

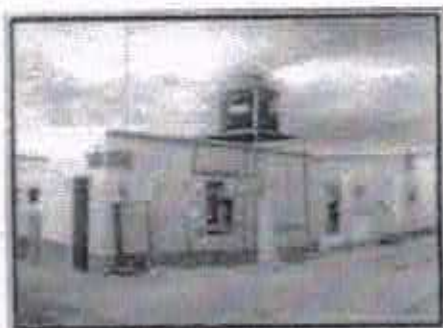
GUERRERO, CHIH.
CATALOGO DE TIPOLOGIAS

HABITACIONAL BUENO



GUERRERO, CHIH.
CATALOGO DE TIPOLOGIAS

COMERCIAL ECONÓMICO



GUERRERO, CHIH.
CATALOGO DE TIPOLOGIAS

COMERCIAL MEDIANO



INDUSTRIAL



El Ing. Damián Antonio Alvarado Leyva, Jefe del Departamento de catastro da una explicación y propone que las tablas de valores unitarias de suelo y construcción aprobadas para el ejercicio fiscal 2017. Aprobando por unanimidad de votos de los presentes que no sufran modificaciones las tablas de valores, quedando en consecuencia de la siguiente forma:

TIPOLOGIA		A	B	C	D	E
	POPULAR	\$1,682	\$1,414	\$1,268	\$848	\$265
HABITACIONAL	ECONOMICO	\$2,513	\$2,083	\$1,809	\$954	\$318
	MEDIANO	\$3,979	\$3,589	\$2,997	\$1,060	\$424
	BUENO	\$5,908	\$4,670	\$4,638	\$1,590	\$530
	LUJO	\$8,375	\$7,537	\$7,055	\$2,120	\$742
COMERCIAL	ECONOMICO	\$2,657	\$2,207	\$1,848	\$1,272	\$848
	MEDIANO	\$2,590	\$2,907	\$2,289	\$1,759	\$1,189
	BUENO					
INDUSTRIAL	LIGERO	\$3,289	\$2,871	\$2,637	\$2,120	\$1,590
	MEDIO	\$4,028	\$3,750	\$3,612	\$3,180	\$2,650
VALOR DEL TERRENO DE LAS COMUNIDADES	VALORES DE TERRENO POR m2				EN CD. GUERRERO	
PEDERNALES	SECTOR 001			\$530 \$425 \$318		
RANCHOS DE SANTIAGO	SECTOR 001 A			\$477 \$371 Y \$285		
PARAMO DE MORELOS	SECTOR 002 Y 003			\$318 \$238 Y \$160		
SANTO TOMAS	SECTOR 003 A			\$425 \$345 Y \$285		
TOMOCHI	SECTOR 004			\$318 \$238 Y \$160		
PASCUAL OROZCO	SECTOR 012 025 000			\$32 \$22 Y \$11		
BORJAS	VALORES DE TERRENO POR m2 DE LA JUNTA					
SAN ANTONI DE SAENZ	SECTORES 005 Y 006			\$318 \$265 Y \$212		
AGUA CALIENTE	SECTORES 007, 008, 009, 010 Y 026			026 Y PERIFERIA		
BOQUIYA Y ANEXAS	\$105 \$84 \$64 \$42 \$40 Y \$20					
COCL. LA LOMA	NOTA: LAS COMUNIDADES QUE NO APARECEN SE COTIZARAN ENTRE \$5 Y \$11				ENTRE \$6 Y \$12 POR M2	

TESORERÍA MUNICIPAL DE QUERRERO
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2014

Clasificación	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
		Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Categoría	Factor
						\$84,000.00
1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	85	\$ 84,000.00
1	1	Riego por Gravedad	Privada	2	85	\$ 63,000.00
1	1	Riego por Gravedad	Privada	3	85	\$ 32,000.00
1	1	Riego por Gravedad	Privada	4	85	\$ 14,550.00
1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	85	\$ 84,000.00
1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	2	85	\$ 63,000.00
1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	3	85	\$ 32,000.00
1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	4	85	\$ 14,550.00
1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	1	85	\$ 84,000.00
1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	2	85	\$ 63,000.00
1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	3	85	\$ 32,000.00
1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	4	85	\$ 14,550.00
						\$58,800.00
2	1	Riego por Bombeo	Privada	1	85	\$ 58,800.00
2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	85	\$ 44,100.00
2	1	Riego por Bombeo	Privada	3	85	\$ 22,200.00
2	1	Riego por Bombeo	Privada	4	85	\$ 10,200.00
2	1	Riego por Bombeo	Privada	5	85	\$ 8,000.00
2	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	1	85	\$ 58,800.00
2	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	2	85	\$ 44,100.00
2	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	3	85	\$ 22,200.00
2	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	4	85	\$ 10,200.00
2	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	5	85	\$ 8,000.00
2	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	1	85	\$ 58,800.00
2	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	2	85	\$ 44,100.00
2	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	3	85	\$ 22,200.00
2	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	4	85	\$ 10,200.00
2	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	5	85	\$ 8,000.00
						\$ 19,050.00
3	1	Frutales en Formación	Privada	1	85	\$ 19,050.00
3	1	Frutales en Formación	Privada	2	85	\$ 19,050.00
3	1	Frutales en Formación	Privada	3	85	\$ 19,050.00
3	1	Frutales en Formación	EJIDAL	1	85	\$ 19,050.00
3	1	Frutales en Formación	EJIDAL	2	85	\$ 19,050.00
3	1	Frutales en Formación	EJIDAL	3	85	\$ 19,050.00
3	1	Frutales en Formación	COMUNAL	1	85	\$ 19,050.00
3	1	Frutales en Formación	COMUNAL	2	85	\$ 19,050.00
3	1	Frutales en Formación	COMUNAL	3	85	\$ 19,050.00
						\$ 83,500.00
5	1	Frutales en Producción	Privada	1	85	\$ 83,500.00
5	1	Frutales en Producción	Privada	2	85	\$ 83,500.00
5	1	Frutales en Producción	Privada	3	85	\$ 83,500.00
5	1	Frutales en Producción	EJIDAL	1	85	\$ 83,500.00
5	1	Frutales en Producción	EJIDAL	2	85	\$ 83,500.00
5	1	Frutales en Producción	EJIDAL	3	85	\$ 83,500.00
5	1	Frutales en Producción	COMUNAL	1	85	\$ 83,500.00
5	1	Frutales en Producción	COMUNAL	2	85	\$ 83,500.00
5	1	Frutales en Producción	COMUNAL	3	85	\$ 83,500.00

7	1	Temporal	Privada	1	85	\$ 11,850.00
7	1	Temporal	Privada	2	85	\$ 9,300.00
7	1	Temporal	Privada	3	85	\$ 7,450.00
7	1	Temporal	Privada	4	85	\$ 5,950.00
7	1	Temporal	Privada	5	85	\$ 4,450.00
7	1	Temporal	EJIDAL	1	85	\$ 11,850.00
7	1	Temporal	EJIDAL	2	85	\$ 9,300.00
7	1	Temporal	EJIDAL	3	85	\$ 7,450.00
7	1	Temporal	EJIDAL	4	85	\$ 5,950.00
7	1	Temporal	EJIDAL	5	85	\$ 4,450.00
7	1	Temporal	COMUNAL	1	85	\$ 11,850.00
7	1	Temporal	COMUNAL	2	85	\$ 9,300.00
7	1	Temporal	COMUNAL	3	85	\$ 7,450.00
7	1	Temporal	COMUNAL	4	85	\$ 5,950.00
7	1	Temporal	COMUNAL	5	85	\$ 4,450.00
85						
8	1	Pastal	Privada	1	85	\$ 2,120.00
8	1	Pastal	Privada	2	85	\$ 1,850.00
8	1	Pastal	Privada	3	85	\$ 1,600.00
8	1	Pastal	Privada	4	85	\$ 1,310.00
8	1	Pastal	Privada	5	85	\$ 1,060.00
8	1	Pastal	Privada	6	85	\$ 800.00
8	1	Pastal	Privada	7	85	\$ 530.00
8	1	Pastal	EJIDAL	1	85	\$ 2,120.00
8	1	Pastal	EJIDAL	2	85	\$ 1,850.00
8	1	Pastal	EJIDAL	3	85	\$ 1,600.00
8	1	Pastal	EJIDAL	4	85	\$ 1,310.00
8	1	Pastal	EJIDAL	5	85	\$ 1,060.00
8	1	Pastal	EJIDAL	6	85	\$ 800.00
8	1	Pastal	EJIDAL	7	85	\$ 530.00
8	1	Pastal	COMUNAL	1	85	\$ 2,120.00
8	1	Pastal	COMUNAL	2	85	\$ 1,850.00
8	1	Pastal	COMUNAL	3	85	\$ 1,600.00
8	1	Pastal	COMUNAL	4	85	\$ 1,310.00
8	1	Pastal	COMUNAL	5	85	\$ 1,060.00
8	1	Pastal	COMUNAL	6	85	\$ 800.00
8	1	Pastal	COMUNAL	7	85	\$ 530.00
9	1	Forestal	Privada	1	85	\$ 950.00
9	1	Forestal	Privada	2	85	\$ 870.00
9	1	Forestal	Privada	3	85	\$ 735.00
9	1	Forestal	Privada	4	85	\$ 565.00
9	1	Forestal	EJIDAL	1	85	\$ 950.00
9	1	Forestal	EJIDAL	2	85	\$ 870.00
9	1	Forestal	EJIDAL	3	85	\$ 735.00
9	1	Forestal	EJIDAL	4	85	\$ 565.00
9	1	Forestal	COMUNAL	1	85	\$ 950.00
9	1	Forestal	COMUNAL	2	85	\$ 870.00
9	1	Forestal	COMUNAL	3	85	\$ 735.00
9	1	Forestal	COMUNAL	4	85	\$ 565.00

NOTA: EL FACTOR DE SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO.

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

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

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE GUERRERO CHIHUAHUA SIENDO LOS VEINTICINCO DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIESCISEIS.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

LIC. GUSTAVO ALFONSO CORDERO CAYENTE

**NORMATIVIDAD APLICABLE A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y
CONSTRUCCION**

Ley de Catastro del Estado de Chihuahua

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

I. 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;

II. 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;

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

IV. 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;

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 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;

[Fracción reformada mediante Decreto No. 406-08 I P.O. publicada en el P.O.E. No. 102

Del 20 de diciembre de 2008]

VI. 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;

VII. 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;

VIII. Construcción ruinoso: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;

IX. Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;

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

XI. Predio:

a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad; [Inciso reformado mediante

Decreto No. 377-02 III P.E. publicado en el P.O.E. No. 90 del 9 de noviembre del

2002]

b) Cada una de las unidades que integran un condominio;

XII. Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

XIII. Predio no edificado: Predios urbanos sin construcción, a excepción de:

a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;

b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;

c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;

d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;

e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y

g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

XIV. Predio ocioso: Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente;

XV. Predio rústico: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;

XVI. Predio urbano:

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

b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

[Fracción reformada mediante Decreto No. 406-08 I P.O. publicada en el P.O.E. No. 102 del 20

de diciembre de 2008]

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

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

noviembre del 2002]

XVIII. Sistema de Información Catastral. Elemento fundamental de validación e información jurídica, social y económica respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio estatal, con sus consiguientes efectos informativos, fiscales, administrativas y civiles;

XIX. Valor de Mercado. Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

XIX. Valor de Mercado del terreno (SUELO CONCORDARA CON EL ART 21). Es la determinación valorativa en unidades monetarias de este, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos, en comparación con otros cuyo valor es conocido por la oferta y la demanda, a una fecha determinada.

XX. Valor físico de las construcciones. Es el valor de reposición nuevo de las mismas y sus obras complementarias, tomando en cuenta su edad y estado de conservación.

[Fracción reformada mediante Decreto No. 786-06 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 103

Del 27 de diciembre del 2006]

XXI. Valor Unitario. El determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de

Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado. [Fracción reformada

Mediante Decreto No. 786-06 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 103 del 27 de diciembre

Del 2006]

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

XXIII. Sistema de Información Catastral. Conjunto de procesos y datos, respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria, que deberán instrumentar los catastros municipales y concentrar en el catastro estatal. [Fracción reformada mediante

Decreto No. 786-06 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 103 del 27 de diciembre del 2006]

XXIV. Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación. [Fracción reformada mediante Decreto No. 406-08 I P.O. publicada en el

P.O.E. No. 102 del 20 de diciembre de 2008]

XXV. 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.

[Fracción reformada mediante Decreto No. 406-08 I P.O. publicada en el P.O.E. No.

102 del 20 de diciembre de 2008]

XXVI. Valuación Directa. Es el procedimiento utilizado por la Autoridad Catastral Municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que cuente. [Fracción adicionada mediante Decreto No. 786-06 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 103 del 27 de diciembre del 2006]

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES

ARTÍCULO 4. El Catastro del Estado de Chihuahua, se integra por:

I. El Catastro Estatal a cargo del Ejecutivo del Estado, y

II. El Catastro Municipal de cada Municipio.

Como consecuencia de lo anterior, son autoridades en materia de Catastro ambos órdenes de

Gobierno en los respectivos ámbitos de competencia que señale esta Ley:

a) El Ejecutivo del Estado, y

b) Los Presidentes Municipales. [Fracción reformada mediante Decreto No. 786-06 I

P.O. publicado en el P.O.E. No. 103 del 27 de diciembre del 2006]

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

Las tablas de valores unitarios de suelo deberán reflejar el valor de mercado. Las tablas de valores unitarios de construcción deberán reflejar el valor físico de las mismas.

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 características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

Para determinar un corredor de valor se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda a la zona homogénea.

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

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; éstas a su vez se

clasificarán de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.

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

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

Las bases generales y sistemas para la clasificación y valuación de las zonas, predios, construcciones, así como la aplicación de factores de incremento y demérito para la determinación de valores unitarios, se establecerán de conformidad con lo dispuesto por esta Ley.

[Artículo reformado mediante Decreto No. 406-08 I P.O. publicada en el P.O.E. No. 102 del 20 de diciembre de 2008]

ARTÍCULO 22. De conformidad con la presente ley y las normas técnicas aplicables, los Ayuntamientos, enviarán anualmente al H. Congreso del Estado, a más tardar el treinta y uno de octubre, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado, las tablas de valores unitarios para Suelo y Construcción, que servirán para determinar los valores Catastrales y serán la base para el cálculo de los impuestos que graven la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal siguiente.

En caso de no cumplirse con oportunidad, lo previsto en este artículo, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el año en curso continuarán vigentes para el ejercicio fiscal siguiente, en caso de omisión por parte de los Ayuntamientos de presentarlas en los términos del párrafo anterior, sin perjuicio de la aplicación de sanciones que correspondan por el incumplimiento conforme a los artículos 23, 27, 30 y demás relativos de la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos.

[Artículo reformado mediante Decreto No. 786-06 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 103 del 27 de diciembre del 2006]

ARTÍCULO 23. Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VCAT = VT + VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

VUS=Valor Unitario del Suelo correspondiente a la zona homogénea, sector o corredor de valor donde se ubica el inmueble.

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

En tal caso la fórmula será de la siguiente manera.

$$VT= (ST \times VUS) \times M.$$

Donde M: es el factor de demérito o mérito.

Si el terreno posee más de un mérito o demérito se utiliza un factor Resultante producto de multiplicar los factores a aplicar.

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VC=SC \times VUC + VIE$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

En tal caso la fórmula será de la siguiente manera.

$VC = (SC \times VUC + VIE) \times M$.

Donde M: es el factor de demérito o mérito.

Si el terreno posee más de un mérito o demérito se utiliza un factor Resultante producto de multiplicar los factores a aplicar.

Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la valuación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

[Artículo reformado mediante Decreto No. 107-07 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 103 del 26 de diciembre del 2007]

Tabla de Ross-Heideck

CÓDIGO	CLASIFICACION SIN REMODELACION	CÓDIGO		CLASIFICACION CON REMODELACION			
		D		MEJORAS SIMPLES			
A	REGULAR	E		MEJORAS IMPORTANTES			
B	BUENO	F		REPARACIONES SIMPLES			
C	MUY BUENO	G		REPARACIONES IMPORTANTES			
EDAD	A	B	C	D	E	F	G
	0	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2	0.970	0.971	0.973	0.976	0.980	0.980	0.986
4	0.941	0.942	0.946	0.951	0.960	0.972	0.985
6	0.912	0.914	0.919	0.928	0.941	0.958	0.976
8	0.883	0.886	0.893	0.904	0.922	0.945	0.971
10	0.855	0.859	0.867	0.881	0.903	0.931	0.964
12	0.827	0.832	0.841	0.858	0.896	0.919	0.957
14	0.800	0.805	0.816	0.836	0.885	0.905	0.950
16	0.773	0.778	0.791	0.814	0.866	0.892	0.944
18	0.748	0.753	0.767	0.792	0.845	0.880	0.937
20	0.720	0.727	0.743	0.771	0.830	0.867	0.931
22	0.694	0.722	0.719	0.749	0.813	0.855	0.924
24	0.669	0.677	0.696	0.729	0.779	0.843	0.918
26	0.644	0.653	0.673	0.708	0.762	0.831	0.912
28	0.622	0.629	0.650	0.690	0.746	0.819	0.909
30	0.595	0.605	0.628	0.688	0.729	0.808	0.904
32	0.571	0.582	0.606	0.668	0.714	0.797	0.894
34	0.548	0.559	0.584	0.649	0.698	0.786	0.888
36	0.525	0.537	0.563	0.611	0.683	0.775	0.882
38	0.502	0.515	0.542	0.592	0.667	0.754	0.877
40	0.488	0.493	0.522	0.574	0.653	0.753	0.871
42	0.458	0.472	0.502	0.556	0.638	0.743	0.866
44	0.437	0.451	0.482	0.539	0.624	0.733	0.860
46	0.416	0.430	0.463	0.521	0.610	0.723	0.855
48	0.395	0.419	0.440	0.505	0.596	0.713	0.850
50	0.375	0.391	0.426	0.488	0.582	0.704	0.845
52	0.355	0.371	0.407	0.472	0.569	0.694	0.840
54	0.336	0.352	0.389	0.456	0.556	0.685	0.835
56	0.317	0.334	0.372	0.440	0.544	0.676	0.831
58	0.298	0.316	0.355	0.425	0.531	0.667	0.826
60	0.288	0.299	0.338	0.410	0.519	0.659	0.821
62	0.262	0.281	0.322	0.396	0.507	0.650	0.817
64	0.245	0.264	0.305	0.381	0.495	0.642	0.813
66	0.228	0.247	0.290	0.368	0.484	0.634	0.808
68	0.211	0.231	0.275	0.354	0.473	0.626	0.804
70	0.195	0.215	0.260	0.341	0.462	0.618	0.800
72	0.179	0.200	0.246	0.328	0.452	0.611	0.796
74	0.164	0.185	0.231	0.315	0.441	0.604	0.793
76	0.149	0.170	0.218	0.303	0.431	0.596	0.789
78	0.134	0.156	0.204	0.291	0.422	0.590	0.785
80	0.120	0.142	0.191	0.279	0.418	0.583	0.782
82	0.106	0.129	0.178	0.268	0.403	0.576	0.778
84	0.093	0.116	0.166	0.257	0.394	0.570	0.775
86	0.080	0.103	0.154	0.246	0.393	0.564	0.772
88	0.068	0.091	0.143	0.236	0.385	0.558	0.769
90	0.055	0.079	0.132	0.226	0.377	0.552	0.766
92	0.044	0.067	0.121	0.216	0.369	0.546	0.763
94	0.032	0.056	0.110	0.207	0.361	0.541	0.760
96	0.021	0.046	0.100	0.196	0.353	0.536	0.757
98	0.011	0.035	0.090	0.189	0.346	0.531	0.754

Nota: el demerito para una construcción no debe ser menor al 0.5