



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO  
94

## **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 Guadalupe, Chih.

**LEÍDA POR:**

---

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

**FECHA DE PRESENTACIÓN:** 27 de octubre de 2016

**FECHA DE TURNO:** 3 de noviembre de 2016

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO,  
DE CONSTRUCCION Y DE SUELO RUSTICO.



MUNICIPIO DE GUADALUPE  
ADMINISTRACION 2016-2018





Municipio de Guadalupe  
1183/19/16

GUADALUPE CHIHUAHUA A 19 DE OCTUBRE DEL 2016

DIPUTADA. 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 Guadalupe 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 2014, 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 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 entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º. De Enero del 2014, para afecto 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 Guadalupe. Solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que estará en vigor para el ejercicio 2017, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.



ATENTAMENTE:  
ING. JAIME GUERRERO GUADIAN

  
\_\_\_\_\_  
PRESIDENTE MUNICIPAL



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.





GUADALUPE, CHIH., A 19 DE OCTUBRE DEL 2016

H. CONGRESO DEL ESTADO


PRESENTE.-

Por medio del presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracción 11 y 111, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo No.02 en Acta No. 02 tomado en la sesión extraordinaria, de fecha 19 de Octubre del año 2016, mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Guadalupe, en los términos del Artículo 28, fracción XL.

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

ATENTAMENTE



  
LIC. FAUSTO GONZALEZ PEREZ  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

Acta No 2. En Guadalupe, Municipio del mismo nombre, Edo de Chihuahua, siendo las 8:52 hrs del día 19 de octubre del 2016. Reunidos en sala de cabildo municipal.

- Ing Jaime Guerrero Guadion Presidente Municipal
- Lic. Claudia E. Espuru Gamon Sindico Municipal
- C. Nancy M. Sánchez Amaya Regidor Hacienda y Gobernación
- C. Javier Sarráncu Núñez Regidor Desarrollo Rural
- C. Martha A. Ramírez Rios Regidor Salud.
- C. Andres A. Lozano Saucedo Regidor Educación y Cultura
- C. Martha González Piñón Regidor Obras Públicas
- C. Omar Salas Regidor Ecología y Medio Ambiente
- C. Lic. Elena Bonilla Montoya Regidor P. Civil y Seguridad
- C. Maria Morena Contreras Regidor Deporte

Para llevar a cabo sesión ordinaria de Cabildo, declarándose válidos y legales los acuerdos que aquí se tomen, bajo el siguiente orden del día:

- Punto No 1 - Lista de asistencia.
- Punto No 2 - Declaración de Quorum legal.
- Punto No 3 - Lectura del acta anterior.
- Punto No 4 - Se conforma el 2º comité de adquisiciones, arrendamientos y servicios.
- Punto No 5 - Se analiza la conformación del Comité Técnico Resolutivo de Obra Pública.
- Punto No 6 - Se analiza la formación del COPLADEMUN para su probable aprobación.
- Punto No 7 - Analisis y Aprobación de tabla de valores para el año 2017.
- Punto No 8 - Tema de protesta a la C. Reynalda García Solís, como directora de Gestión Social.
- Punto No 9 - Informe Presidente.
- Punto No 10 - Asuntos Generales.



Para desahogar el Punto No 1 se toma lista de asistencias, encontrándose todo el Ayuntamiento.

Punto No 2 - Se declaró Quorum legal

Punto No 3 - Lectura del acta anterior.

Punto No 4 - Se abrió el comité de adquisiciones arrendamientos y servicios, quedando constituido de la siguiente manera:

Presidente del Comité: Ing. Jaime Guerrero Gordón  
 Lic. Joel Acosta Ramos Tesorero del Comité.  
 C. Rene Sorica Flores Director Obras Públicas,  
 C. Arturo Vega Gómez Oficial Mayor.

Y siendo aprobado por unanimidad.

Para desahogar el punto No 5. - Se analizó y se conformó el Comité Técnico Resolutivo de Obra Pública, quedando conformado de la siguiente manera:

Presidente de Comité: Ing. Jaime Guerrero Gordón  
 Secretario del Comité: Lic. Fausto González Pérez  
 Primer Vocal: C. Rene Sorica Flores.  
 Segundo Vocal: C. Arturo Vega Gómez  
 Representante de cámara e asoci: C. Ignacio Ramírez Arenas

Siendo aprobado por unanimidad.

En el desahoga del punto No 6. - Se analizó para su probable aprobación, la Formación del COPLADEMUN, conformado de la siguiente manera:

Asesores Técnicos y Financieros del Comité  
 Regidora de Obras Públicas: C. Martha González Pineda



Tesoro Municipal: Lic. Joel Acosta Ramos  
Síndico Municipal: Lic. Claudia E. Espinoza Gomez

Miembros del Comité con voz y voto

Presidente del Comité: Ing. Jaime Goarreo Gudiño  
Director de Obras Públicas: C. Rene Soria Flores

Representantes comunitarios y/o presidentes de los Comités.

Regidora de Hacienda y Gobernación: C. Nancy M. Sánchez Amaya

Instancia Municipal de la Mujer: C. Georgina Amaya Reyes

Representante de cámara o asoc: C. Ignacia Román Arenas

Directora de Catastro: C. Aida Amaya Reyes

Siendo aprobado por unanimidad.

En el desarrollo del punto No 7- Se analiza para su posible aprobación la Tabla de valores para el año 2017. La C. Aida Amaya Reyes entregó la tabla de valores ante el ayuntamiento, también informó de los descuentos para los meses de Enero quedando en un 20%, Febrero con 15% y para marzo 10%, además de proponer quitar 100% de los recargos a todos los contribuyentes, también descuentos especiales del 50%. Solicita para el presidente municipal sea el que atienda el descuento del 100% en el pago del impuesto predial en recargos.

Siendo aprobado por unanimidad dichas propuestas



En el desahogo del punto No 8 - Se rinde protesta por parte del C. Ing. Jaime Guerrero Guadon presidente municipal a la C. Reynalda Garcia Silis como Directora de Gestion Social, como lo marca el codigo municipal para el Estado de Chihuahua Art. 29 Fracc VII "¿ Protesta Usted descomprir con eficiencia, lealtad y patriotismo, q' en este acto le confiere, cumpliendo para ello, todas las disposiciones legales que nos rigen? respondiendo si, acto seguido el presidente amenestó: " Si asi no lo hiciera que el Estado y el municepio lo demande,"

Para el desahogo del Punto No 9: Se paso al informe del presidente, el cual informa:

El día Jueves 13 de octubre se acudio a Chihuahua al registro de firmas.

También se informa de proyectos pendientes q' hay para nuestro municipio y que no se concluyeron en la admn. anterior, tales son Banquetas y Guarniciones.

También informa q' es probable q' aumente un porcentaje de Recurso Federal para nuestro municipio, por otro lado visita la Direccion de Desarrollo Social en Chihuahua para investigar y dar seguimiento a los diversos programas q' aplica este municipio como: Prospera, Sedesol Licansa, etc.

Presidente municipal pide a informe dar la promoción conveniente para q' el comedor del programa Sin Hambre siga funcionando y no



baje del promedio de 43 personas por día. También informa de la probabilidad de que se beneficie este municipio a través del programa empleo-fronterizo.

Por otro lado informa de q' se va a buscar asistencia y asesoría para traer más programas, también hace la petición a regidores de q' se informen y busquen programas q' sean de ayuda al municipio.

Se va a continuar con trabajando y con el apoyo de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte y el programa de empleo temporal. El director de desarrollo rural va a asesorar a la población del valle bajo en temas concernientes a ganadería.

Se informa también de la demanda interpuesta por la admon. anterior a la compañía TIAQSA, hay un dialogo de esta admon. con dicha compañía para q' concluyan obras q' no se terminaron en el periodo administrativo anterior.

También informa del primer encuentro de niñas y jóvenes del municipio organizado por SIPINUM.

Para el desahogo del punto No. 10 - Pasamas a asunto generales.

C. Andrés H. Lozano menciona del proceso de entrega de Becas, se toca el punto y se dialoga en el ayuntamiento para mejorar dicho apoyo.



- El Presidente Municipal comenta q' a los alumnos q' se beneficien con beca, se les va a solicitar trabajo social para el municipio.

- C. Marco Moreno Contreras informa de un posible maratón q' organiza el municipio de Juárez para q' terminara en la comunidad de Juárez y Reforma se comenta el caso y la posible intervención del municipio.

- C. Andres A. Lozano Surodo comenta de sus posibles gestiones para el aumento de Becas Estatales.

- C. Marco Moreno Contreras: Solicita tablas de basura para el campo de baseball de la comunidad de Juárez y Reforma.

- C. Javier Saucedo Nunez - Solicita la construcción de una biblioteca virtual en la comunidad de Juárez y Reforma.

- C. Martha González Páez - comenta q' para dar pronta solución al problema de q' Juárez y Reforma de q' no cuenta con Biblioteca Virtual si es posible adquirir una antena.

- C. Nancy M. Sanchez Amaya comenta acerca de las audiencias publicas, el presidente responde q' es muy probable se realicen para las primeras de diciembre.

- C. Luz Elena Benilla Montoya comenta sobre los horarios de la Biblioteca de Rinconada del miembro el presidente responde q' el horario es de 2 a 6 pm.



No habiendo más asuntos a tratar y habiendo desahogado los puntos del orden del día, se da por finalizada la sesión ordinaria de cabildo siendo las 10:35 a.m. horas. del mismo día y del mismo mes Dando Fe, las abajo firmantes.

*[Handwritten signature]*

Martha A Ramirez

*[Handwritten signature]*

Andrés Lozano

Juzgado

MAITHA CLER

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Jamibaca

Doy fe.

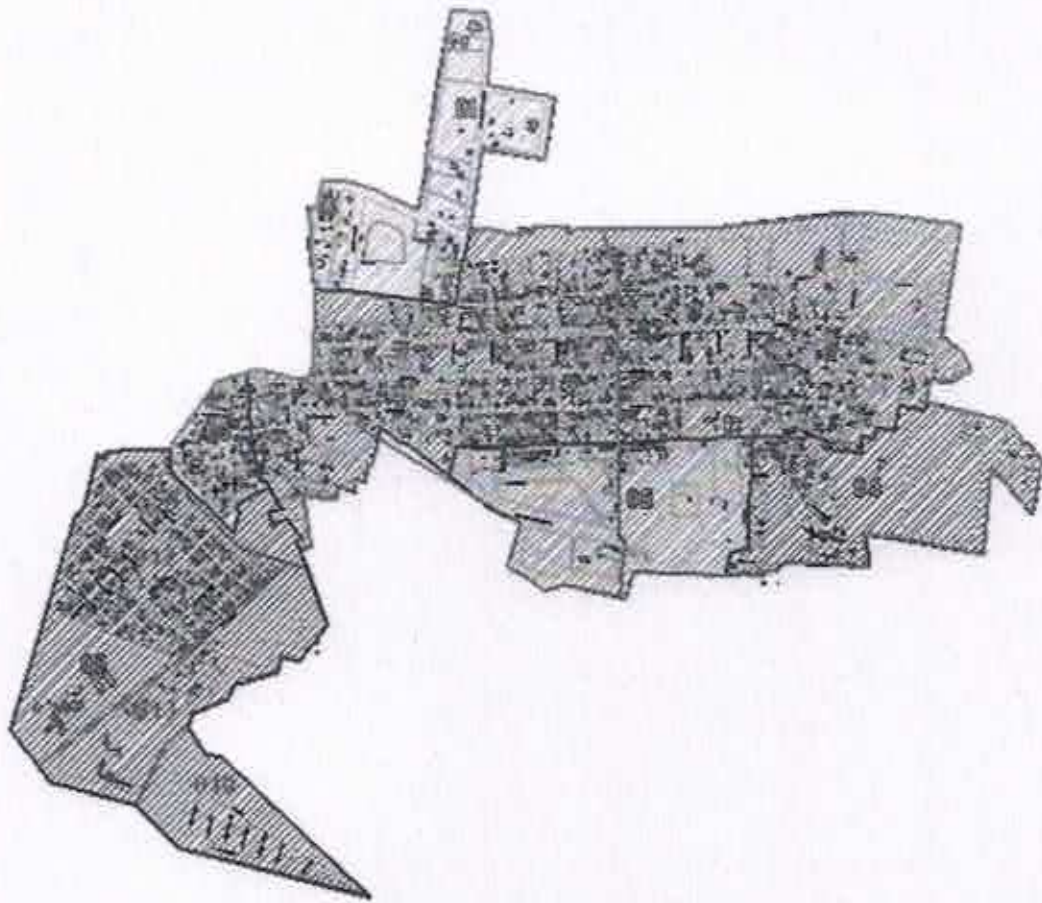
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



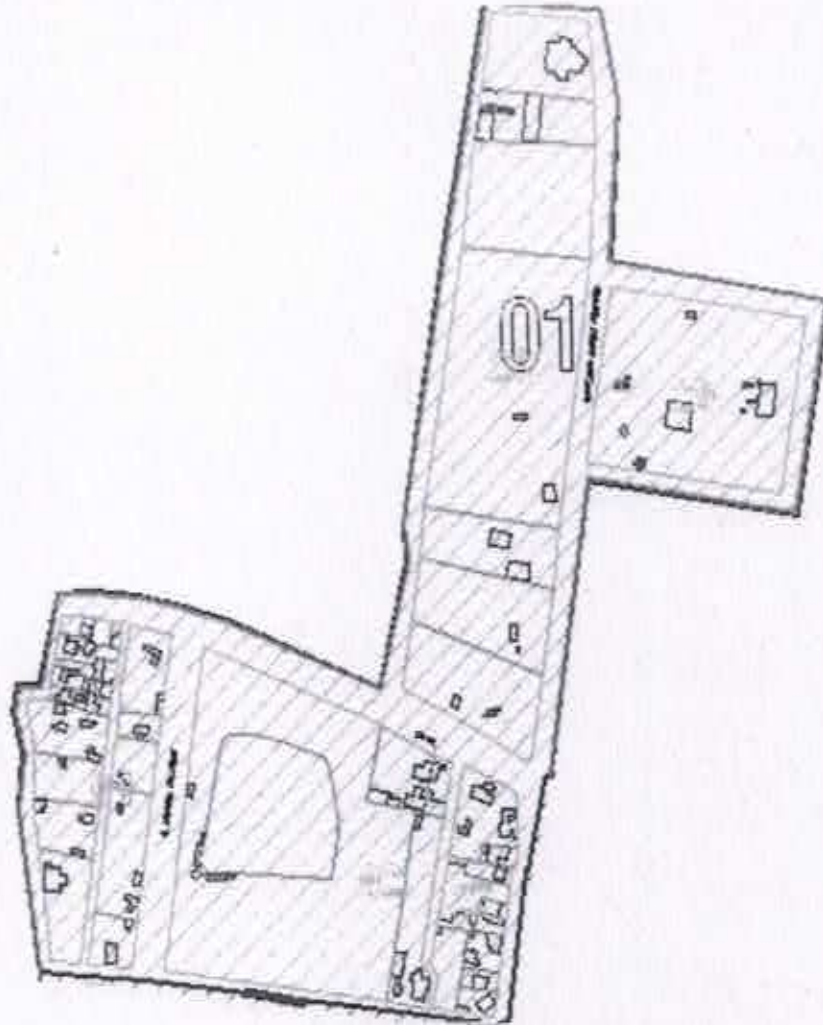


MUNICIPIO DE GUADALUPE  
 CATASTRO.  
 TABLA DE VALORES UNITARIOS DE  
 SUELO



VALORES UNITARIOS DE SUELO (M2)			SIMBOLOGIA	
ZONA	VALOR UNITARIO	Subdivision		
1	\$80.00			
2	\$139.00		SECTOR	-----
3	\$110.00		ZONA	-----
4	\$117.00		MANZANA	-----
5	\$107.00		PREDIO	-----
6	\$98.00		CONSTRUCCIÓN	-----
7	\$85.00			

MUNICIPIO DE GUADALUPE  
 CATASTRO.  
 TABLA DE VALORES UNITARIOS DE  
 SUELO

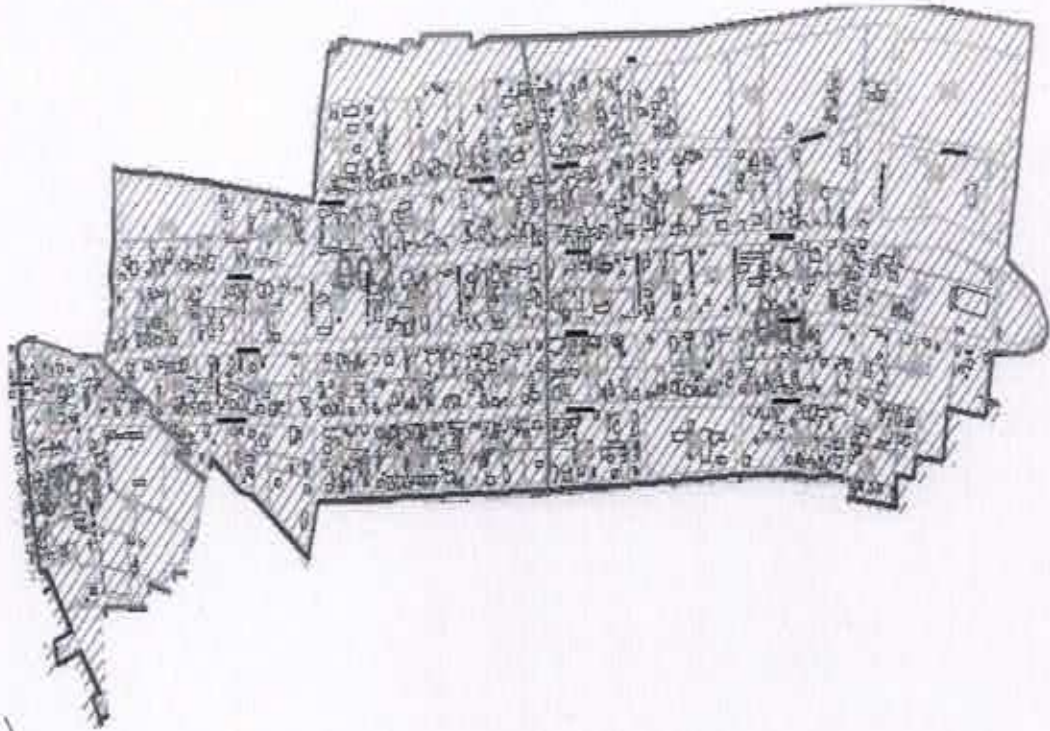


VALORES UNITARIOS DEL SUELO (M2)		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M <sup>2</sup>	INDICADOR	SECTOR	
		ZONA	
		MANZANA	
		PREDIO	
\$80.00		CONSTRUCCIÓN	



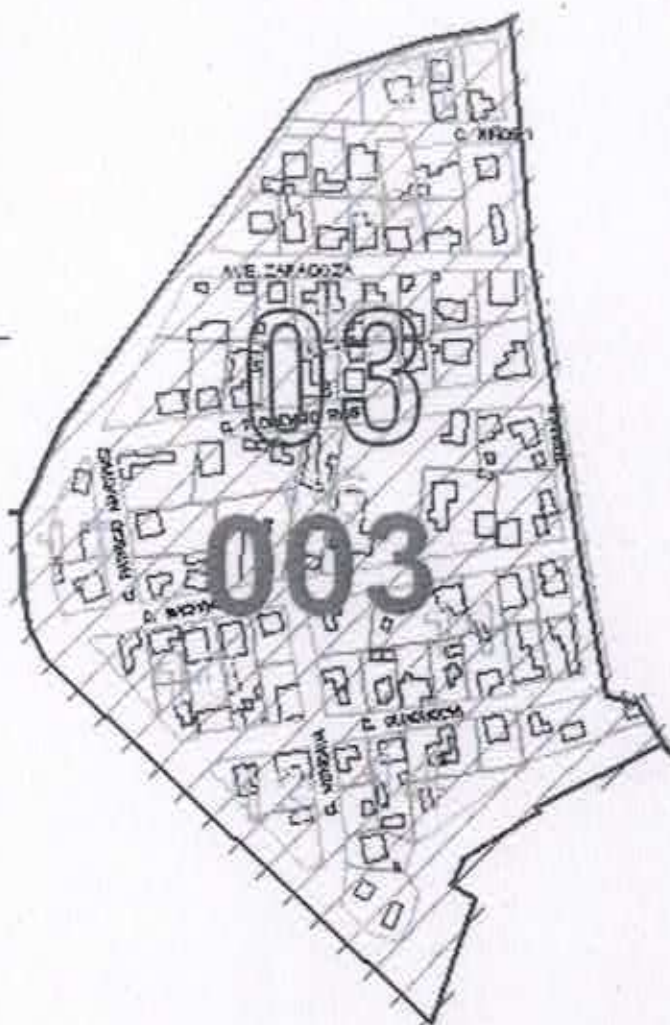


MUNICIPIO DE GUADALUPE  
 CATASTRO.  
 TABLA DE VALORES UNITARIOS DE  
 SUELO



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M <sup>2</sup>	INDICADOR	SECTOR	
		ZONA	
		MANZANA	
		PREDIO	
\$130.00		CONSTRUCCIÓN	

MUNICIPIO DE GUADALUPE  
 CATASTRO.  
 TABLA DE VALORES UNITARIOS DE  
 SUELO



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M <sup>2</sup>	INDICADOR	SECTOR	
		ZONA	
		MANZANA	
		PREDIO	
\$110.00		CONSTRUCCIÓN	



- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

**La Ubicación.-** Sin ser un factor de productividad, la cercanía a un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos.

**El Clima.-** Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos.

**El Suelo.-** Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente, erosión acentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc, etc.

**Topografía.-** La pendiente de un suelo da la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir.

**Fertilidad.-** Aun cuando dos suelos sean idénticos en su textura profundidad y suelo uno de ellos puede estar agotado y el otro altamente productivo.

- 4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores castrales vigentes, se elaborara la propue sta de valores. Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta, los valores de las zonas mas próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

**HABITACIONAL ECONOMICO.-** Vivienda con características constructivas de calidad económica, proyecto básico definido. Espacios con alguna diferenciación servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanearía metálica, techos de concreto armado con claros no mayores de 3.5 mts. Pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas delgadas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

**HABITACIONAL MEDIO.-** Vivienda con características constructivas de calidad media, espacios diferenciados por uso, servicios completos uno o dos baños, cuarto de servicio, muros con acabados aparentes, yeso, Tirol, pintura y papel tapiz, lambrines con losetas de cerámica en cocina y baños, ventaneria metálica perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 mts. Muros de carga con refuerzo, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o duela, instalaciones completas ocultas.

**HABITACIONAL BUENO.-** Vivienda con características constructivas de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, lavado y planchado, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de alta calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio, ventaneria integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 mts pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, instalaciones completas (intercomunicación).

**HABITACIONAL DE LUJO.-** Residencias con características constructivas y acabados de muy buena calidad. Diseñadas con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con algún vestidor y closet integrado a mas de una recamara, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventaneria de aluminio anodinado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado con trabes de grueso peralte, prefabricadas y pretensadas, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones completas y especiales.



**COMERCIAL ECONOMICO.-** Construcción básica con características de baja calidad, servicios complementarios ocasionalmente forman parte de un uso mixto (Vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanería metálica tubular, techo de lamina o de concreto armado, con claros hasta 4.0 mts. 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, herrería, 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 mts, 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 estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso, o texturizados, ventanería de aluminio anodinado, techumbres de lamina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, con claros hasta 10.0 mts, pisos de losetas de cerámica, 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 lamina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 mts pisos de concreto 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 semi 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 de acero estructural y techos de concreto armado, claros hasta 10 mts. Pisos de concreto armado reforzado acabado pulido, losetas de cerámica en oficinas, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semi ocultos, complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriaría, etc.), instalaciones especiales (aire acondicionado, hidroneumático, refrigeración, subestación eléctrica, etc.), áreas de estacionamiento y andén de carga.

**PREDIO RUSTICO.-** Se entenderá como predio rustico, aquella extensión de tierra en la que no se contempla el uso urbano o en la que de manera evidente, no se presentan expectativas de desarrollo urbano a corto plazo, quedando limitado su uso como explotaciones agropecuarias.

**TERRENOS DE RIEGO.-** Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales ya sean fuentes de agua permanentes o intermitentes, de depósitos, presas o vasos y su aplicación puede ser de gravedad o por bombeo cuando se requiera de una fuerza motriz para su movilización, según provenga de fuentes superficiales o profundas, así mismo pueden pertenecer a un Distrito de Riego o ser particular.

**TERRENOS DE TEMPORAL.-** Son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa. Y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como el clima, la topografía, pedregrosidad, presencia frecuente de heladas, etc.

**TERRENOS DE AGOSTADERO.-** Son aquellos con vegetación natural predominantemente con gramíneas donde pastan los animales, similar a las praderas en donde la vegetación puede ser natural o inducida. Se clasifican dependiendo del Coeficiente de Agostadero. Así mismo se demeritara su categoría al considerar otras características como disponibilidad de abrevaderos y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.



## **GLOSARIO DE CONCEPTOS:**

**QUE ES EL CATASTRO.-** El catastro se puede definir como un Sistema de Información de Territorio, una Herramienta de Gestión Pública, que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los inmuebles. Se les considera como una **Base de Datos Inmobiliaria**, al servicio de todas las administraciones y del ciudadano. Su objetivo es constituir un registro territorial, con la finalidad de capturar información, distribuirla, publicitarla y detectar el valor de los inmuebles, para establecer la política fiscal aplicable a los gravámenes inmobiliarios.

**IMPUESTO PREDIAL.-** Es un gravamen a la propiedad y/o posesión inmobiliaria, aplicable al suelo y a las construcciones adheridas al mismo, teniendo como características generales la de ser proporcional, equitativa, legal y obligatorio, siendo su destino el sostenimiento del gasto público de quien lo administra.

**TABLAS DE VALORES.-** Es el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento de Ley, contenidos en los planos de poblaciones, zonas y fraccionamientos respecto al valor unitario del terreno, así como los valores unitarios de construcción de acuerdo a las clasificaciones y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de predios tanto urbanos como rústicos conforme a la norma técnica aprobada para tal efecto.

**VALOR CATASTRAL.-** Es el valor que la Entidad Catastral le asigna a un inmueble, mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción, a las partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los méritos y deméritos aplicables.

**VALOR FISCAL.-** Representa la cantidad con la que esta inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo la cual tributa su impuesto predial.

**VALOR DE REPOSICION NUEVO.-** Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se esta valuando.

El costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad; tales costos incluyen la mano de obra, materiales, indirectos e utilidad del contratista.

**VALOR NETO DE REPOSICION.-** Es la cantidad estimada en términos monetarios a partir del Valor de Reposición Nuevo deduciéndole los efectos (deméritos) producidos por la edad, así como por el estado de conservación y mantenimiento. Lo que da como resultado el Valor Físico o Directo, y que significa el valor del terreno y las construcciones adheridas a el en las condiciones en que se encuentran.

**VALOR DE MERCADO.-** Es la cantidad estimada en términos monetarios a partir del análisis y comparación de bienes similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que están en proceso de venta en un mercado abierto, sano y bien informado.

**VALOR COMERCIAL.-** Es el precio mas probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones y bien informados.

**AVALUO CATASTRAL.-** El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenidos mediante la investigación y análisis estadísticos del mercado inmobiliario.

**ZONIFICACION.-** Acción y efecto de zonificar o dividir en zonas de acuerdo con fines u objetivos específicos. Con el propósito de facilitar la realización de determinados objetivos administrativos, políticos y otros.

**SECTOR CATASTRAL.-** Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas o socioeconómicas, agrupando un numero determinado de manzanas.



**MANZANA CATASTRAL.-** Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre sí por vialidades de tránsito vehicular que deben estar georeferenciadas para su identificación catastral

**ZONA CATASTRAL HOMOGENEA.-** Es la re limitación de una área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso de suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la tenencia de la tierra, el índice socioeconómico de la población, la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

**EL VECINDARIO (ENTORNO FISICO).-** Es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno o territorio que rodea, a los bienes sujetos a valorar teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.

**PREDIO URBANO.-** El que se encuentre dentro de los límites de algún centro de población o mancha urbana que cuente con acciones de urbanización y su vocación es habitacional, comercial e industrial.

**CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES.-** Por clasificación de las construcciones se entiende la agrupación e identificación de las mismas de acuerdo a sus características constructivas más representativas.

**CLASIFICADAS.-** Son las de aprovechamiento permanente, de acuerdo a un diseño y proyecto arquitectónico bien definidos, los cuales tienen una expectativa de vida útil, y un valor de productividad mayor o igual al terreno.

**TIPO.-** Corresponde a la clasificación de la construcción y uso que se les dedica.

**USO.-** Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, Comercial, Industria, Hoteles, Abasto, Comunicaciones, Oficinas, Cultura, Salud y Deportes.

**HABITACIONAL.-** Se refiere a las edificaciones en donde residen individualmente o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos y cocheras. También se incluyen, orfanatos, asilos, casas cuna y similares.

**COMERCIAL.-** Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios tales como: tiendas, panaderías, farmacias, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madereras, vidriarías, venta de Materiales y pinturas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, laboratorios fotográficos y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, video bares y centros nocturnos.

**INDUSTRIA.-** Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares, etc., etc.

**CLASE.-** Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, estructura e instalaciones básicas, acabados típicos que le corresponden, la cual tiene asignado un valor de construcción.

**HABITACIONAL POPULAR.-** Vivienda con características constructivas mínimas, cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos (ocasionalmente letrinas, o sanitarios fuera del cuerpo de la construcción); muros sin refuerzo, techos de lamina de galvanizada, de madera, pisos con o sin acabado pulido, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231





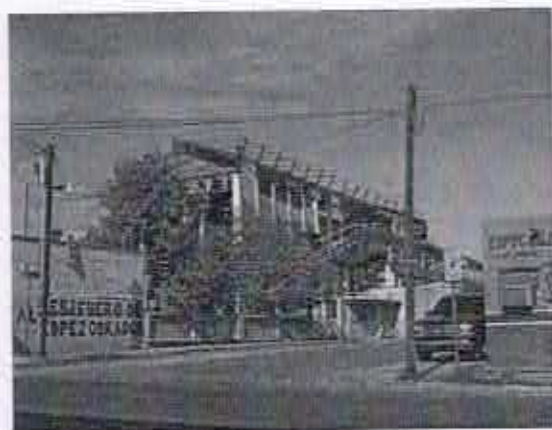
# INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



# INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321





## CONSTITUCION DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

El párrafo cuarto de la fracción IV del Artículo 115, 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".

### LEY DE CATASTRO DEL ESTADO

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.

# HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121





HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141

