



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
92

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 Gómez Farias, 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



GÓMEZ FARÍAS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

GÓMEZ FARÍAS, CHIH. OCTUBRE 27 DE 2016.

C11/27/10/16

C. DIP. BLANCA AMELIA GÁMEZ GUTIÉRREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO
DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-



Sirva el presente para informar a usted que en sesión del H. Ayuntamiento que me honro en presidir celebrada el día 26 de octubre del presente, entre otros se acordó no modificar las tarifas para el cobro del impuesto predial para el ejercicio del año 2017; por lo que turnamos a usted el acuerdo y la documentación respectiva.

Sin otro particular hago propicio para reiterarle nuestro respeto y nuestra disposición de servir.

ATENTAMENTE
"NUESTRO COMPROMISO: SERVIR SIN DEFRAUDAR"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
GÓMEZ FARÍAS, CHIH.
ADMIN 2016-2018

C. JESÚS NOÉ MENDOZA OCHOA.
PRESIDENTE MUNICIPAL

CCP. DIRECCIÓN DE CATASTRO
CCP. DEPARTAMENTO DE CATASTRO.





GÓMEZ FARÍAS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

GOMEZ FARIAS

GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

"2016, Año de Elisa Griensen Zambrano"

26/OCT/2016

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



En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I.P.O.G. 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 **GÓMEZ FARIÁS** 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 2016, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º. De Enero del 2017, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente Proyecto, el Municipio de **GÓMEZ FARIÁS**

Solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2017, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE

"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"

EL PRESIDENTE MUNICIPAL.

C. JESUS NOE MENDOZA OCHOA





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

"2016, Año de Elisa Griensen Zambrano"

GÓMEZ FARIÁS, CHIH. A 26 DE OCTUBRE DEL 2016

DIP. BLANCA AMELIA GAMEZ GUTIERREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
CHIHUAHUA, CHIH.
PRESENTE.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo: Libro Núm. 7, Acta Núm. 2, Foja 106, Tomado en la sesión Ordinaria de fecha **26 de Octubre del 2016**, en el punto número 1 mediante el cual se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, que tiene derecho a cobrar el Municipio de **GÓMEZ FARIÁS**, 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.

SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN

ATENTAMENTE

C. ALBA KARELY MUÑOZ FIERRO

SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

"2016, Año de Elisa Griensen Zambrano"

GÓMEZ FARIÁS CHIH.

26 de octubre del 2016

H. CABILDO MUNICIPAL


PRESENTE:

Por medio de la presente me dirijo a ustedes con el fin de someter a consideración de este H. Cabildo el presente proyecto de tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el **Ejercicio Fiscal 2017** la cual servirá de base para el cálculo del Impuesto Predial.

Por lo anterior y de la manera más atenta solicito su aprobación, misma que será presentada ante el H. Congreso del Estado.

Sin más por el momento, quedo de ustedes.

ATENTAMENTE


C. ROBERTO BENGOMO ORONA
DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL
GOMEZ FARIAS, CHIH.





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

PREDIOS URBANOS





DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico 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.

PREDIOS URBANOS:

- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, 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.





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

- 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 al inmueble ofertado.

- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.

- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.

- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el **Valor de Reposición Nuevo** que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.





GÓMEZ FARÍAS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

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".





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARIÁS
ZONAS HOMOGÉNEAS DE SUELO URBANO



Zona No.	Valor Unitario	Indicador
1	110.00	



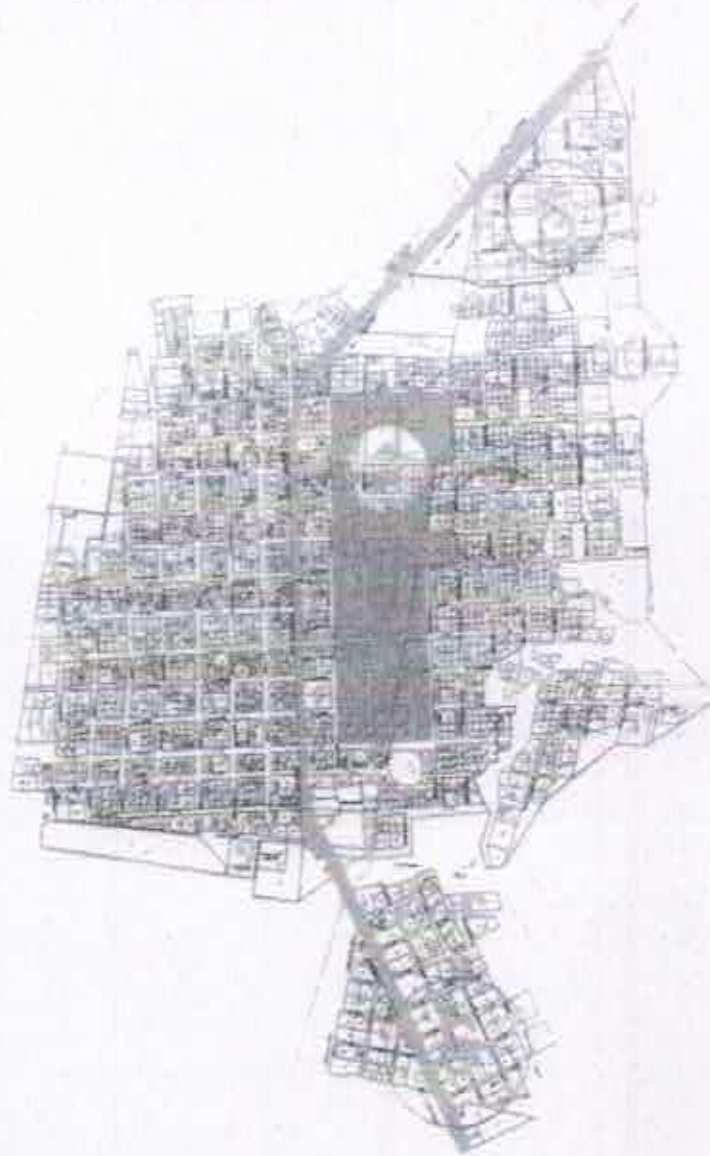


GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARIÁS
ZONAS HOMOGÉNEAS DE SUELO URBANO



Zona No.	Valor Unitario m2	Indicador
2	80.00	





GÓMEZ FARÍAS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018 GÓMEZ FARÍAS
ZONAS HOMÓGENEAS DE SUELO URBANO



Zona No.	Valor Unitario m2	Indicador
3	70.00	



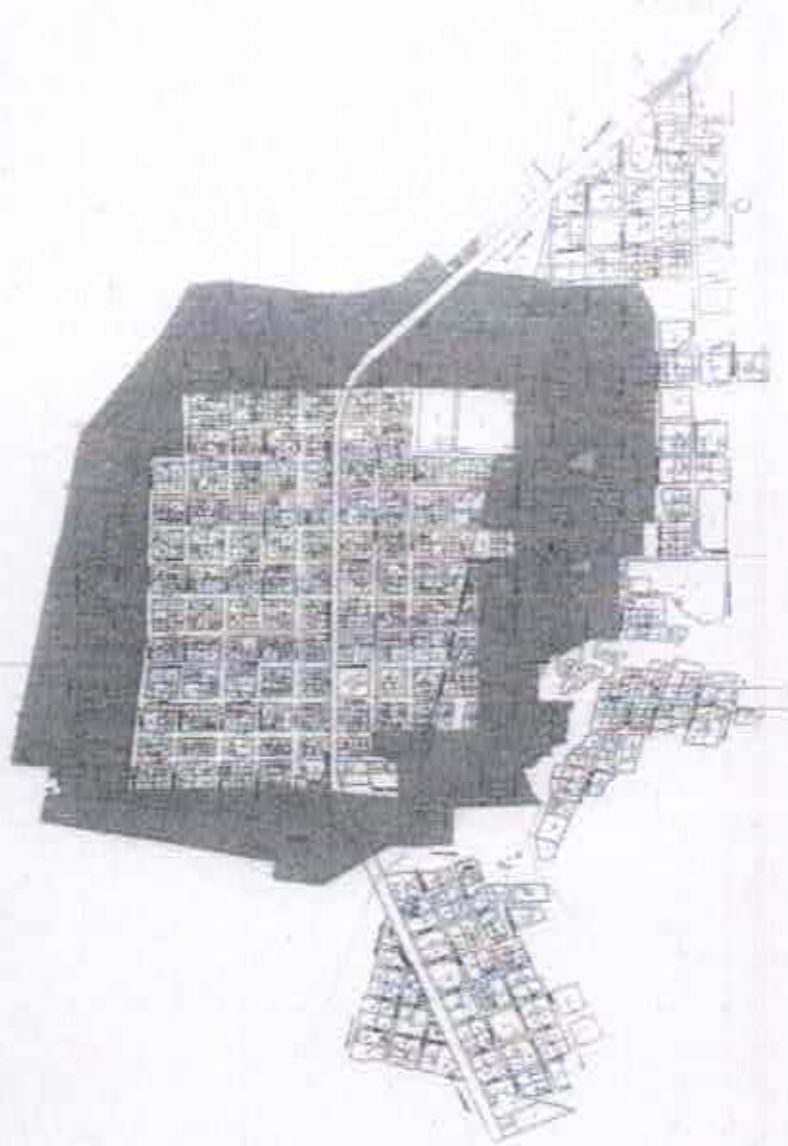


GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARIÁS
ZONAS HOMÓGENEAS DE SUELO URBANO



Zona No.	Valor Unitario m2	Indicador
4	60.00	





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARIÁS
ZONAS HOMOGENEAS DE SUELO URBANO



Zona No.	Valor Unitario	Indicador
4	60.00	

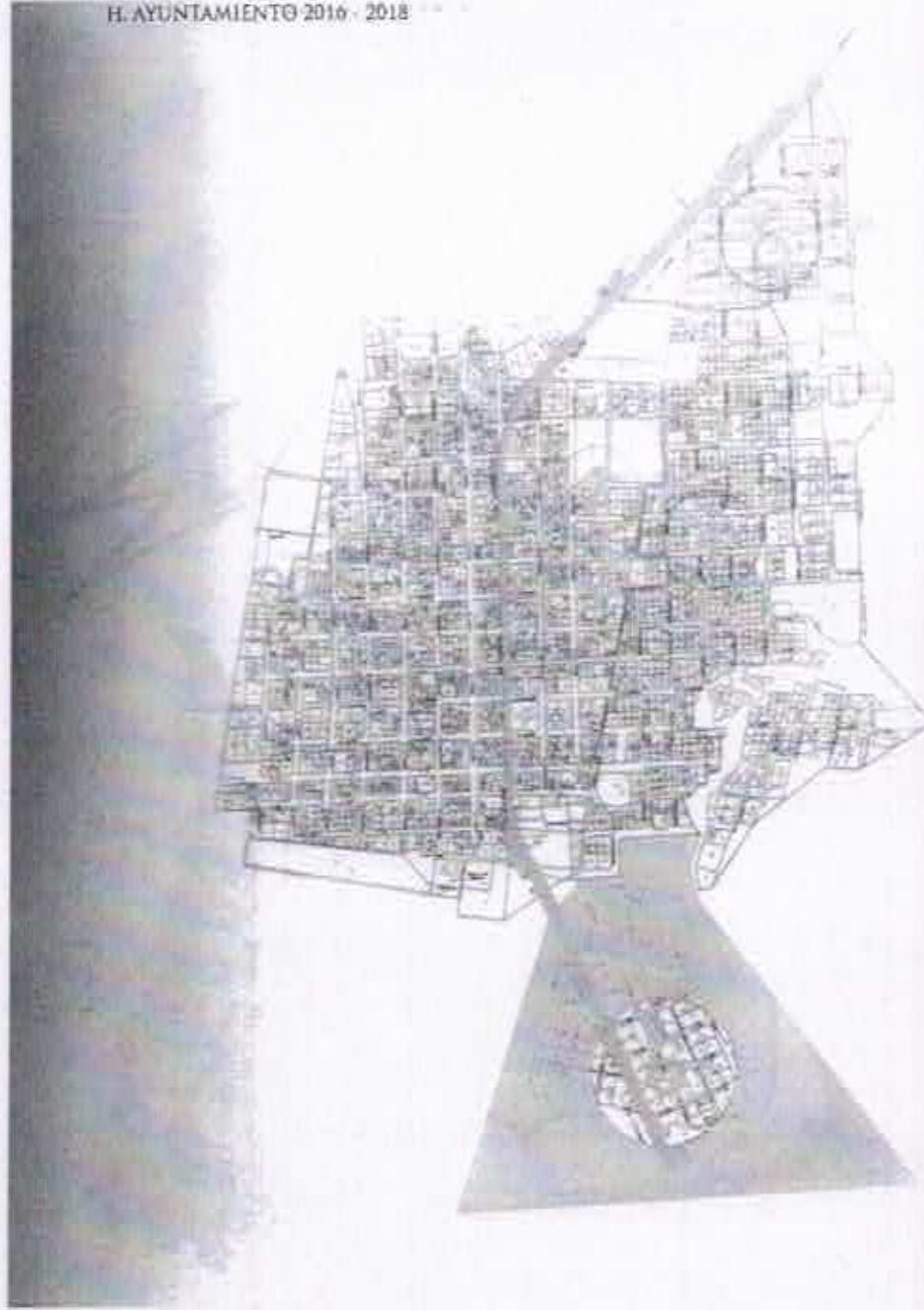




GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018



Zona No.	Valor Unitario m2	Indicador
6	20.00	





GÓMEZ FARÍAS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

TIPOLOGÍA





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

"2016, Año de Elisa Griensen Zambrano"

INDUSTRIAL MEDIANO "B"

CLAVE: 2321





GÓMEZ FARÍAS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

COMERCIAL BUENO "A"

CLAVE: 2231





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018

COMERCIAL BUENO "B"

CLAVE: 2232





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

COMERCIAL MEDIANO "B"

CLAVE: 2222





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

COMERCIAL MEDIANO "C"

CLAVE: 2223





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

COMERCIAL ECONÓMICO "A"

CLAVE: 2211





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

COMERCIAL ECONÓMICO "B"

CLAVE: 2212





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

"2016, Año de Elisa Griensen Zambrano"

HABITACIONAL DE LUJO "B"

CLAVE: 2152





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

HABITACIONAL BUENO "B"

CLAVE: 2142





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

HABITACIONAL BUENO "C"

CLAVE: 2143





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

HABITACION MEDIO "B"





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

HABITACIONAL MEDIO "C"

CLAVE: 2131





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

HABITACIONAL ECONÓMICO "A"

CLAVE: 2121





GÓMEZ FARÍAS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

HABITACIONAL ECONÓMICO "B" CLAVE: 2122





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

"2016, Año de Elsa Griensen Zambrano"

HABITACIONAL ECONÓMICO "C"

CLAVE: 2123





GÓMEZ FARÍAS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

HABITACIONAL POPULAR "A"

CLAVE: 2111





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

"2016, Año de Elisa Griensen Zambrano"

HABITACIONAL POPULAR "B"

CLAVE: 2112





GÓMEZ FARÍAS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

HABITACIONAL POPULAR "C"

CLAVE: 2113



TESORERÍA MUNICIPAL GÓMEZ FARIÁS
CATASTRO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO
POR ZONAS URBANAS HOMOGENIAS DE VALOR

ZONA	*SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	COLONIA	VALOR UNITARIO REAL
ZONA 1	001,007,008	3,4,5,6,13,14,16,17,20,21,24,25,26,27,28,29,36,37,38,47,52	CENTRO	\$ 110,00
ZONA 2	001,008,007,005	1,7,8,13,15,16,17,18,19,20,22,23,24,26,27,28,29,30,38,39,40,41,42	CENTRO	\$ 80,00
ZONA 3	007,008,001	1,2,3,4,9,10,11,12,13,14,15,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,32,33,34,35,36,41,42,43,44,45	CENTRO	\$ 70,00
ZONA 4	001,004,005,007,008	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,24,25,26,27,29,30,31,32,33,34,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59	OSCAR ORNELAS, SOCORRO RIVERA Y CENTRO	\$ 60,00
ZONA 5	003,004,005	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,18,19,23,24,25,26,27,28,29,30,34,35,36,37,40,41,42,43,44,47,48,50,51,53,54,55,60	OSCAR ORNELAS	\$ 30,00
ZONA 6	6	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36	SOCORRO RIVERA	\$ 20,00
ZONA 7	9	1-132	PEÑA BLANCA	\$ 50,00
ZONA 8	10		LA PINTA	\$ 45,00
ZONA 9	11		SAN JOSE BABICORA	\$ 45,00
ZONA 10	12		COLONIA LIBERTAD	\$ 20,00
ZONA 11	13		EL PORVENIR DEL CAMPESINO	\$ 20,00
ZONA 12	14		ALFREDO CHAVEZ	\$ 20,00

***NOTA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE POR SECTORES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS.**

TESORERÍA MUNICIPAL GÓMEZ FARIÁS
CATASTRO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALOR DE CORREDOR COMERCIAL

AVENIDA LIBERTAD		
DE	A	VALOR (\$/m2)
FUNDO LEGAL	MAQUILADORA	\$ 120,00

AVENIDA LIBERTAD		
DE	A	VALOR (\$/m2)
MAQUILADORA	CALLE 19	\$ 120,00
CALLE 19	CALLE 11	\$ 120,00
CALLE 11	CALLE AGRICULTURA	\$ 120,00
CALLE AGRICULTURA	CALLE QUINTA	\$ 120,00
CALLE QUINTA	CALLE TERCERA	\$ 120,00
CALLE TERCERA	CALLE CONSTITUCION	\$ 120,00
CALLE CONSTITUCION	CALLE JUAREZ	\$ 120,00
CALLE JUAREZ	CALLE CUARTA	\$ 120,00
CALLE CUARTA	CALLE DECIMA	\$ 120,00
CALLE DECIMA	RASTRO	\$ 120,00
RASTRO	SALIDA A PEÑA BLANCA	\$ 120,00

CARRETERA A PENA BLANCA		
DE	A	VALOR (\$/m2)
CALLE 10	GASOLINERA	\$ 120,00
GASOLINERA	RASTRO	\$ 120,00
RASTRO	SALIDA A PEÑA BLANCA	\$ 120,00

**TESORERÍA MUNICIPAL GÓMEZ FARÍAS
CATASTRO 2017**

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES VALOR EN PESOS / M2			
				Clave de Valuación	Uso	Tipología	Clase
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1.138,50
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 931,50
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 621,00
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2.459,16
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2.031,71
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1.762,61
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 3.876,08
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3.466,22
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 2.909,39
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 5.852,93
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 4.743,41
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4.406,00
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 8.171,33
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 7.339,19
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 6.821,69
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2.574,05
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2.135,21
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1.783,31
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3.390,00
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2.821,41
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2.212,38
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5.407,88
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4.557,11
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4.030,29
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3.162,96
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 2.762,42
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 2.563,79
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3.865,73
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3.601,80
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3.472,43

TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS.

EJERCICIO 2017

Factor de Depreciacion Metodo: ROSS				
EDAD	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

EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN								
	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Dececho
0	1,00	0,990	0,975	0,920	0,820	0,660	0,470	0,250	0,135
1	0,9971	0,9871	0,9722	0,9173	0,8176	0,6581	0,4686	0,2493	0,1346
2	0,9924	0,9824	0,9675	0,9130	0,8137	0,6574	0,4664	0,2481	0,1340
3	0,9865	0,9766	0,9619	0,9076	0,8089	0,6519	0,4637	0,2466	0,1332
4	0,9798	0,9700	0,9553	0,9014	0,8035	0,6462	0,4605	0,2450	0,1323
5	0,9724	0,9627	0,9481	0,8946	0,7974	0,6403	0,4570	0,2431	0,1313
6	0,9644	0,9548	0,9403	0,8873	0,7908	0,6343	0,4533	0,2411	0,1302
7	0,9558	0,9463	0,9319	0,8794	0,7838	0,6282	0,4492	0,2390	0,1290
8	0,9468	0,9373	0,9231	0,8710	0,7763	0,6218	0,4450	0,2367	0,1278
9	0,9372	0,9278	0,9138	0,8622	0,7685	0,6154	0,4405	0,2343	0,1265
10	0,9272	0,9180	0,9041	0,8531	0,7603	0,6087	0,4358	0,2318	0,1252
11	0,9168	0,9077	0,8939	0,8435	0,7518	0,6019	0,4309	0,2292	0,1238
12	0,9061	0,8970	0,8834	0,8336	0,7430	0,5950	0,4259	0,2265	0,1223
13	0,8949	0,8860	0,8726	0,8233	0,7338	0,5878	0,4206	0,2237	0,1208
14	0,8835	0,8746	0,8614	0,8128	0,7244	0,5806	0,4152	0,2209	0,1193
15	0,8716	0,8629	0,8498	0,8019	0,7147	0,5731	0,4097	0,2179	0,1177
16	0,8595	0,8509	0,8380	0,7907	0,7048	0,5655	0,4040	0,2149	0,1160
17	0,8470	0,8386	0,8259	0,7793	0,6946	0,5578	0,3981	0,2118	0,1144
18	0,8343	0,8260	0,8134	0,7676	0,6841	0,5499	0,3921	0,2086	0,1126
19	0,8213	0,8131	0,8007	0,7556	0,6734	0,5418	0,3860	0,2053	0,1109
20	0,8080	0,7999	0,7878	0,7433	0,6625	0,5336	0,3797	0,2020	0,1091
21	0,7944	0,7865	0,7745	0,7308	0,6514	0,5252	0,3734	0,1986	0,1072
22	0,7806	0,7728	0,7610	0,7181	0,6401	0,5167	0,3669	0,1951	0,1054
23	0,7665	0,7588	0,7473	0,7052	0,6285	0,5080	0,3602	0,1916	0,1035
24	0,7521	0,7446	0,7333	0,6920	0,6167	0,4991	0,3535	0,1880	0,1015
25	0,7376	0,7302	0,7191	0,6786	0,6048	0,4901	0,3467	0,1844	0,0996
26	0,7227	0,7155	0,7047	0,6649	0,5926	0,4810	0,3397	0,1807	0,0976
27	0,7077	0,7006	0,6900	0,6511	0,5803	0,4716	0,3326	0,1769	0,0955
28	0,6924	0,6855	0,6751	0,6370	0,5678	0,4621	0,3254	0,1731	0,0935
29	0,6769	0,6702	0,6600	0,6228	0,5551	0,4525	0,3182	0,1692	0,0914
30	0,6612	0,6546	0,6447	0,6083	0,5422	0,4427	0,3108	0,1653	0,0893
31	0,6453	0,6389	0,6292	0,5937	0,5292	0,4327	0,3033	0,1613	0,0871
32	0,6292	0,6229	0,6135	0,5789	0,5159	0,4226	0,2957	0,1573	0,0849
33	0,6129	0,6068	0,5976	0,5639	0,5026	0,4123	0,2881	0,1532	0,0827
34	0,5964	0,5904	0,5815	0,5487	0,4890	0,4019	0,2803	0,1491	0,0805
35	0,5796	0,5738	0,5652	0,5333	0,4753	0,3913	0,2724	0,1449	0,0783
36	0,5627	0,5571	0,5487	0,5177	0,4614	0,3806	0,2645	0,1407	0,0760
37	0,5456	0,5402	0,5320	0,5020	0,4474	0,3697	0,2564	0,1364	0,0737
38	0,5284	0,5231	0,5151	0,4861	0,4332	0,3586	0,2483	0,1321	0,0713
39	0,5109	0,5058	0,4981	0,4700	0,4189	0,3474	0,2401	0,1277	0,0690
40	0,4932	0,4883	0,4809	0,4538	0,4045	0,3360	0,2318	0,1233	0,0666
41	0,4754	0,4707	0,4635	0,4374	0,3898	0,3244	0,2234	0,1189	0,0642



GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION SE ENTIENDE POR:

Catastro Municipal: El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;

Catastro Estatal: El Sistema de Información Catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros municipales para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;

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

Centro de Población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridas de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

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

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





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

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, ventanearía 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, ventaneria metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 40 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características ente 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, ventaneria de perfil de aluminio, natural y anodizado ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 40 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 recámaras acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas,





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

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 40 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 100 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de loseta de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias).





GÓMEZ FARIÁS

Nuestro compromiso: servir sin defraudar

H. AYUNTAMIENTO 2016 - 2018

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 600 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herriería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

CLASE.- Es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación el cual se describe a continuación:

CLASE (A).- Edificaciones, nuevas que notablemente han recibido un mantenimiento que no excede del 5% de su Valor de Reposición Nuevo y que están en perfectas condiciones para realizar el uso que les corresponde.

CLASE (B).- Edificaciones, usadas que han recibido un mantenimiento que no excede del 20% de su Valor de Reposición Nuevo y que están en normales condiciones para realizar el uso que les corresponde.





CLASE (C).- Edificaciones, usadas que necesitan un mantenimiento que excede más del 20% de su Valor de Reposición Nuevo para realizar el uso que les corresponde.

Construcción permanente: La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;

Construcción provisional: La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;

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

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

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

Predio:

- a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;
- b) Cada una de las unidades que integran un condominio;

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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;

