



**LA CRUZ**  
JUNTOS SEGUIREMOS  
AVANZANDO MAS+

GOBIERNO MUNICIPAL 2024 - 2027

OFICIALÍA DE PARTES  
**RECIBIDO**  
31 OCT. 2024  
12:30  
H. CONGRESO DEL ESTADO

Presidencia Municipal La Cruz, Chihuahua.  
H. Ayuntamiento 2024 - 2027

La Cruz, Chihuahua a 20 de Octubre del 2024

DIP. ELIZABETH GUZMAN ARGUETA.

PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04, publicado el miércoles 29 de Diciembre del año 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el municipio de La Cruz Chihuahua. Somete a consideración de este H. Congreso del Estado el presente proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto Predial, dicho proyecto ha sido expedido por la autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los artículos 22 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, así como el 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y que debe de reflejar el valor del mercado del inmueble, cumpliendo así lo establecido por el artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de este H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º de Enero del año 2025 para efecto de lo establecido por los artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente proyecto, el municipio de La Cruz Chihuahua. Solicita a este H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara en Vigor para el ejercicio 2025, así como también se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE:



GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

**PRESIDENCIA**

PROFR.SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS.

PRESIDENTE MUNICIPAL DE LA CRUZ CHIHUAHUA.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del proletario, Revolucionario y Defensor del mayab"  
Domicilio Conocido C. Zaragoza y Nigromante, La Cruz, Chih. Tel/Fax 648) 47 51580 /79Email:

[lacruzpresidencia2124@hotmail.com](mailto:lacruzpresidencia2124@hotmail.com)

DIRECCIÓN DE CATASTRO

LA CRUZ CHIHUAHUA A 20 DE OCTUBRE DEL 2024

H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

PRESENTE.-

Por medio de la presente y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 fracciones II y III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle la certificación del Acuerdo de Cabildo No.07 Tomado en la sesión ordinaria de fecha 10 del mes de octubre del año 2024, mediante el cual se aprueba la Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, con la actualización del 2% en el valor del metro cuadrado únicamente en la superficie para todos los sectores, que servirán de Base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria tiene derecho a cobrar el municipio de la Cruz Chihuahua, en los términos del artículo 28 fracción XL del mismo ordenamiento Legal.

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

ATENTAMENTE.



**LA CRUZ**  
JUNTOS SEGUIREMOS  
AVANZANDO **MÁS+**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024- 2027  
**SECRETARÍA**

LIC.EUNICE BACA TORRES.  
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO



## ACTA DE CABILDO

### ORDINARIA

### NÚMERO 3

SIENDO LAS 11 :00 HORAS DEL DÍA 10 DE OCTUBRE DE 2024, REUNIDOS EN LA SALA DE CABILDO ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE LA CRUZ DAMOS INICIO A LA TERCERA SESIÓN DE CABILDO CONTANDO CON LA PRESENCIA DEL PROFESOR SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS, PRESIDENTE MUNICIPAL, C. MARIELA BURCIAGA CHACÓN SINDICO MUNICIPAL, LIC. EUNICE BACA TORRES SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO, C.IRMA LORENZA MÁRQUEZ LECHUGA, C.DELIA DOMÍNGUEZ ROMO,C. MANUELA IBETTE MEDINA CHACÓN, C. LESLY YURIDIA TELLEZ MÁRQUEZ, C. ISAID ERASMO LEVARIO LARA, C. LUIS CARLOS RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, C. MAYRA AZUCENA JIMÉNEZ MARTÍNEZ,C. SANTOS VIVIANA ORTEGA VILLA TODOS ELLOS REGIDORES DEL H. AYUNTAMIENTO DE LECTURA Y EL PRESIDENTE SOLICITA LA SECRETARIA LEA EL ORDEN DEL DÍA.

- 1.- LISTA DE ASISTENCIA.
- 2.- DECLARACIÓN DEL QUÓRUM LEGAL.
- 3.- PRESENTACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
- 4.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR.
- 5.- INTEGRACIÓN Y APROBACIÓN DEL COMITÉ DE SALUD.
- 6.- CONDONACIÓN DEL 100% EN LOS RECARGOS DEL PAGO DEL PREDIAL.
- 7.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN TABLAS DE VALORES Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.
- 8.- PRESENTACION DE LA TERNA PARA DESIGNAR TITULAR DE LA DIRECCION DE SEGURIDAD PÚBLICA MUNICIPAL, CONFORME A LO ESTABLECE EL ART. 28 FRACCIÓN XLII, DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.
- 9.- APROBACIÓN DE LOS INTEGRANTES DEL COPLADEMUN.
- 10.- INTEGRACIÓN Y APROBACIÓN DEL SISTEMA MUNICIPAL PARA LA IGUALDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES.
- 11.- NOMBRAMIENTO DE SIPPINA (SISTEMA DE PROTECCIÓN DE NIÑOS, NIÑAS Y ADOLESCENTES).
- 12.- APROBACIÓN PARA LA PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN EL FONDO DE INCLUSIONES PRODUCTIVAS Y ECONOMÍA SOLIDARIA (FIPES).
13. APROBACIÓN DE CAMBIO DE NOMBRE DE DIRECCIÓN DE DESARROLLO SOCIAL POR DIRECCIÓN DE DESARROLLO HUMANO Y BIEN COMÚN.
- 14.- ASUNTOS GENERALES.
- 15.- CLAUSURA DE LA ASAMBLEA.

I. PARA EL DESAHOGO DEL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, SE PASA DE LISTA DE ASISTENCIA. ENCONTRÁNDOSE PRESENTES EL PROFESOR SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS PRESIDENTE MUNICIPAL Y OCHO REGIDORES Y REGIDORAS, LOS CUALES CONFORMAN LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DE H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LA CRUZ, MOTIVO POR EL CUAL LA LIC. EUNICE BACA TORRES SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO INFORMA QUE EXISTE QUÓRUM LEGAL.

II. ACTO SEGUIDO, A EFECTO DE DESAHOGARSE, SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA EL PROFESOR SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS PRESIDENTE MUNICIPAL DECLARA FORMARLMENTE INSTALADA LA SESIÓN, POR LO QUE LOS ACUERDOS QUE SE TOMEN EN LA MISMA SERÁN LEGALMENTE VÁLIDOS.

III. CON EL PROPÓSITO DE DESAHOJAR EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA LA LIC. EUNICE BACA TORRES HACE LA PRESENTACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA, EL CUAL ES APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

IV. CON LA FINALIDAD DE SEGUIR DESAHOJANDO EL ORDEN DEL DÍA LA SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO DE LECTURA AL ACTA ANTERIOR SOMETIENDOLA A VOTACIÓN, SIENDO ESTA APROBADA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

V. EN EL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA HACE USO DE LA VOZ LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO PARA DAR LA BIENVENIDA AL PERSONAL DE LA VI JURISDICCIÓN SANITARIA REGIÓN CAMARGO CON LA FINALIDAD DE CONFORMAR EL COMITÉ DE SALUD, HACIENDO USO DE LA VOZ LA DRA. HINOJOS PARA EXPLICAR AL CABILDO LA FINALIDAD DE DICHO COMITÉ, ASÍ COMO SUS INTEGRANTES, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA;

PRESIDENTE	PROFR. SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS
SECRETARIO TECNICO	DR. ENRIQUE MUELA MENA
SECRETARIO	LIC. EUNICE BACA TORRES
<b>VOCALES</b>	
COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN	LIC. JESUS ENRIQUE LEAL TARÍN
PROMOCIÓN DE LA SALUD	DRA. ADRIANA HINOJOS ARMENDARIZ
SALUBRIDAD LOCAL	LIC. MAYRA AZUCENA JIMENEZ MARTINEZ
SANEAMIENTO BASICO	C. IRMA LORENZA MARQUEZ LECHUGA
PREVENCION DE ENFERMEDADES	DRA. YAJAIRA BURCIAGA VILLA
COMITÉS LOCALES DE SALUD	DR. MARIO ALBERTO GARZA RIESTRA

SOMETIÉNDOSE A VOTACIÓN SIENDO ESTE APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

VI. PARA EL DESAHOJO DEL PUNTO NUMERO SEIS LA SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO SOLICITA LA PRESENCIA DEL DIRECTOR DE CATASTRO LIC. REYNALDO MARTÍNEZ LARA QUIEN COMENTA QUE CADA AÑO SE SOLICITA LA CONDONACIÓN DE RECARGOS, CON LA FINALIDAD DE QUE LOS CONTRIBUYENTES SE PONGAN AL CORRIENTE E INICIEN EL PRÓXIMO AÑO FISCAL SIN ADEUDO, ES POR ESO QUE SOLICITA AL CABILDO LA CONDONACIÓN DEL 100% DE LOS RECARGOS PARA LOS MESES DE OCTUBRE, NOVIEMBRE Y DICIEMBRE Y PODER BAJAR EL ÍNDICE DE REZAGO, SOMETIÉNDOSE A VOTACIÓN, SIENDO APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

VII. EN EL SÉPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA HACE USO DE LA VOZ EL LIC. REYNALDO MARTÍNEZ LARA PARA EXPONER LA TABLA DE VALORES DEL 2025, PRESENTANDO UN INCREMENTO DEL 2% EN EL USO DE SUELO, ÚNICAMENTE PARA LA SUPERFICIE DEL TERRENO EN TODOS LOS SECTORES, SOMETIÉNDOSE A VOTACIÓN, SIENDO APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

VIII. EN EL DESAHOJO DEL OCTAVO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, HACE USO DE LA VOZ EL PRESIDENTE MUNICIPAL QUIEN COMENTA QUE SOLO SE RECIBIÓ SOLICITUD DE UNA SOLA PERSONA C. MANUEL ANTONIO REYES SIMENTAL EL PARA CONTENDER EN LA TERNA DEL DIRECTOR DE SEGURIDAD PÚBLICA, SOMETIÉNDOSE A VOTACIÓN LA SOLICITUD, SIENDO APROBADA POR UNANIMIDAD DE VOTOS, POR LO QUE SE SOLICITA LA PRESENCIA DEL C. MANUEL ANTONIO REYES SIMENTAL, PARA TOMAR PROTESTA COMO DIRECTOR DE SEGURIDAD PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE LA CRUZ.



IX. EN EL NOVENO PUNTO DEL ORDEN DE DÍA, HACE USO DE LA VOZ LA SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO QUIEN DA LECTURA AL ACTA DE INTEGRACIÓN DEL COMITÉ PARA EL DESARROLLO MUNICIPAL COPLADEMUN, DONDE EXPONE COMO QUEDARÍA CONFORMADO DICHO COMITÉ, PONIÉNDOSE A CONSIDERACIÓN DEL H. AYUNTAMIENTO, SIENDO APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

X. EN SIGUIENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DIA HACE USO DE LA VOZ LA SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO QUIEN COMENTA AL AYUNTAMIENTO LA FUNCIÓN DEL SISTEMA MUNICIPAL PARA LA IGUALDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES, EL CUAL QUEDA INTEGRADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

PRESIDENTE MUNICIPAL	PROFR. SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS
SECRETARIA H. AYUNTAMIENTO	LIC. EUNICE BACA TORRES
REGIDORA DE SALUD	C. MAYRA AZUCENA JIMENEZ MARTINEZ
REGIDORA DE EDUCACION	C. MANUELA IBETTE MEDINA CHACON
REGIDOR DE GOBERNACION	C. ISAID ERASMO LEVARIO LARA
REGIDORA CIVICO SOCIAL	C. SANTOS VIVIANA ORTEGA VILLA
DIRECTORA DE INSTANCIA DE LA MUJER	C. YESENIA CHÁVEZ ORDAZ
DIRECTORA DE DIF MUNICIPAL	ING. JAQUELIN BLANCO GONZALEZ

SIENDO APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

XI. EN EL DÉCIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA LA SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DA LECTURA AL ACTA DE REINSTALACIÓN DE SISTEMA MUNICIPAL DE PROTECCIÓN INTEGRAL DE LOS DERECHOS DE NIÑAS, NIÑOS Y ADOLESCENTES, EL CUAL QUEDA INTEGRADO DE LA SIGUIENTE MANERA:

PROFR. SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS	PRESIDENTE MUNICIPAL
C. MARIELA BURCIAGA CHACON	SINDICO MUNICIPAL
LIC. EUNICE BACA TORRES	SECRETARIA MUNICIPAL Y H. AYUNTAMIENTO
C. MANUELA IBETTE MEDINA CHACON	REGIDORA DE EDUCACIÓN
C. MAYRA AZUCENA JIMENEZ MARTINEZ	REGIDORA DE SALUD
C. LESLY YURIDIA TELLEZ MARQUEZ	REGIDORA DE DEPORTE
ING. JAQUELIN BLANCO GONZALEZ	DIRECTORA DE DIF
C. MANUEL ANTONIO REYES SIMENTAL	DIRECTOR DE SEGURIDAD PUBLICA

SIENDO APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

XII. PASANDO AL DOCEAVO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA HACE USO DE LA VOZ LA SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO, QUIEN COMENTA QUE EXISTE LA CONVOCATORIA POR PARTE DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO HUMANO Y BIEN COMÚN, PARA PARTICIPAR EN EL PROGRAMA DEL FONDO DE INCLUSIÓN PRODUCTIVA Y ECONOMÍA SOLIDARIA (FIPES) EXPLICANDO EN QUE CONSISTE DICHO FONDO, SOMETIÉNDOSE A VOTACIÓN, SIENDO APROBADA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

XIII. EN EL PUNTO NUMERO TRECE HACE USO DE LA VOZ EL PRESIDENTE MUNICIPAL QUIEN SOLICITA LA APROBACIÓN PARA CAMBIAR EL NOMBRE AL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO SOCIAL POR DIRECCIÓN DE DESARROLLO HUMANO Y BIEN COMÚN CON LA FINALIDAD DE EMPATAR DICHA DIRECCIÓN TAL COMO SE TIENE EN GOBIERNO DEL ESTADO Y PODER AGILIZAR CUALQUIER CONVOCATORIA POR PARTE DE ESA SECRETARIA, POR LO QUE SOMETE A VOTACIÓN SIENDO APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

XIV. EN EL PUNTO NUMERO CATORCE HACE USO DE LA VOZ EL PRESIDENTE MUNICIPAL QUIEN SOLICITA AUTORIZACIÓN PARA PRESENTAR LAS COTIZACIONES DE LAS DIFERENTES EMPRESAS PARA LA COMPRA DE LUMINARIAS, POR LO UNA VEZ ANALIZADAS LAS DIFERENTES COTIZACIONES SE APRUEBA LA COMPRA CON FERRETERÍA EL ÁNGEL YA QUE SON QUIEN TIENEN UN MEJOR PRECIO Y CALIDAD, POR LO QUE PASARÁ LA COMPRA AL COMITÉ DE ADQUISICIONES PARA SU RATIFICACIÓN SIENDO APROBADO EL PUNTO NUMERO CATORCE POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

XIII. ASUNTOS GENERALES HACE USO DE LA VOZ LA REGIDORA C. SANTOS VIVIANA ORTEGA VILLA DANDO LECTURA A DOS OFICIOS SOLICITANDO APOYO PARA CONAFE, POR LO QUE SE TOMA LA DECISIÓN UNÁNIME DE APOYARLA CON 100 PESOS CADA REGIDOR, ASÍ MISMO PIDE HACER USO DE LA VOZ EL REGIDOR LUIS CARLOS RODRÍGUEZ MÁRQUEZ SOLICITANDO LIMPIAR EL PUENTE DE SAN RAFAEL Y TAPAR LOS BACHES DE LA COMUNIDAD, PARA AHORA QUE SEAN SUS FIESTAS PATRONALES Y ASÍ MISMO APOYO PARA EL EQUIPO DE BEISBOL YANKES, COMENTANDO EL PRESIDENTE QUE VA CHECAR QUE PUEDE HACER PARA LA LIMPIEZA DEL PUENTE Y MANDAR AL EQUIPO DE SERVICIOS MUNICIPALES, ASÍ MISMO LE COMENTA QUE CON GUSTO APOYA AL EQUIPO DE NIÑOS QUE PUEDE COMENTARLE A LAS MADRES DE FAMILIA PARA QUE SE ACERQUEN A PLATICAR Y VER EN QUE SE PUEDE APOYAR, QUE YA ANTERIORMENTE SE HABÍA APOYADO A UN EQUIPO DE YANKEES DE OTRA CATEGORÍA, EN EL USO DE LA VOZ EL REGIDOR PREGUNTA POR LA PERSONA ENCARGADA DE LOS BAÑOS DEL ESTADIO DE SAN RAFAEL, COMENTANDO EL PRESIDENTE QUE EN LA COMUNIDAD DE SAN RAFAEL NO HAY UNA PERSONA ENCARGADA COMO TAL, LA TEMPORADA PASADA SE HACÍA CARGO EL SEÑOR JESÚS ALCANTAR YA QUE ERA EL ENCARGADO DEL EQUIPO, PERO QUE LA LLAVE SE ENCUENTRA EN EL EXPENDIO PRO OBRAS DE LA COMUNIDAD, EN CASO DE QUE HUBIESE JUEGO PUEDE IR CON EL SEÑOR YAYO TORRES, PIDIENDO QUE LA PERSONA QUE VALLA HACER USO DEL INMUEBLE SE HAGA CARGO DE LA LIMPIEZA Y CUIDADO DE LOS MISMO, HACE USO DE LA VOZ EL REGIDOR ISAID LEVARIO REPORTANDO UNA LAMPARA POR LA CASA DEL SEÑOR FELIPE ROSAS, PASANDO EL PRESIDENTE MUNICIPAL EL REPORTE A SERVICIOS MUNICIPALES, ASÍ MISMO COMENTA QUE LE HAN SOLICITADO LA PAVIMENTACIÓN DE LA CALLE SIN NOMBRE QUE ESTA AUN LADO DEL LAVADO DEL SEÑOR JESUS RAMIREZ LEVARIO.

EN USO DE LA VOZ LA REGIDORA IBETH MEDINA COMENTA QUE EN LA COMUNIDAD DE CORRALEÑO LE HAN SOLICITADO LA LIMPIEZA DE LA CALLE CENTENARIO, COMENTANDO EL PRESIDENTE QUE VA CHECARLO CON EL DIRECTOR DE OBRA PARA VER SI YA EXISTE UN PROYECTO DE DICHA CALLE, Y QUE EFECTIVAMENTE SE ESTA BUSCANDO VARIAS CALLES PARA PAVIMENTACIÓN EN LAS DIFERENTES COMUNIDADES, ASÍ MISMO PREGUNTA LA REGIDORA QUE CUANDO INICIARÍA EL PROGRAMA DEL EMPLEO TEMPORAL, CONTESTANDO EL PRESIDENTE QUE LA PRÓXIMA SEMANA QUE LA ENCARGADA DEL PROGRAMA ES LA C. MAYRA HERNÁNDEZ, CON ELLA ESTÁN DEJANDO LA SOLICITUD PARA INGRESAR.

SOLICITA HACER USO DE LA VOZ EL SÍNDICO MUNICIPAL QUIEN SOLICITA EL APOYO PARA DESENSOLVAR LA FOSA SÉPTICA DE LA CASA PARROQUIAL EN LA COMUNIDAD DE ALICANTES, ASÍ MISMO COMENTA QUE LE GUSTARÍA QUE SE HICIERA UN SALÓN CHICO EN DICHA COMUNIDAD, COMENTANDO EL PRESIDENTE QUE SOLICITARA EL VACTOR A LA JUNTA MUNICIPAL DE AGUA DE CAMARGO PARA PODER APOYAR A LA COMUNIDAD Y QUE PLATICARA CON EL DIRECTOR DE OBRAS PARA CHECAR LA OBRA DE UN SALÓN EN DICHA COMUNIDAD.



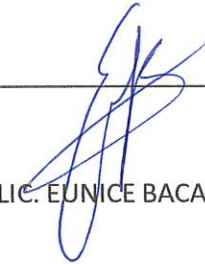
EN USO DE LA VOZ COMENTA EL PRESIDENTE MUNICIPAL QUE YA SE TERMINARON LOS TRABAJOS DE COMISIÓN CON LOS TRASFORMADORES, QUE SE ENCUENTRA MUY CONTENTO YA QUE LA BUENA RELACIÓN CON COMISIÓN FEDERAL TRAERÁ MAS COSAS BUENAS PARA EL MUNICIPIO.

SIN OTRO ASUNTO QUE TRATAR DA CLAUSURA LA REGIODORA SANTOS VIVIANA ORTEGA VILLA A LA SESIÓN SOLEMNE DE CABILDO A LAS 14:58 HORAS DEL DÍA 10 DE OCTUBRE DE 2024, LEVANTÁNDOSE PARA CONSTANCIA LA PRESENTE ACTA QUE FIRMAN LOS MIEMBROS DEL AYUNTAMIENTO.

DAMOS FE....



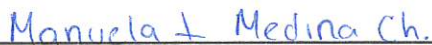
PROFR. SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS



LIC. EUNICE BACA TORRES



MARIELA BURCIAGA CHACÓN



C. MANUELA IBETTE MEDINA CHACON



C. LESLY YURIDIA TELLEZ MARQUEZ



C. IRMA LORENZA MARQUEZ LECHUGA



C. DELIA DOMINGUEZ ROMO



C. IS Aid ERASMO LEVARIO LARA



C. SANTOS VIVIANA ORTEGA VILLA

Luis Carlos Rodriguez

C. LUIS CARLOS RODRIGUEZ MARQUEZ

Mayra Jimenez

C. MAYRA AZUCENA JIMENEZ MARTÍNEZ



**El párrafo cuarto de la fracción IV del artículo 115 Constitucional que a la letra dice:**

**Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.**

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





<b>VALORES UNITARIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS PARA SUELO URBANO</b>				
<b>ZONA HOMOGÉNEA</b>	<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>No. DE MANZANA</b>	<b>COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA</b>	<b>VALOR UNIT.(\$/M2)</b>
2	1	001-37 Y 040-042 Y 045,055 Y 074-077.	LA CRUZ	\$61.20
2	2	001-085	COLONIA PANAMERICANA	\$61.20
0	3	001-037	SAN RAFAEL	\$24.48
0	4	001-026	MORIELEÑO	\$24.48
0	5	001-061	CORRALEÑO	\$24.48
0	6	001-062	ESTACION LA CRUZ	\$24.48
0	7	001-009 Y 019	ALICANTES	\$24.48
0	8	001-020 Y 029,080	MARAVILLAS	\$24.48
0	9	001-004	TIERRA AZUL	\$24.48
2	10	001-160	COLONIA PANAMERICANA	\$61.20
0	11	001-003	COLONIA ANGEL ROMERO	\$24.48

**ACLARATORIA:** Las zonas de valor podrán integrarse de sectores catastrales completos o fracciones de los mismos y el factor de mercado será la unidad.

**FACTOR DE MERCADO PARA LOS SECTORES 1, 2,10= 0.07**

**FACTOR DE MERCADO PARA LOS SECTORES 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,11= 0.06**

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



**PREDIOS URBANOS.**



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

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración del proyecto de tablas de valores unitarios de predios urbanos.

### **Están obligados a observar la presente norma:**

- a) La autoridad Catastral Municipal.
- b) Consejos técnicos de Catastro Municipal y Estatal.
- c) La Dirección de Catastro del Estado.
- d) Colegios y asociaciones de Peritos Valuadores.

Para la realización del estudio de valores de terrenos urbanos, rústicos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio municipal así como los planos generales de la población.

### **Predios urbanos:**

- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes de áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle sin carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (escuelas), salud y asistencia (clínicas y hospitales), recreación y deporte (parques y áreas deportivas), administración Pública (presidencia municipal, telégrafos etc. etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del mercado inmobiliario local.
  - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
  - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos Locales, notarias Públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita del inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial y mixto (comercial y habitacional), que

cruzan a las zonas homogéneas, dando como resultado a corredores urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.

- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes al catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido en diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el valor de reposición nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

### **TIPOLOGIAS DE LAS CONSTRUCCIONES:**

Las ilustraciones de estas tipologías utilizadas pretenden facilitar la identificación de las construcciones para tener una idea de las claves de valuación correspondientes utilizadas en el catastro.

**Habitacional popular:**

**CLAVE: 2111**







**Habitacional económico:**

**CLAVE: 2121**





**Habitacional mediano:**

**CLAVE: 2131**







**Habitacional bueno**

**CLAVE: 2141**







**Habitacional de lujo:**

**CLAVE: 2151**





**Comercial mediano:**

**CLAVE: 2221**







**Comercial bueno:**

**CLAVE 2231:**







**Industrial ligero:**

**CLAVE: 2311**

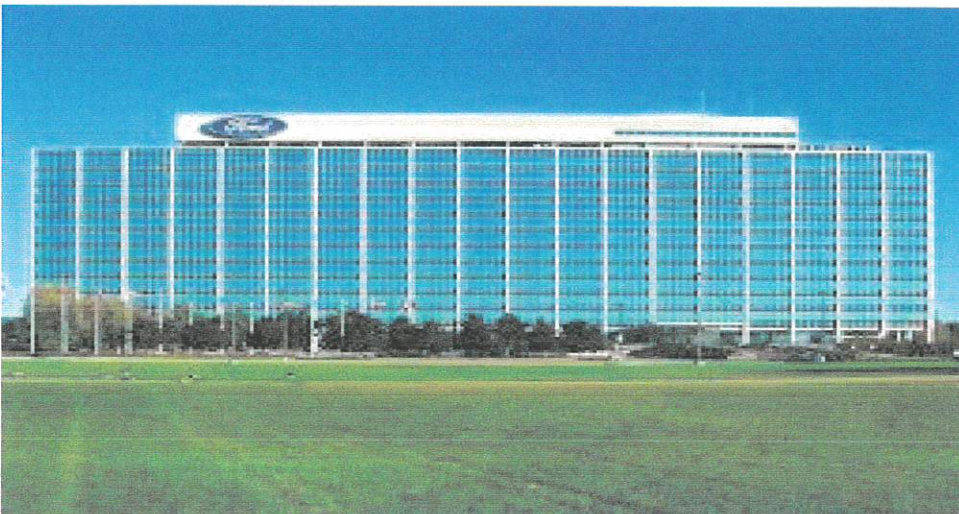






**Industrial mediano:**

**CLAVE: 2321**



**MUNICIPIO DE LA CRUZ.**

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

Constante	Uso	Tipología	Clase	Valores unitarios de reposición nuevo para construcciones(\$/m2)			
Clave de Valuación			Tipología			Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	Habitacional	Popular	"A"	\$1,425.10
2	1	1	2	Habitacional	Popular	"B"	\$1,189.33
2	1	1	3	Habitacional	popular	"C"	\$1,055.46
2	1	2	1	Habitacional	Económico	"A"	\$2,257.12
2	1	2	2	Habitacional	Económico	"B"	\$1,812.07
2	1	2	3	Habitacional	Económico	"C"	\$,1562.48
2	1	3	1	Habitacional	Medio	"A"	\$3,519.98
2	1	3	2	Habitacional	Medio	"B"	\$3,155.54
2	1	3	3	Habitacional	Medio	"C"	\$2,640.68
2	1	4	1	Habitacional	Bueno	"A"	\$5,338.48
2	1	4	2	Habitacional	Bueno	"B"	\$4,323.54
2	1	4	3	Habitacional	Bueno	"C"	\$4,012.99
2	1	5	1	Habitacional	Lujo	"A"	\$7,454.20
2	1	5	2	Habitacional	Lujo	"B"	\$6,684.83
2	1	5	3	Habitacional	Lujo	"C"	\$6,210.00
2	1	6	1	Habitacional	Súper lujo	"A"	\$7,454.20
2	1	6	2	Habitacional	Súper lujo	"B"	\$6,684.83
2	1	6	3	Habitacional	Súper lujo	"C"	\$6,210.00
2	2	1	1	Comercial	Económico	"A"	\$2,292.22
2	2	1	2	Comercial	Económico	"B"	\$1,900.28
2	2	1	3	Comercial	Económico	"C"	\$,1575.70
2	2	2	1	Comercial	Mediano	"A"	\$3,150.56
2	2	2	2	Comercial	Mediano	"B"	\$2,549.64
2	2	2	3	Comercial	Mediano	"C"	\$1,989.92
2	2	3	1	Comercial	Bueno	"A"	\$4,885.11
2	2	3	2	Comercial	Bueno	"B"	\$4,115.65
2	2	3	3	Comercial	Bueno	"C"	\$3,628.14
2	3	1	1	Industrial	Ligero	"A"	\$2,925.11
2	3	1	2	Industrial	Ligero	"B"	\$2,553.87
2	3	1	3	Industrial	Ligero	"C"	\$2,340.73



MUNICIPIO DE LA CRUZ.						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.						
Constante	Uso	Tipología	clase	valores unitarios de reposición nuevo para construcciones (\$/m2)		
Clave de valuación				Tipología	Clase	Valor Unitario
2	3	2	1	Mediano	"a"	\$3,588.64
2	3	2	2	Mediano	"b"	\$3,339.68
2	3	2	3	Mediano	"c"	\$3,216.98
2	4	1	1	Económica	"a"	No aplica
2	4	1	2	Económica	"b"	No aplica
2	4	1	3	Económica	"c"	No aplica
2	4	2	1	Media	"a"	No aplica
2	4	2	2	Media	"b"	No aplica
2	4	2	3	Media	"c"	No aplica

MUNICIPIO DE LA CRUZ.		
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.		
Instalaciones especiales		Valor unitario. (\$/m2)
	Alberca	No aplica
	Aljibe	No aplica
	Barandal	No aplica
	Barda	No aplica
	Círculo cerrado (por cámara)	No aplica
	Cocina integral	No aplica
	Cortina metálica	No aplica
	Elevador (pieza)	No aplica
	En cementados (patios, pasillos, etc.)	No aplica
	Estacionamiento (pavimento asfalto)	No aplica
	Estacionamiento (pavimento concreto)	No aplica
	Eidroneumático	No aplica
	Jacuzzi (pieza)	No aplica
	Portón eléctrico	No aplica
	Rampas	No aplica
	Sistema contra incendio (unidad)	No aplica
	Subestación (por cuchilla)	No aplica
	Tanque almacenamiento (pieza)	No aplica
	Tanque estacionario (pieza)	No aplica
	Pilas	No aplica

## LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

**Clasificación de las construcciones.-** Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

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

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

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

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

**Tipología de construcción.-** Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:

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

**Habitacional económico.-** Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, 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, ventanearía 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 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, ventanearía de perfil de aluminio, ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

**Habitacional de lujo.-** Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía 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, ventanearía 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, ventanearía 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 jardineadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía 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 sub clasificar, 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 sub clasificaciones.

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

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

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

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

**MUNICIPIO DE LA CRUZ.**

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

Valores unitarios de corredor comercial

<b>Sector</b>	<b>Manzanas</b>	<b>Corredor alameda-constitución</b>		
<b>catastral</b>		<b>de</b>	<b>a</b>	<b>valor unitario(\$m/2)</b>

				No aplica
--	--	--	--	-----------

Valores unitarios de corredor comercial

<b>Sector</b>	<b>Manzanas</b>	<b>Corredor alameda-constitución</b>		
<b>Catastral</b>		<b>de</b>	<b>a</b>	<b>valor unitario(\$m/2)</b>

				No aplica
--	--	--	--	-----------

Valores unitarios de corredor comercial

<b>Sector</b>	<b>Manzanas</b>	<b>Corredor alameda-constitución</b>		
<b>Catastral</b>		<b>de</b>	<b>a</b>	<b>valor unitario(\$m/2)</b>

				No aplica
--	--	--	--	-----------

Valores unitarios de corredor comercial

<b>Sector</b>	<b>Manzanas</b>	<b>Corredor alameda-constitución</b>		
<b>Catastral</b>		<b>de</b>	<b>a</b>	<b>valor unitario(\$m/2)</b>

				No aplica
--	--	--	--	-----------

Valores unitarios de corredor comercial

<b>Sector</b>	<b>Manzanas</b>	<b>Corredor alameda-constitución</b>		
<b>Catastral</b>		<b>de</b>	<b>a</b>	<b>valor unitario(\$m/2)</b>

				No aplica
--	--	--	--	-----------

Valores unitarios de corredor comercial

<b>Sector</b>	<b>Manzanas</b>	<b>Corredor alameda-constitución</b>		
<b>Catastral</b>		<b>de</b>	<b>a</b>	<b>valor unitario(\$m/2)</b>
				No aplica
<b>Valores unitarios de corredor comercial</b>				
<b>Sector</b>	<b>Manzanas</b>	<b>Corredor alameda-constitución</b>		
<b>Catastral</b>		<b>de</b>	<b>a</b>	<b>valor unitario(\$m/2)</b>
				No aplica
<b>Factor de mercado</b>				



# LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

## Artículo 21

Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas, denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

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

MUNICIPIO DE LA CRUZ.				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.				
VALORES UNITARIOS PARA USO DE SUELO SUBURBANO				
Clasificación	Clase	Valor inicial	Factor	Valor (\$/m2)
Zona suburbana	No.1	\$25.00	1	\$25.00
Zona suburbana	No.2	\$25.00	1	\$25.00
Zona suburbana	No.3	\$10.00	1	\$10.00
Zona suburbana	No.4	\$10.00	1	\$10.00
Zona suburbana	No.5	\$10.00	1	\$10.00
Zona suburbana	No.6	\$10.00	1	\$10.00
Zona suburbana	No.7	\$10.00	1	\$10.00
Zona suburbana	No.8	\$10.00	1	\$10.00
Zona suburbana	No.9	\$10.00	1	\$10.00
Zona suburbana	No.10	\$10.00	1	\$10.00
Zona suburbana	No.11	\$10.00	1	\$10.00
Zona suburbana	No.12	\$25.00	1	\$25.00

## LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

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

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

<b>TESORERIA MUNICIPAL DE LA CRUZ, CHIHUAHUA.</b>		
<b>TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.</b>		
<b>Factor de demerito para terrenos con superficie que excede del lote tipo.</b>		
Factor de demerito para terrenos inmersos en la mancha urbana, con superficies mayores a la del lote tipo y con referencia de valor al de la zona correspondiente.		
Superficie desde (m2)	Hasta superficie (m2)	Factor de terreno
0	1,000.00	1
1,001.00	2,000.00	0.95
2,001.00	3,000.00	0.9
3,001.00	4,000.00	0.85
4,001.00	5,000.00	0.8
5,001.00	10,000.00	0.6
Factor de demerito para terrenos inmersos en la mancha urbana, con superficies mayores a la del lote tipo y con referencia de valor al de la zona correspondiente. En poblaciones cercanas y diferentes a la cabecera municipal.		
Superficie desde (m2)	Hasta superficie (m2)	Factor de terreno
0	1,000.00	1
1,001.00	2,000.00	0.95
2,001.00	3,000.00	0.90
3,001.00	4,000.00	0.85
4,001.00	5,000.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60
Factor de demerito para terrenos inmersos en la mancha urbana, con superficies mayores a la del lote tipo y con uso de suelo agrícola.		
Superficie desde (m2)	Hasta superficie (m2)	Factor de terreno
1,001.00	2,000.00	
2,001.00	5,000.00	
5,001.00	10,000.00	
10,001.00	20,000.00	

## LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

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

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

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

ARTICULO 23.- Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula: Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

MUNICIPIO DE LA CRUZ.				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.				
Factor de Depreciación Método: ROSS				
EDAD	55	65	75	85
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.994
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.988
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	0.949	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.941	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	0.88	0.88	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.858	0.858	0.88	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.835	0.835	0.861	0.88
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	0.846



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	0.819
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.72	0.72	0.7666	0.8003
27	0.706	0.706	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.781
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.72	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	0.72
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.52	0.52	0.6048	0.6653
40	0.503	0.503	0.5911	0.654
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.549	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.52	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.583
47	0.377	0.377	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.52
52	0.28	0.28	0.413	0.507
53	0.2599	0.2599	0.397	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.177	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.426
59		0.1342	0.2972	0.412
60		0.1124	0.28	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.245	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.023	0.2092	0.3401
65		0	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116

67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.28
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.5223
83				0.035
84				0.0176
85				0

Utilizando la tabla de Ross según las colonias llegando a un tope de 30 años de edad con una vida útil de 65 años.

**VIDA UTIL 65 CONSERVACION**

EDAD	NUEVO	BUENO	REGULAR	REGULAR MEDIO	REPARACIONES SENCILLAS	REPARACIONES MEDIAS	REPARACIONES IMPORTANTES	REPARACIONES COMPLETAS	DERECHO
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	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2432	0.1313
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827



34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415

**PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN 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 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 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, 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 sema ocultas (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 semi ocultas (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 jardineadas. 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 semi ocultos, 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 sub clasificar, 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 sub clasificaciones.

**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 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 ruínosa:** 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; 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;

**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;

**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;

**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.

**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.

**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, administrativos y civiles;

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

**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.

**Valor unitario.** El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

**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 meritos y deméritos aplicables.

**Valor fiscal.-** Representa la cantidad con la que está inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo el cual tributa su impuesto predial.

**Valor de reposición nuevo.-** Es el costo total de la construcción requerido para reemplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma entidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos e utilidad del contratista.

**Sistema de información catastral.-** Conjunto de procesos y datos, respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria.

**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. Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas y socioeconómicas, agrupando un número determinado de manzanas.

**Manzana catastral.-** Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre sí por vialidades de tránsito vehicular.



**Zona.**- Extensión de Terreno de dimensiones considerables, y que presenta una forma de banda o franja. También resulta ser la parte de un terreno o de una superficie encuadrada entre ciertos límites.

**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.

**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 cuenta.

**Definición de inmueble.**- Son los derechos de la tierra y todas las cosas que estén adheridas permanentemente a ella.

**Elementos de un bien inmueble.**- La tierra, el subsuelo, el aire encima de ella los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

**Derechos de un bien inmueble:**

- 1) Derecho de ocuparlo y usarlo.
- 2) Derecho de afectarlo.
- 3) Derecho de venderlo o disponer de él.
- 4) Derecho de heredar.
- 5) El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el más completo conjunto de Derechos, se llama TITULO DE PROPIEDAD.

**Factor.**- Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados.

**Factor de mérito.**- Factores que premian o incrementan el valor catastral de un predio.

**Factor de demerito.**- Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

**Depreciación.**- Es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste, físico, servicio y uso.

**Deterioro físico.**- Factor que determina la depreciación; es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o en utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas como son el desgaste o exposición de los elementos. El deterioro físico inicia en el momento en que finaliza la construcción.

**Vida económica o vida útil normal.**- Es el periodo en términos de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito al que se le destino originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

**Vida útil remanente.**- Periodo de tiempo expresado en años que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

**Edad efectiva.**-Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Es la edad de un bien indicada por su condición física y utilidad en contraste con su edad cronológica.

**Tablas de valores.**- Decreto emitido por el H. Congreso del Estado a iniciativa de los Ayuntamientos que contiene debidamente ordenada y relacionada geográficamente la información de zonas homogéneas corredores de valor, tipología y valores de construcción, así como los usos y valores de suelo rustico.

### **Norma de aplicación para uso de las Tablas de Valores Unitarios.**

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

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

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

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 velatorio.

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.

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 formula siguiente:

$$VT=STxVUS$$

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. 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:

$$VC=SCxVUC+VIE$$

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.**

**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.**





**PREDIOS RUSTICOS.**

## **DESCRIPCIÓN METODOLOGICA PARA LA ELABORACIÓN 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 rústicos.

Están obligados a observar la presente norma:

- a) La autoridad Catastral Municipal.
- b) Consejos técnicos de Catastro Municipal y Estatal.
- c) La Dirección de Catastro del Estado.
- d) Colegios y asociaciones de Peritos Valuadores.

Para la realización del estudio de valores de terrenos rústicos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio municipal así como los planos generales de la población.

### **Predios rústicos:**

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios de vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasificaran como de riego (de gravedad o bombeo).

**-De primera a cuarta clase** de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos.

**-Frutales de primera a tercera clase**, de acuerdo a la edad productiva de sus arbolados, así como la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado.

**-Temporales de primera a cuarta clase** de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo.

**-Agostadero de primera a cuarta clase** de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía.

**-Forestales de primera a tercera clase** de acuerdo a la población, especies y variedad de arboles.

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. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

**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 asentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc., etc.

**Topografía.-** La pendiente de un suelo de la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que pueda producir. Así mismo la pendiente y el relieve del suelo para los predios de agostadero es un factor determinante, en la capacidad de pastoreo.

**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 catastrales vigentes, se elaborara la propuesta 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 más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y a caminos de acceso.

MUNICIPIO DE LA CRUZ.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad	Constante	Valores unitarios por hectárea para suelo rústico (\$/HA)				
				Clasificación	Tipo	Calidad	Factor	Valor U.
1	0	1	1	Riego por gravedad	Privada	1	1	\$91,875.00
1	0	2	1	Riego por gravedad	Privada	2	1	\$68,967.00
1	0	3	1	Riego por gravedad	Privada	3	1	\$34,718.00
1	0	4	1	Riego por gravedad	Privada	4	1	\$15,919.00
2	0	1	1	Riego por bombeo	Privada	1	1	\$64,313.00
2	0	2	1	Riego por bombeo	Privada	2	1	\$48,277.00
2	0	3	1	Riego por bombeo	Privada	3	1	\$24,302.00
2	0	4	1	Riego por bombeo	Privada	4	1	\$11,114.00
3	0	1	1	Frutales en formación	Privada	1	1	\$112,325.00
3	0	2	1	Frutales en formación	Privada	2	1	\$89,417.00
3	0	3	1	Frutales de formación	Privada	3	1	no aplica
5	0	1	1	Frutales en producción	Privada	1	1	\$213,431.00
5	0	2	1	Frutales en producción	Privada	2	1	\$190,523.00
5	0	3	1	Frutales en producción	Privada	3	1	no aplica
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1	no aplica
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1	no aplica
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1	no aplica
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1	no aplica
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1	\$850.60
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1	\$703.40
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1	\$508.00
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	1	\$475.00



8	0	5	1	Pastal	Privada	5	1	\$457.00
8	0	6	1	Pastal	Privada	6		\$415.60
9	0	1	1	Forestal	Privada	1		no aplica
9	0	2	1	Forestal	Privada	2		no aplica
9	0	3	1	Forestal	Privada	3		no aplica
9	0	4	1	Forestal	Privada	4		no aplica

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

**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;

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

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

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

**TESORERÍA MUNICIPAL DE LA CRUZ, CHIHUAHUA**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

Clasificación	Tipo de propiedad	Cantidad	Constante	Valores unitarios por hectárea para suelo rustico (\$/HA)			Valor U.
				Clave de valuación	Clasificación	Tipo	
1	1	1	1	Riego por gravedad	Ejidal	1	\$91,875.00
1	1	2	1	Riego por gravedad	Ejidal	2	\$68,967.00
1	1	3	1	Riego por gravedad	Ejidal	3	\$34,718.00
1	1	4	1	Riego por gravedad	Ejidal	4	\$15,919.00
2	1	1	1	Riego por bombeo	Ejidal	1	\$64,313.00
2	1	2	1	Riego por bombeo	Ejidal	2	\$48,277.00
2	1	3	1	Riego por bombeo	Ejidal	3	\$24,302.00
2	1	4	1	Riego por bombeo	Ejidal	4	\$11,114.00
3	1	1	1	Frutales en formación	Ejidal	1	\$112,325.00
3	1	2	1	Frutales en formación	Ejidal	2	\$89,417.00
3	1	3	1	Frutales de formación	Ejidal	3	No aplica
5	1	1	1	Frutales en producción	Ejidal	1	\$213,431.00
5	1	2	1	Frutales en producción	Ejidal	2	\$190,523.00
5	1	3	1	Frutales en producción	Ejidal	3	No aplica
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	No aplica
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	No aplica
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	No aplica
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	\$7,336.00
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	\$850.60
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	No aplica
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	No aplica
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	\$415.00
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1	No aplica
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2	No aplica
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3	No aplica
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4	No aplica

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

**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;

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

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

TESORERÍA MUNICIPAL DE LA CRUZ, CHIHUAHUA.									
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.									
Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad	Constante	Valores unitarios por hectárea para suelo rústico (\$/HA)					
				Clave de valuación	Clasificación	Tipo	Calidad	Factor	Valor U.
1	2	1	1		Riego por gravedad	Comunal	1	1	No aplica
1	2	2	1		Riego por gravedad	Comunal	2	1	No aplica
1	2	3	1		Riego por gravedad	Comunal	3	1	No aplica
1	2	4	1		Riego por gravedad	Comunal	4	1	No aplica
2	2	1	1		Riego por bombeo	Comunal	1	1	No aplica
2	2	2	1		Riego por bombeo	Comunal	2	1	No aplica
2	2	3	1		Riego por bombeo	Comunal	3	1	No aplica
2	2	4	1		Riego por bombeo	Comunal	4	1	No aplica
3	2	1	1		Frutales en formación	Comunal	1	1	No aplica
3	2	2	1		Frutales en formación	Comunal	2	1	No aplica
3	2	3	1		Frutales de formación	Comunal	3		No aplica
5	2	1	1		Frutales en producción	Comunal	1	1	No aplica
5	2	2	1		Frutales en producción	Comunal	2	1	No aplica
5	2	3	1		Frutales en producción	Comunal	3		No aplica
7	2	1	1		Temporal	Comunal	1		No aplica

7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	No aplica
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	No aplica
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	No aplica
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	No aplica
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	No aplica
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	No aplica
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	\$416.00
9	2	1	1	Forestal	Comunal	1	No aplica
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2	No aplica
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3	No aplica
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4	No aplica



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

**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;

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

Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos. Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijarán por metro cuadrado y en zona rústica por hectárea.

MUNICIPIO DE LA CRUZ.			
TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2025.			
ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones en zonas serranas montañosas.	HA.	NO APLICA
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas.	HA.	NO APLICA NO APLICA
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones.	HA.	NO APLICA NO APLICA NO APLICA
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	NO APLICA
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	NO APLICA NO APLICA
6	Suelo rústico dentro del perímetro del denuncia minero.	HA.	NO APLICA

## **CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR.**

El suelo es el factor de productividad más variable, pues no solo pueden varias de un predio a otro, si no dentro del mismo predio pueden existir variaciones importantes.

Existen diferentes formas de clasificar los suelos, siendo una de ellas la capacidad de uso o uso potencial.

Entiéndase por "uso de suelo", el aprovechamiento desde el punto de vista agropecuario, de un suelo profundo, de textura franca, de mínima pendiente, fácilmente mecanizable y susceptible de recibir mayor inversión.

**Primera clase (1).**- Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y en riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

**Segunda clase (2).**- En esta clase de terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieran prácticas de manejo fácil y económico de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.

**Tercera clase (3).**- Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que restringen el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de la agricultura. Son aptos para el desarrollo ganadero y forestal.

**Cuarta clase (4).**- Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de ellos bajo condiciones especiales de manejo y conservación. Estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos, bosques, o vida silvestre.

**Quinta clase (5).**- Presentan alguna restricción que por lo general no resulta practico ni económico tratar de superar, por lo que no son aptos para la agricultura; la ganadería puede desarrollarse en condiciones moderadas con el manejo apropiado de sus limitaciones pero pueden ser adecuados para el desarrollo forestal o vida silvestre. También se agrupan dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características de los de la primera presentan algún factor de demerito que restringe severamente el uso agrícola.

**Sexta clase (6).**- Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que los hacen impropios para los cultivos, su uso para el desarrollo de pastizales es muy limitado solo factible mediante el establecimiento de prácticas de conservación y manejo de acuerdo a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para desarrollo forestal o vida silvestre.

**Séptima clase (7).**- Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de esos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.

**Octava clase (8).**- Estos suelos tienen limitaciones excesivas para su uso en cultivos comerciales, desarrollo de pastizales o bien explotaciones forestales, por lo que su utilización debe de orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua o para fines estéticos y preservación del medio ambiente.

## GLOSARIO

**Predio.-** Porción de terreno compacta, con o sin construcciones cuyos linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

**Predio rustico.-** El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria forestal, minera o actividades equiparables.

**Predios de riego.-** Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales, ya sea de 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.

**Riego por gravedad.-** Conocido también por inundación superficial, método que distribuye el agua procedente de un centro de acopio, llámese embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derivador, diques de bocatoma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparten el agua hasta la parcela de cultivo, inundando la zona de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros.

**Riego por bombeo.-** Es un método que requiere de presión para extraer el agua y hacerla llegar al sector por regar mediante un equipo de bombeo, requieren la mayor inversión en equipos, tiene la ventaja de no humedecer tanto el suelo, manejo más económico al no requerir mucha mano de obra, son eficientes en el uso del agua.

### **Riego por gravedad y por bombeo:**

- A) **Primera clase.-** Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad de suelo. Planos de configuración regular, que favorecen el suministro de agua y la actividad agrícola.
- B) **Segunda clase.-** Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
- C) **Tercera clase.-** Aquellos con riego eventual, suelos pobres y deficientes con sales nocivas, de muy baja productividad con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.
- D) **Cuarta clase.-** Aquellos con las mismas características de la anterior que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir le sean necesarios trabajos especiales.

### **Predios con árboles frutales (Huertas):**

Se consideran como factores determinantes: La etapa productiva o edad en desarrollo y la etapa productiva o edad en producción. Tratándose de árboles estándar la edad productiva del manzano inicia a los cuatro años hasta los treinta y los duraznos de dos hasta los dieciocho años.

- A) **Primera clase.-** Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste: En tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes,

sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo), que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas que produzcan frutos de primera clase.

- B) **Segunda clase.**- Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- C) **Tercera clase.**- Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

**Predios 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, la pedregosidad, presencia frecuente de heladas, calidad de suelo, periodo vegetativo etc.

- A) **Primera clase.**- Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con el clima propicio que presente lluvias intensas con un promedio de 400 a 500mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
- B) **Segunda clase.**- Aquellos terrenos que presenten suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra regio, con precipitación pluvial sensiblemente similar a la anterior, con regulares accesos y ligeramente alejados a vías de comunicación.
- C) **Tercera clase.**- Aquellos terrenos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
- D) **Cuarta clase.**- Marginados por incomunicación, suelos que pueden presentar condiciones de adaptabilidad y productividad iguales o mejores a las señaladas, pero con ubicación muy alejadas de vía de comunicación.

**Predios de agostadero (1).**- Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano. Así mismo se demeritara su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiada accidentada.

**Tierras de agostadero (2).**- Son aquellos que por precipitación pluvial, topográfica o calidad producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven para el alimento del ganado. Son de buena calidad las tierras cuya capacidad forrajera es tal que la superficie necesaria para el sostenimiento de una cabeza de ganado mayor no exceda de diez hectáreas.

- A) **Primera clase.**- Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.



- B) **Segunda clase.**- predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
- C) **Tercera clase.**- Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más 20 Has/Ua/ año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- D) **Cuarta Clase.**- Predios con Coeficiente de agostadero de más de 20 Has/ Ua/ año con presencia de especies invasivas, terrenos accidentado de difícil acceso para el ganado.

**Predios forestales.**- Son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (permiso de aprovechamiento forestal o estudio dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

- A) **Primera clase:** Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m<sup>3</sup> de madera en rollo por hectárea con ubicación a menos de 100 km de vías de comunicación transitables.
- B) **Segunda clase.**- Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 km de vías de comunicación transitables.
- C) **Tercera clase.**- Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50 % de la primera clase, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 km de las vías de comunicación.

**Predios de monte:** Son superficies de terrenos de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales, así como los terrenos con vegetación natural que no permiten su ocupación y desarrollo de plantas cultivadas por limitantes naturales como la pendiente, profundidad, etc., y que por medio de labores de desmonte y/o mejoras al terreno pueden ser incorporados a la agricultura y a la ganadería.

**Predios cerriles.**- Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos para la agricultura o la ganadería y sus posibilidades de aprovechamiento son limitadas. En algunos casos se dan explotaciones de tipo pecuario con ganado menor.

**Predios infructuosos.**- Son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es mínima o nula por ejemplo, suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes, y peñascos.

**Clave de valuación rustica.**- Identificador que se utiliza para representar el valor unitario de los predios, integrado por cuatro dígitos, siendo el primero la clasificación, el segundo el tipo de propiedad, el tercero la calidad y el cuarto una constante.

**Propiedad privada.**- Asignación de derechos las personas físicas o las entidades privadas, de obtener, poseer, controlar, disponer dejar en herencia la tierra, capital y cosas.

**Propiedad comunal.**- Es una forma de tenencia de la tierra, donde existen un derecho colectivo dentro de una comunidad en que cada miembro tiene derecho a utilizar independientemente las propiedades de la comunidad.

**Propiedad ejidal.-** Es una forma de la tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (Área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y poblar (Fundo legal).

**Parcela.-** Porción de terrenos de extensión variable destinada a la agricultura, la cual se asigna a cada uno de los miembros del ejido para su explotación en forma individual o colectiva.

**Certificado parcelario.-** Documento en el que se asienta el derecho que tiene cada ejidatario a usar y disfrutar de una parcela determinada al interior del ejido. El certificado parcelario lo emite el RAN, y en él se especifica el nombre del ejidatario, la superficie de la tierra que posee, la localización, así como el nombre de los colindantes con dicha parcela. El certificado parcelario sirve para acreditar la calidad del ejidatario.

**Ejido.-** Núcleo de población conformado por las tierras ejidales y por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales.

**Solar.-** Predio del ejido que forma parte del asentamiento humano; sus fines pueden ser habitacional, comercial, industrial y de servicio.

**Título de solar urbano.-** Documento que ampara la propiedad privada sobre un solar, en favor de su legítimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y está inscrito ante el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

**Capacidad de carga animal.-** Se refiere al número de animales que pueden pastorear en un potrero en un periodo de tiempo determinado sin causar daño a la vegetación.

**Coeficiente de agostadero.-** Expresa el número de hectáreas necesarias para mantener una unidad animal (UA) en un año. Una UA es una vaca adulta de 450kg. Con su cría la cual consume aproximadamente el 3% de su peso en materia seca (MS).

**Nota.-** se elaboran tres juegos de cada tabla, una para el municipio correspondiente, otra para el H. Congreso y otra para la dirección de catastro. La que entregaran al congreso tendrán que hacerlo antes del 31 de octubre del año en curso, previa revisión y validación en la dirección de catastro.

LA CRUZ CHIHUAHUA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

**A QUIEN CORRESPONDA:**

En el municipio de La Cruz, se realizaron las tablas de valores para el ejercicio fiscal 2025, en la Dirección de Catastro Municipal siendo el personal de esta misma los encargados de realizarlos en un periodo del 02 de Octubre al 25 de Octubre del presente año. Aprobándolas en sesión de cabildo el día 10 de Octubre del 2024, con la actualización del 2% en el valor del metro cuadrado únicamente en superficie de terreno para todos los sectores.

El personal de catastro municipal siguió un procedimiento en la elaboración de las tablas de valores con asesorías de parte de la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado y siguiendo los procedimientos con mecanismo que previamente se indicaron.

ATENTAMENTE



  
LIC. REYNALDO MARTINEZ LARA.

DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DE LA CRUZ.

**CATASTRO**