



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
2200

INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

Por medio de la cual se remite el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Coyame del Sotol, para el Ejercicio Fiscal 2021.

PRESENTADA POR: H. Ayuntamiento del Municipio de Coyame del Sotol, Chihuahua.

FECHA DE PRESENTACIÓN: 16 de octubre de 2020, en Oficialía de Partes del H. Congreso del Estado.

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

FECHA DE TURNO: 20 de octubre de 2020.

TABLA DE VALORES
PARA EL EJERCICIO
FISCAL 2021

COYAME DEL SOTOL, CHIHUAHUA



Coyame del sotol, chih. 01 de Octubre de 2020

**H. CONGRESO DEL ESTADO
DIPUTADA BLANCA GAMEZ GUTIERREZ
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO**

P R E S E N T E.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112-04 I.P.O publicado el miércoles 29 de diciembre de 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 Coyame del Sotol** somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente proyecto de la tabla de valores unitarios del suelo y construcción para el ejercicio 2021, la cual servirá de base para cálculo del impuesto predial. Dicho proyecto ha sido expedido por la autoridad catastral municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido en los artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el estado de chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el artículo 148 del Código Municipal y 24 de la ley de Catastro, ambos del Estado de Chihuahua.

La presente tabla de valores unitarios de suelo y construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del decreto en mención, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del **primero de enero del 2021**, 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 Coyame del Sotol, solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el presente proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcción que entrara en vigor para el ejercicio 2021, así como también, se ordene la publicación del mismo en el periódico oficial del Estado.

**A T E N T A M E N T E
"UNIDOS SEGUIMOS AVANZANDO"**



**C. ROBERTO CERVANTES ORTEGA
PRESIDENTE MUNICIPAL**

Coyame del sotol, chih. 01 de Octubre de 2020

**H. CONGRESO DEL ESTADO
DIPUTADOA BLANCA GAMEZ GUTIERREZ
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO**

P R E S E N T E.-

Por medio del presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 fracciones II y III del código municipal para el estado de chihuahua, permito enviarle certificación **de acuerdo de cabildo en sesión ordinaria numero 40 punto número 4 de fecha 01 de Octubre de 2020,** mediante el cual se aprueba las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, que servirían de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria tiene derecho a cobrar el **municipio de Coyame del sotol,** en los términos de artículo 28, fracción XL. Del código municipal para el estado de chihuahua.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para reiterarle mi más distinguida consideración.

**A T E N T A M E N T E
"UNIDOS SEGUIMOS AVANZANDO"**



**C. HERIBERTO RAMIREZ LEVARIO
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**

En Coyame del Sotol, Chihuahua siendo las 12:13 horas del día 01 de Octubre del 2020, estando reunidos en la sala de Cabildo de esta Presidencia Municipal, con el fin de llevar a cabo la Sesión Ordinaria número 40. Los Ciudadanos Roberto Cervantes Ortega, Presidente Municipal, la C. Astrid Mabel Cervantes Cazares; Síndico Municipal y un servidor Heriberto Ramirez Levario Secretario del H. Ayuntamiento, así como los Regidores la C. Maria Luisa Martinez Sanchez, el C. Francisco Javier Franco Valeriano, Josefa Molina Lujan, el C. Jaime Nieto Bacza, la C. Rubi Calderon Flores, la C. Miriam Moela Marquez, el C. Gregorio Romero Padron y el C. Javier Leyva Quiñonez, con lo siguiente:

➔ Orden del día:

- Primero: Bienvenida por parte del Presidente Municipal.
- Segundo: Lista de asistencia.
- Tercero: Lectura del acta de la Sesión anterior.
- Cuarto: Se pone a consideración del H. Ayuntamiento las tablas de valores para el ejercicio 2021.
- Quinto: Cumpliendo de la sentencia dictada por el Juez Decimo Primero de Distrito en el estado de Chihuahua promovida por el comisario ejidal La Saucedo de Coyame del Sotol, dentro del expediente 5/2019.
- Sexto: Entrega y revisión de anexos del Segundo Informe de Gobierno Municipal.
- Séptimo: Solicitud por parte del DIF Municipal de Coyame del Sotol para realizar evento de carreras de

Caballos con venta de cerveza, en el carril "La Presita" el día 11 de Octubre de 2020.

- Octavo: Asuntos generales.
- ➔ Desarrollo de la Sesión:
 - Primero: Bienvenida por parte del Presidente Municipal.
 - Segundo: Se procede a pasar lista de asistencia, estando la totalidad de los integrantes del H. Ayuntamiento, se declara cuórum legal y los acuerdos que aquí se tomen tendrán carácter de oficiales.
 - Tercero: Lectura del acta de la Sesión anterior, la cual es aprobada por unanimidad.
 - Cuarto: Considerando la baja productividad la pérdida de empleos y en general la situación económica por la que atraviesa el país a causa de la pandemia (Covid-19) y por consiguiente nuestro municipio, acordando que en apoyo a la economía familiar no habrá cambio alguno respecto al ejercicio inmediato anterior (2020) por lo que se aprueba por unanimidad.
 - Quinto: Complimiento de la Sentencia dictada por el juez decimo primero de distrito en el estado de Chihuahua, promovida por el (Comisionari) comisariado ejidal La Saucedá de Coyame del Sotol dentro del expediente 5/2019, lo cual es aprobado por unanimidad.
 - Sexto: Se hizo entrega de los anexos del Segundo Informe de Gobierno Municipal 2020.
 - Séptimo: Se solicita al H. Ayuntamiento la autorización para realizar evento de carreras de caballos con venta de cerveza, en el carril "La Presita" el

dia 11 de Octubre de 2020 por parte del DIF Municipal, lo cual es aprobado por mayoría.

• Octavo: Asuntos generales.

- El Presidente Municipal, informa al H. Ayuntamiento que se necesitan 1,400,000 m³ de agua para el riego 2021, considerando que están concesionados 1,200,000 m³ quedando 700,000 m³ que se pierden por evaporación y filtración, actualmente se encuentran en las presa 600,000 m³ poniendo en riesgo el ciclo agrícola 2021 quedando a espensas de que las lluvias sean favorables.

- La C. Regidora Miriam Moctezuma Marquez hace extensiva al H. Cabildo la petición expresa que el C. Juan Guerrero Franco le hace; con respecto al conflicto existente entre el y la Sra. Maribel Torres, a quien solicita la reparación del daño causado por el derribo de una barda de su propiedad, conflicto que se deriva de la inconformidad en el deslinde de ambas propiedades ya que son contiguas una de la otra. A solicitud del H. Cabildo se pide la opinión del Director del departamento de Catastro al C. Jesús Leyva Jurado quien a su vez informa que no es competencia de este departamento ya que ambas partes cuentan con una escritura pública y que en ese caso es necesario que se nombre un perito en la materia para deslindar bien a bien dichas propiedades y si no hay acuerdo que se derriba ante un juzgado.

de la Colonia Aeropuerto para que el terreno que fue donado en comodato sea donado y titulado a favor del Comité de Vecinos de la Colonia Aeropuerto. Lo cual es aprobado por unanimidad. Habiendo agotados los puntos del Orden del Día, se declaran formalmente terminados los trabajos de la sesión siendo las 14:24 horas.


C. Roberto Cervantes Ortega
Presidente Municipal.


C. Heriberto Ramirez L.
Secretario del H. Ayuntamiento

~~Mano Luisa Martinez~~
C. Maria Luisa Martinez S.
Regidora de Educacion

~~Francisco Franco V~~
C. Francisco J. Franco V
Regidor de Obras Publicas

~~Josefa Molina Lyman~~
C. Josefa Molina Lyman
Regidora de Gobernacion

~~Jaime Nieto Baeza~~
C. Jaime Nieto Baeza
Regidor de Seg. Publica

~~Rubi~~
C. Rubi Calderon Flores
Regidora de Hacienda

~~Javier Leyva Obregon~~
C. Javier Leyva Obregon
Regidor de Salud.

~~Miriam Muela M.~~
C. Miriam Muela M.
Regidora de Civico y Social

~~Gregorio Romero P.~~
C. Gregorio Romero P.
Regidor de Desarrollo Rural

~~Cervantes~~
C. Astrid Mabel Cervantes Cazares
Sindico Municipal.

**SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
PARA USOS MULTIFINALITARIOS**

**ROBERTO CERVANTES ORTEGA
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**JESUS FRANCISCO LEYVA JURADO
DIRECTOR DE CATASTRO**

**MIRIAM JAQUELINE JIMENEZ NAVARRETE
AUXILIAR TECNICO**

**YASMIN LUJAN TARANGO
AUXILIAR TECNICO**

**EFRAIN NAVARRETE MORALES
AUXILIAR TECNICO**

ATENDIENDO LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 115 CONSTITUCIONAL EN EL PÁRRAFO CUARTO
FRACCIÓN IV 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”

OBJETIVOS

El catastro es pilar fundamental en la economía del municipio, un soporte indispensable en el desarrollo de políticas públicas asertivas.

Por lo tanto uno de los objetivos es la de registrar, ubicar e inventariar la propiedad, sus dimensiones y su uso, no solo con el fin impositivo o fiscalista, sino el de conocer el potencial de los distintos usos del suelo.

Otros de los objetivos son, administrativos, jurídicos, estadísticos, geográficos y socioeconómicos.

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

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

I. Catastro Municipal: El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral, para fines fiscales, jurídico, administrativo, geográfico, estadístico, socioeconómico y de planeación.

II. Catastro Estatal: El sistema de información catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros municipales para los fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

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

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

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

CLASIFICACION 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 donde habitualmente se residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda.

COMERCIAL.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la compra venta 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.

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

HABITACIONAL POPULAR.- Vivienda con características constructivas mínimas, entre 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 y terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONOMICO.- 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 (hidráulicas, eléctricas, sanitarias y gas).

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

HABITACIONAL BUENO.-Vivienda con características, entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; 2 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, alfombras o duelas, aire acondicionado o calefacción.

HABITACIONAL DE LUJO.-Residencias con características constructivas, entre las que se pueden 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 1 hasta 4 baños, con vestidor y closet integrado en 1 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, techos de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámicas, 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 construida por estancia, comedor, ante comedor, cocina, baño, cuarto de estudio, 4 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 3 o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

COMERCIAL ECONOMICO.- 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), acabados de 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, losetas de vinil o mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrería, etc.).

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 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 ajardinadas. Acabados en muros de 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, hidroneumáticos), 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, techumbre de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros de 6.00 metros, pudiendo considerar: nave industrial, pisos de concreto reforzados acabados pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos, hidrosanitarias) 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 de cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

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

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

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

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

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

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

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

XI. Predio.-

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

XII. Predio edificado.- El que tenga construcción permanente.

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

- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica.
- b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público.
- c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional.
- d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales.
- e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación.
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido.
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria.

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

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

XVI. Predio urbano.-

- a) El que se encuentra ubicado dentro de los límites de algún centro de población.
- b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuenten con más de 2 servicios.

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, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedaran 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.

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

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

XX. 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.

XXI. Valor Unitario.- El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie.

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

XXIII. Sector Catastral.- La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que se agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación.

XXIV. 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 tenga características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.

XXV. 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 cuentan.

ARTÍCULO 21.- 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 tomara 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 asignara 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 considera: 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 valore unitarios de suelo y construcción, de los predios se clasificaran en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificaran de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; estas a su vez se clasificaran 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 demerito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijaran por metro cuadrado y en zonas rusticas por hectáreas.

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

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

$$VCAT=VT+VC$$

Para efectos de la formula 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 formula anterior, se entenderá:

VT=Valor del 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 demerito, 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.

Suelo y Construcción aprobados para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la formula siguiente:

$$VC=SCxVUC+VIE$$

Para efectos de la formula 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 demerito, 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.

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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS Y RUSTICOS.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

PARA LA REALIZACION DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RUSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACION.

PREDIOS URBANOS.-

- 1) Realizar trabajos de campo que consiste en: recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parque y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc.). Así mismo observar el uso del 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 ofertas, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rango de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.

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

PREDIOS RUSTICOS.-

- 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 con 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, (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 la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, el 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. Agostaderos 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 árboles.
- 3) Para estimar el valor por hectáreas de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

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

El suelo.- Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como: pendientes, erosión asentada, poca permeabilidad, pedregrosidad, etc.

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

Fertilidad.- Aun cuando 2 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 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 determina 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 caminos de acceso.

SUELO URBANO

MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

VALORES UNITARIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS PARA SUELO URBANO

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
0	1	13,16,21,23,31,34	CENTRO	\$136.60
0	2	7,19,20,26,27,28	JUVENTUD	\$136.60
0	2	29,41,42,43,44,49	JUVENTUD	\$136.60
0	2	22,23,24,25	CENTRO	\$136.60
0	2	31,32,33,39,50,52	AEROPUERTO	\$136.60
0	2	53,55,57,58,59	AEROPUERTO	\$136.60
0	3	2,3,4,5,6,8,8,10	CENTRO	\$136.60
0	4	5,6,14,15,16	CENTRO	\$95.00
2	1	5,14,22,26,30,33	CENTRO	\$95.00
2	1	35,36,37,38,39,40	CENTRO	\$95.00
2	2	9,10,11,12,13,14,15	CENTRO	\$95.00
2	2	45,46,47,54,60	CENTRO	\$95.00
2	2	21,48,56	JUVENTUD	\$95.00
2	2	34,35,36,37,38,51,61,62	AEROPUERTO	\$95.00
2	3	4,11,12,13,14,15	CENTRO	\$95.00
2	3	18,19,20	CENTRO	\$95.00
2	4	7,8,9,10,11,12,13	CENTRO	\$95.00
2	4	18,19,20,21,22	CENTRO	\$95.00
2	5	1,2	COREA	\$178.00
3	1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	CENTRO	\$178.00
3	1	11,12,15,17,18,19	CENTRO	\$178.00
3	1	20,24,25,27,28,29	CENTRO	\$178.00
3	2	1,2,3,4,5,6,7,8,16,17	CENTRO	\$178.00
3	2	30,40	AEROPUERTO	\$178.00
3	3	1,7	CENTRO	\$178.00
3	4	1,3,4,17	CENTRO	\$237.00
4	1	32	CENTRO	\$237.00

MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

VALORES UNITARIOS PARA USO DE SUELO SUBURBANO / COMUNIDADES

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR	No. DE	COLONIA / LOCALIDAD	VALOR UNIT.(\$/M2)
SUBURBANA	CATASTRAL	MANZANA		
0	7	1 A 52	CUCHILLO PARADO	\$136.00

MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.01	1,000.00	1
1,001.00	1,500.00	0.8
1,501.00	2,000.00	0.6
2,001.00	2,500.00	0.4

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 DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.01	600.00	1
600.01	1,000.00	0.4
1,001.00	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.1

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 DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.01	1,000.00	1
1,001.00	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.2
2,001.00	3,000.00	0.1

MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Constante	Tipología	Clase	Estad	VALORES UNITARIOS DE PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
		Clase	Nivel				
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Est. de Con	Valor Unit
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	BUENO	\$ 1,774.95
2	1	1	2			REGULAR	\$ 1,498.14
2	1	1	3			MALO	\$ 1,498.14
2	1	1	4		POPULAR COCHERA	\$ 786.24	
2	1	1	5		POPULAR TEJABAN	\$ 224.64	
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,699.10
2	1	2	2			REGULAR	\$ 2,180.20
2	1	2	3			MALO	\$ 1,885.55
2	1	2	4		ECONÓMICO COCHERA	\$ 1,010.88	
2	1	2	5		ECONÓMICO TEJABAN	\$ 336.96	
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	BUENO	\$ 4,270.08
2	1	3	2			REGULAR	\$ 3,842.87
2	1	3	3			MALO	\$ 3,215.44
2	1	3	4		MEDIO COCHERA	\$ 1,460.16	
2	1	3	5		MEDIO TEJABAN	\$ 561.60	
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	BUENO	\$ 6,409.98
2	1	4	2			REGULAR	\$ 5,209.43
2	1	4	3			MALO	\$ 4,861.95
2	1	4	4		BUENO COCHERA	\$ 1,572.48	
2	1	4	5		BUENO TEJABAN	\$ 898.56	
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	BUENO	\$ 8,949.74
2	1	5	2			REGULAR	\$ 8,060.55
2	1	5	3			MALO	\$ 7,526.78
2	1	5	4		LUJO COCHERA	\$ 2,134.08	
2	1	5	5		LUJO TEJABAN	\$ 1,123.20	
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,805.21
2	2	1	2			REGULAR	\$ 22,362.78
2	2	1	3			MALO	\$ 1,978.45
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 3,847.48
2	2	2	2			REGULAR	\$ 3,110.37
2	2	2	3			MALO	\$ 2,574.81
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	BUENO	\$ 5,766.91
2	2	3	2			REGULAR	\$ 5,022.97
2	2	3	3			MALO	\$ 3,705.62

CATASTRO MUNICIPAL DE COYAME DEL SOTOL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	BUENO	\$ 3,602.37
2	3	1	2			REGULAR	\$ 3,066.00
2	3	1	3			MALO	\$ 2,812.99
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 4,313.82
2	3	2	2			REGULAR	\$ 4,013.46
2	3	2	3			MALO	\$ 3,864.04
2	5	1	1	ESCUELA	POPULAR	BUENO	\$ 4,492.80
2	5	1	2			REGULAR	\$ 3,931.20
2	5	1	3			MALO	\$ 3,369.60
2	9	1	1	TEJABAN	ECONOMICO	BUENO	\$ 898.56
2	9	1	2			REGULAR	\$ 561.60
2	9	1	3			MALO	\$ 336.96

MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES. \$

Descripción	Unidad de Medida	Valor \$
ALJIBE	M2	324.00
BARANDAL	ML	730.00
BARDA	ML	393.12
TANQUE ALMACENAMIENTO	PIEZA	4,492.80
TANQUE ESTACIONARIO	PIEZA	11,232.00
PILAS	PIEZA	5,400.00
CHIMENEA	PIEZA	4,320.00
MALLA CICLÓNICA	ML	864.00
INVERNADERO	ML	540.00
CABALLERIZAS	M2	648.00
CORRALES PARA GANADO	M2	648.00
GALLINERO	M2	108.00
CERCO POSTE DE MADERA	ML	64.80
BANQUETAS	M2	86.40
COCINA INTEGRAL	PIEZA	1,684.80
CALEFACCIÓN	PIEZA	3,240.00

SUELO RUSTICO

MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	0	1	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	1	\$ 39,416.54
1	0	2	1			2	\$ 27,122.50
1	0	3	1			3	\$ 14,274.06
1	0	4	1			4	\$ 6,545.84
2	0	1	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	1	\$ 25,591.30
2	0	2	1			2	\$ 18,985.66
2	0	3	1			3	\$ 9,991.64
2	0	4	1			4	\$ 4,581.49
3	0	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	PRIVADA	1	\$ 59,396.17
3	0	2	1			2	\$ 4,989.40
3	0	3	1			3	\$ 30,276.43
5	0	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	PRIVADA	1	\$ 151,849.59
5	0	2	1			2	\$ 140,164.83
5	0	3	1			3	\$ 126,582.68
7	0	1	1	Temporal	PRIVADA	1	\$ 11,383.20
7	0	2	1			2	\$ 9,106.56
7	0	3	1			3	\$ 7,284.60
8	0	1	1	Pastal	PRIVADA	1	\$ 749.27
8	0	2	1			2	\$ 566.24
8	0	3	1			3	\$ 380.85
8	0	4	1			4	\$ 323.34

MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	\$ 57,482.46	
1	1	2	1			2	\$ 43,149.45	
1	1	3	1			3	\$ 21,721.39	
1	1	4	1			4	\$ 9,961.05	
2	1	1	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	1	\$ 40,236.48	
2	1	2	1			2	\$ 30,204.46	
2	1	3	1			3	\$ 15,204.67	
2	1	4	1			4	\$ 6,971.83	
3	1	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	EJIDAL	1	\$ 72,942.66	
3	1	2	1			2	\$ 57,853.65	
3	1	3	1			3	\$ 37,181.59	
5	1	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	EJIDAL	1	\$ 151,849.59	
5	1	2	1			2	\$ 140,164.83	
5	1	3	1			3	\$ 126,582.68	
7	1	1	1	Temporal	EJIDAL	1	\$ 9,106.56	
7	1	2	1			2	\$ 7,284.60	
7	1	3	1			3	\$ 5,827.68	
8	1	1	1	Pastal	EJIDAL	1	\$ 989.60	
8	1	2	1			2	\$ 808.92	
8	1	3	1			3	\$ 912.03	
8	1	4	1			4	\$ 248.72	

MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	2	1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	1	\$ 39,416.54	
1	2	2	1			2	\$ 27,122.51	
1	2	3	1			3	\$ 14,274.05	
1	2	4	1			4	\$ 6,545.83	
2	2	1	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	1	\$ 27,591.32	
2	2	2	1			2	\$ 18,985.66	
2	2	3	1			3	\$ 9,991.64	
2	2	4	1			4	\$ 4,851.48	
3	2	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	COMUNAL	1	\$ 59,396.16	
3	2	2	1			2	\$ 47,109.40	
3	2	3	1			3	\$ 30,276.43	
4	2	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	COMUNAL	1	\$ 58,880.26	
4	2	2	1			2	\$ 48,926.43	
4	2	3	1			3	\$ 28,912.59	
7	2	1	1	Temporal	COMUNAL	1	\$ 11,383.20	
7	2	2	1			2	\$ 9,106.56	
7	2	3	1			3	\$ 7,284.60	
7	2	4	1			4	\$ 5,827.68	
8	2	1	1	Pastal	COMUNAL	1	\$ 989.60	
8	2	2	1			2	\$ 808.92	
8	2	3	1			3	\$ 701.56	
8	2	4	1			4	\$ 323.34	

MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL

TABLA DE VALORES PARA ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2021

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definida como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones y zonas serranas y montañosas.	Ha.	151,200.00
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas.	Ha	216.00
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones.	Ha	216.00
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	594.00
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de exploración y explotación destinada al servicio directo de la minería.	M2	594.00
6	Suelo rústico dentro del perímetro del denuncia minero. (Exploración)	Ha.	1,068.76

NOTA: LOS VALORES DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES PARA PREDIOS MINEROS SERÁN DETERMINADOS POR EL AVALUÓ PRACTICADO POR UN PERITO ESPECIALIZADO O LA AUTORIDAD CATASTRAL Y ESTOS PUEDEN O SERAN DISTINTOS A LA TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES DE ESTE ORDENAMIENTO YA QUE SE UTILIZARAN LOS VALORES COMERCIALES.

**MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020**

**FACTOR DE DEPRECIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN POR EDAD.
MÉTODO DE ROSS-HEIDECKE**

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1	0.9748	0.9469	0.819	0.668
1	0.9946	0.9699	0.9422	0.8148	0.6646
2	0.9895	0.9649	0.9373	0.8106	0.6611
3	0.9843	0.9597	0.9323	0.8063	0.6577
4	0.9789	0.9545	0.9225	0.802	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9779	0.9438	0.9168	0.793	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.643
8	0.9565	0.9327	0.906	0.7836	0.6391
9	0.9506	0.927	0.9005	0.7788	0.6352
10	0.9447	0.9212	0.8948	0.774	0.6313
11	0.9387	0.9153	0.8891	0.769	0.6273
12	0.9325	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9262	0.9032	0.8774	0.7588	0.619
14	0.9199	0.897	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.859	0.743	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8527	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.732	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8399	0.727	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.844	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8583	0.8369	0.813	0.7032	0.5735
24	0.8509	0.8297	0.8064	0.6972	0.5686
25	0.8435	0.8225	0.799	0.6911	0.5636
26	0.8359	0.8151	0.7916	0.6849	0.5586
27	0.8283	0.8077	0.7846	0.6786	0.5535
28	0.8204	0.8001	0.7773	0.6722	0.5483
29	0.8127	0.7925	0.7699	0.6658	0.5431
30	0.8047	0.7847	0.7623	0.6593	0.5378