

## NÚMERO DE ASUNTO 2210

# 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 Chínipas, para el Ejercicio Fiscal 2021.

PRESENTADA POR: H. Ayuntamiento del Municipio de Chínipas, Chihuahua.

**FECHA DE PRESENTACIÓN:** 21 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: 22 de octubre de 2020.

## **MUNICIPIO CHINIPAS**



ADMON. 2018-2021 TABLAS DE VALORES 2021



Chínipas de Almada, Chih., a 14 de Octubre de 2020.

DIPUTADA BLANCA GÁMEZ GUTIÉRREZ PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE .-

OFICIAL A DE PARTES

Por medio del presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III Del C<mark>ódi</mark>go Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo No. 30 tomado en la sesión extraordinaria de fecha 14 de Octubre de 2020, <mark>mediante el cu</mark>al se aprueba la Tabla de Va<mark>lor</mark>es U<mark>ni</mark>tarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Chínipas, en los Términos del artículo 28, fracción XL.

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

ATENTAMENTE

H. CONGRESO DEL ESTADO C.PROFR. ORION RAFAEL CRUZ ARMENTA

> SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO CHÍNIPAS DE ALMADA, CHIH.

> > Porel Chinipas " <sup>que</sup> Todos queremos

SECRETARÍA MUNICIPAL ADMON. 2018 - 2021 CHINIPAS DE ALMADA

CHIHUAHUA

"2020, Por un Nuevo Federalismo Fiscal, Justo y Equitativo" "2020, Año de la Sanidad Vegetal"



Chínipas de Almada, Chih.

14 de Octubre de 2020.

## DIPUTADA BLANCA GÁMEZ GUTIÉRREZ PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE .-

En cumplimiento a lo establecido por decreto 112/04 J.P. O., publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Chínipas somete a consideración de este H. Congreso del Estado el presente proyecto de la Tabla de Valores Unitario de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2021, la cual servirá de base para el cálculo del Impuesto Predial. Dicho proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 Fracción XL del código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el Valor de Terreno y de la Construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así 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 elaborado bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1 de Enero de 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 Chínipas, solicita a este H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el Ejercicio 2021, así como también, se ordene la publicación del mismo en el periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE

solomi Kernos

C.ING. SALOMÉ RAMOS SALMÓN PRESIDENTE MUNICIPAL CHÍNIPAS DE ALMADA, CHIH. PRESIDENCIA MUNICIPAL ADMON. 2018 - 2021 CHINIPAS DE ALMADA CHIHUAHUA

Poret Chinip**as** tivo" <sup>que</sup>Todos queremos

"2020, Por un Nuevo Federalismo Fiscal, Justo y Equitativo"
"2020, Año de la Sanidad Vegetal"



### CERTIFICACIÓN DE ACUERDO DEL H. CABILDO

EL C. PROFR. ORION RAFAEL CRUZ ARMENTA, SECRETARIO DEL H
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CHÍNIPAS, DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
HACE CONSTAR A LOS QUE LA PRESENTE VIEREN Y
CERTIFICA
No Co
QUE ACATANDO A LAS DISPOCIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 63
FRACCIONES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIAPL VIGENTE PARA EL ESTADO DE
CHIHUAHUA LO SIGUIENTE:
The same of the
Mr. Co
一
Que en Libro No. 5 de Actas de Acuerdo al H. Ayuntamiento Constitucional de
Chínipas, Chihuahua, A Foja números 190-191, obra la tercera acta levantada con fecha
de 14 de Octubre de 2020, que a letra dice:

Arriba al margen – Acta No. 30 - en Chínipas de Almada, Municipio de Chínipas del Estado de Chihuahua, perteneciente al Distrito Judicial Arteaga, siendo las 13:15 horas del día 14 de Octubre del año 2020, fecha fijada para que tenga verificativo la tercera Sesión Extraordinaria de esta Administración Municipal, en los términos de la convocatoria emitida por el C. ING. SALOMÉ RAMOS SALMÓN Presidente Municipal Constitucional de Chínipas de Almada, Chihuahua.

En la sala de juntas de la Presidencia Municipal, Declarado con Recinto Oficial con la finalidad de celebrar Reunión de Cabildo de este H. Ayuntamiento, se reunieron el suscrito Presidente Municipal y los C. Regidores GLORIA ANGÉLICA PÉREZ VEGA, HUMBERTO VEGA RODRÍGUEZ, BEATRÍZ ANGÉLICA FLORES ESCALANTE, ARTURO MORALES SAUCEDA, MARIBEL ROMERO QUIÑONEZ, NEYRA HERMELINDA MEDIA GARCÍA, NICOLÁS LEANDRO MERINO, JORGE LUIS GARCÍA ALANIS.

Así mismo se cuenta con la asistencia de la C. PROFR. ROSA DELIA PORTILLO FLORES, Síndico Municipal, con voz pero sin voto, contándose con el quórum legal requerido por la ley, se dio inicio con la sesión, declarándose instalada la junta y validándose los acuerdos que en ella se tomen.

Asunto Número 1 el Presidente Municipal, el C. ING. SALOMÉ RAMOS SALMÓN, presenta ante este H. Cabildo, Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, el cual se realizó a través del área correspondiente, con las especificaciones que la Ley de la materia señala, a efecto de dar cumplimiento en tiempo y forma, a lo ordenado por la Ley



de la materia, esta servirá de base para la determinación del impuesto catastral que deberá cobrar el Municipio de Chínipas de Almada para el Ejercicio Fiscal 2020.

Se somete a aprobación el incremento de rubros específicos de la tabla de valores catastrales para el ejercicio fiscal 2021, explicando el responsable de catastro municipal a los miembros el impacto económico que representa el incremento del 4% a los fondos mineros e industriales del municipio.

Una vez discutido suficientemente el punto y con fundamento en el artículo 28 fracción XI. del código municipal para el estado de chihuahua, se aprueba por unanimidad el incremento en un 4% a los fondos mineros e industriales del municipio plasmándolo en la tabla de valores correspondientes para el ejercicio fiscal 2021, lo anterior en virtud de que no han sufrido incremento en varios años y son la principal fuente de recursos propios del municipio.

Agregándose también dos colonias a la zonas homogéneas para suelo urbano y una comunidad a suelo suburbano.

Una vez analizado el documento por los C. Regidores, aprueban por unanimidad las Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2020, por lo que se solicitan se impriman y se envíen al H. congreso para su aprobación.

No habiendo otro asunto en este momento que tratar, se determina esta sesión, levantándose la presente que fue rectificada por cada una de las partes que intervinieron en esta sesión previa lectura, por lo que se procedió a sentar las firmas al alcance de esta acta.

Se extiende la pr<mark>esente en Chínipas de Al</mark>mada, Chih. A los 14 días del mes de Octubre del año 2020. Doy Fe.

ATENTAMENTE

C. FROFR. ORION RAFAEL CRUZ ARMENTA SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

CHÍNIPAS DE ALMADA, CHIH

r el Chinipas " que Todos queremos

2018 - 2021 S DE ALMADA

HUAHUA

"2020, Por un Nuevo Federalismo Fiscal, Justo y Equitativo" "2020, Año de la Sanidad Vegetal"

DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS Y 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 URBANOS, RÚSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERÁ CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI 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 áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado publico, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Publica (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 publicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el Valor de Reposición Nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se valúa.

### 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 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 clasificarán 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, 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.

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

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

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

4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores 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 caminos de acceso.

		ZONAS URBANAS HO	MOGÉNEAS DE VALOR		
ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	NÚMERO DE MANZANA	COLONIAS O LOCALIDAD	VALOR UNITARIO (\$/M2)	
1	003	02, 04, 05, 06 , 09, 10, 11, 12	CENTRO URBANO Y LA LOMA	\$140.00	
2	002	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08,09, 10, 15, 16, 17, 27, 24, 23, 22, 28, 29, 30, 31 03, 13, 14	LA LOMA	\$70.00	
-	003	01,02,05,06,07,09,10,	EL CAREY	\$70.00	
	006	01,02,03,04,05,06,07, 08,09,10	LAS CASITAS	\$70.00	
2	800	01, EL LIMON		\$70.00	
3	001	01	CENTRO URBANO	\$80.00	
4	001	02, 03	CENTRO URBANO	¢100.00	
4	003	01, 07, 08	CENTRO URBANO	\$180.00	
5	001	04, 05, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 15, 16	CENTRO URBANO	\$220.00	
3	002	14, 18, 19, 20, 21, 25, 26	CENTRO ORDANO	\$220.00	
4	001	10	CENTRO URBANO	\$190.00	
6	002	11, 12, 13	CENTRO URBANO	\$180.00	
7	001	14	CENTRO URBANO	\$140.00	

**NOTA ACLARATORIA**: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021											
VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL											
SECTOR	MANZANAS	AVENIDA JUÁREZ									
CATASTRAL	MANZANAS	DE	А	VALOR UNITARIO (\$/M2)							
001	04, 05, 07, 08, 09	CALLE ZARAGOZA	CALLE SANTOS DEGOLLADO	300.00							
SECTOR	MANZANAS		avenida Juárez								
CATASTRAL	MANZANAS	DE	А	VALOR UNITARIO (\$/M2)							
002	14, 18, 19, 20	CALLE ZARAGOZA	CALLE SANTOS DEGOLLADO	300.00							
SECTOR	1445174514C										
CATASTRAL	Manzanas	DE	А	VALOR UNITARIO (\$/M2)							
001	20, 19, 18	CALLE ZARAGOZA	CALLE MINA	275.00							
002	07, 09, 04, 08, 01, 02	CALLE ZARAGOZA	PRIVADA DE SCHULTZ	200.00							
003	06, 05, 10	PRIVADA DE SCHULTZ	ABELARDO CISNEROS	150.00							
	·										
SECTOR	MANZANAS		CALLE HIDALGO								
CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)							
001	05, 07, 08, 09, 11, 12, 13	SANTOS DEGOLLADO	CALLE ROSALES	275.00							
SECTOR	MANZANAS		CALLE SANTOS DEGOLLADO								
CATASTRAL	MAINTAINA	DE	А	VALOR UNITARIO (\$/M2)							
001	10, 09	AVENIDA JUÁREZ	CALLE HIDALGO	275.00							

Constante	Uso	Tipología	Clase	V	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)							
	Clav Value	e de ación			Tipología	Clase	Vo	ılor Unitario				
2	]	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$	1,781.52				
2	]	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$	1,521.52				
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$	1,359.28				
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	-		No aplica				
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABÁN	-		No aplica				
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$	2,228.76				
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$	2,143.98				
2	i	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$	1,865.99				
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA	-	Ψ_	No aplica				
2	]	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN	-		No aplica				
2	]	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$	4,171.03				
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$	3,818.38				
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$	3,160.33				
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	-	Ψ	No aplica				
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN	-		No aplica				
					BUENO	"A"	\$	6,238.20				
2	1 1	4	1 2	HABITACIONAL HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$	5,093.43				
2	<u>'</u>	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$	4,795.98				
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		Ψ	No aplica				
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN	-		No aplica				
						11.4.11						
2	1	5	1	HABITACIONAL	rnio	"A" "B"	\$	8,706.87				
2	1	5	2	HABITACIONAL HABITACIONAL	rnio		\$	7,891.11 7,428.27				
2	1	5 5	3	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	"C"	\$	7,426.27 No aplica				
2	<u>'</u> ]	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN			No aplica				
2	2	<u> </u>	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$	2,783.44				
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B" "C"	\$	2,339.45				
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO		\$	1,971.77				
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$	3,776.77				
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$	3,047.45				
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$	2,419.23				
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$	5,862.79				
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$	4,923.61				
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$	4,375.35				
2	2	4	1	COMERCIAL	rmo	"A"		No aplica				
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	"B"		No aplica				
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	"C"		No aplica				

Constante	Uso	Tipología	Clase	VAI	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)						
Clo	ave de	Valuad	ión	Tipología	Clase	Nivel	Valor Unitario				
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"A"	No aplica				
2	2	5	2	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"B"	No aplica				
2	2	5	3	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"C"	No aplica				
2	2	6	1	EDIFICIOS	MÁS DE 6 NIVELES	"A"	No aplica				
2	2	6	2	EDIFICIOS	MÁS DE 6 NIVELES	"B"	No aplica				
2	2	6	3	EDIFICIOS	MÁS DE 6 NIVELES	"C"	No aplica				
2	2	7	1	CINE/TEATRO	-	"A"	No aplica				
2	2	7	2	CINE/TEATRO	-	"B"	No aplica				
2	2	7	3	CINE/TEATRO	-	"C"	No aplica				
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNASIO	-	"A"	No aplica				
2	2	8	2	ESCUELA/GIMNASIO	-	"B"	No aplica				
2	2	8	3	escuela/gimnasio	-	"C"	No aplica				
2	2	9	1	HOTEL	-	"A"	No aplica				
2	2	9	2	HOTEL	-	"B"	No aplica				
2	2	9	3	HOTEL	-	"C"	No aplica				
2	2	9	3	HOTEL	-	"D"	No aplica				
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,491.81				
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 2,969.47				
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 2,728.39				
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,171.96				
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,883.78				
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,739.22				
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"A"	No aplica				
2	3	3	2	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"B"	No aplica				
2	3	3	3	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"C"	No aplica				
2	3	4	1	TEJABÁN	-	"A"	No aplica				
2	3	4	2	TEJABÁN	-	"B"	No aplica				
2	3	4	3	TEJABÁN	-	"C"	No aplica				
2	3	5	1	SUPERMERCADOS/TIP		"A"	No aplica				
2	3	5	2	SUPERMERCADOS/TIP		"B"	No aplica				
2	3	5	3	SUPERMERCADOS/TIP	O INDUSTRIAL	"C"	No aplica				
2	4	]	1	CLÍNICA TIPO MEDIO		"A"	No aplica				
2	4	1	2	CLÍNICA TIPO MEDIO		"B"	No aplica				
2	4	1	3	CLÍNICA TIPO MEDIO		"C"	No aplica				

	MUNICIPIO DE CHÍNIPAS TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021									
Constante	)									
Clav	Clave de Valuación Tipología Clase Nivel									
_		2	1	HOSPITAL TIPO MEDIAN	100 / 100 A 150 CAAASI	"A"	No anlica			
2	4	3	1 2	HOSPITAL TIPO MEDIAN	<del></del>	"B"	No aplica No aplica			
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO MEDIAN	<del> </del>	"C"	No aplica			
			-		_ <u> </u>					
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO BUENO	<del></del>	"A"	No aplica			
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO BUENO	_ <del>i</del>	"B"	No aplica			
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO BUENO	2 (100 A 150 CAMAS)	"C"	No aplica			
		INS	TALA	CIONES ESPECIALES Y OBR	AS COMPLEMENTARIAS		VALOR UNITARIO (\$/M2)			
No aplica				ALBERCA ALJIBE BARANDAL BARDA CIRCUITO CERRADO (POI COCINA INTEGRAL CORTINA METÁLICA ELEVADOR (PIEZA) ENCEMENTADOS (PATIOS ESTACIONAMIENTO (PAVI ESTACIONAMIENTO (PAVI HIDRONEUMÁTICO JACUZZI (PIEZA) PORTÓN ELÉCTRICO RAMPAS SISTEMA CONTRA INCEND SUBESTACIÓN (POR CUCH TANQUE ALMACENAMIEN TANQUE ESTACIONARIO ( PILAS	MENTO ASFALTO) MENTO CONCRETO)  MIO (UNIDAD)  HILLA)  TO (PIEZA)		No aplica			

-

----

### FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO

## FACTOR DE DEMÉRITO 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
0.00	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 DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA EN POBLACIONES CERCANAS Y DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	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 DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGRÍCOLA.

SUPERFICIE DESDE (M2	2) HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	2,000.00	1
2,001.00	5,000.00	0.95
5,001.00	10,000.00	0.9
10,001.00	20,000.00	0.85

### **VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO**

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
zona suburbana	No. 1	-	H	-
zona suburbana	No. 2	-	-	-
ZONA SUBURBANA	No. 3	-	-	-
zona suburbana	No. 4		-	-
ZONA SUBURBANA	No. 5	-	-	-
zona suburbana	No. 6	-	E	-
MOTE THE LAN TREE TABLES A	NITERIORES IA	OC EACTORES COM A CO	SNCIDEDACIÓ	NI DE CADA

NOTA: EN LAS TRES TABLAS ANTERIORES LOS FACTORES SON A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO; EN LA CUARTA TABLA EL FACTOR SERÁ LA UNIDAD.

Clasificación Tipo de Propiedad Calidad

## VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)

1	Clav	Clave de Valuación		ıción	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Leactor I		alor Unitario (\$/HA)
1         0         3         1         Riego por Gravedad         PRIVADA         3         -         \$ 18, 18, 18, 18, 18, 18, 18, 18, 18, 18,	1	0	1	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	1	-	\$	30,000.00
1	1	0	2	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	2	u u	\$	22,500.00
2         0         1         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         1         -         \$ 26,           2         0         2         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         2         -         \$ 18,           2         0         3         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         3         -         \$ 15,           2         0         4         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         4         -         \$ 15,           2         0         4         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         3         -         \$ 15,           2         0         4         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         4         -         \$ 12,           3         0         1         1         Frutales en Formación         PRIVADA         1         -         \$ 63,           3         0         2         1         Frutales en Formación         PRIVADA         2         -         \$ 63,           3         0         2         1         Frutales en Producción         PRIVADA         1         -         \$ 150,           5         0         2         1	1	0	3	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	3	-	\$	18,750.00
2         0         2         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         2         -         \$ 18,           2         0         3         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         3         -         \$ 15,           2         0         4         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         4         -         \$ 15,           3         0         1         1         Frutales en Formación         PRIVADA         1         -         \$ 75,           3         0         2         1         Frutales en Formación         PRIVADA         2         -         \$ 63,           3         0         3         1         Frutales en Formación         PRIVADA         3         -         \$ 52,           5         0         1         1         Frutales en Producción         PRIVADA         1         -         \$ 150,           5         0         2         1         Frutales en Producción         PRIVADA         2         -         \$ 120,           5         0         3         1         Frutales en Producción         PRIVADA         3         -         \$ 70,           7         0         1	ì	0	4	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	4	-	\$	15,000.00
2         0         2         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         2         -         \$ 18,           2         0         3         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         3         -         \$ 15,           2         0         4         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         4         -         \$ 15,           3         0         1         1         Frutales en Formación         PRIVADA         1         -         \$ 75,           3         0         2         1         Frutales en Formación         PRIVADA         2         -         \$ 63,           3         0         3         1         Frutales en Formación         PRIVADA         3         -         \$ 52,           5         0         1         1         Frutales en Producción         PRIVADA         1         -         \$ 150,           5         0         2         1         Frutales en Producción         PRIVADA         2         -         \$ 120,           5         0         3         1         Frutales en Producción         PRIVADA         3         -         \$ 70,           7         0         1	2	0	1	I ī	Riego por Bombeo	PRIVADA	1	-	\$	26,250.00
2         0         3         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         3         -         \$ 15, 15, 15, 12, 12, 12, 12, 12, 12, 12, 12, 12, 12			2	1			2	-		18,750.00
2         0         4         1         Riego por Bombeo         PRIVADA         4         -         \$ 12.           3         0         1         1         Frutales en Formación         PRIVADA         1         -         \$ 75.           3         0         2         1         Frutales en Formación         PRIVADA         2         -         \$ 63.           3         0         3         1         Frutales en Formación         PRIVADA         3         -         \$ 52.           5         0         1         1         Frutales en Producción         PRIVADA         1         -         \$ 150.           5         0         2         1         Frutales en Producción         PRIVADA         2         -         \$ 120.           5         0         2         1         Frutales en Producción         PRIVADA         2         -         \$ 120.           5         0         3         1         Frutales en Producción         PRIVADA         3         -         \$ 90.           7         0         1         1         Temporal         PRIVADA         1         -         \$ 11.           7         0         2         <				1	<del></del>			_	<del></del>	15,000.00
3         0         2         1         Frutales en Formación         PRIVADA         2         -         \$ 63, 3           3         0         3         1         Frutales en Formación         PRIVADA         3         -         \$ 52, 52, 52, 52, 52, 53, 52, 52, 52, 53, 52, 52, 52, 52, 53, 52, 52, 52, 52, 52, 52, 52, 52, 52, 52				1	<del></del>					12,500.00
3         0         2         1         Frutales en Formación         PRIVADA         2         -         \$ 63,           3         0         3         1         Frutales en Formación         PRIVADA         3         -         \$ 52,           5         0         1         1         Frutales en Producción         PRIVADA         1         -         \$ 120,           5         0         2         1         Frutales en Producción         PRIVADA         2         -         \$ 120,           5         0         3         1         Frutales en Producción         PRIVADA         2         -         \$ 120,           5         0         3         1         Frutales en Producción         PRIVADA         2         -         \$ 120,           5         0         3         1         Frutales en Producción         PRIVADA         3         -         \$ 90,           7         0         1         1         Temporal         PRIVADA         1         -         \$ 11,           7         0         2         1         Temporal         PRIVADA         4         -         \$ 3,           7         0         5         1 <td>3</td> <td><u> </u></td> <td>I i</td> <td>1</td> <td>Frutales en Formación</td> <td>PRIVADA</td> <td>1</td> <td>  </td> <td><b>S</b></td> <td>75,000.00</td>	3	<u> </u>	I i	1	Frutales en Formación	PRIVADA	1	 	<b>S</b>	75,000.00
3         0         3         1         Frutales en Formación         PRIVADA         3         -         \$ 52,           5         0         1         1         Frutales en Producción         PRIVADA         1         -         \$ 150,           5         0         2         1         Frutales en Producción         PRIVADA         2         -         \$ 120,           5         0         3         1         Frutales en Producción         PRIVADA         2         -         \$ 120,           5         0         3         1         Frutales en Producción         PRIVADA         3         -         \$ 90,           7         0         3         1         Frutales en Producción         PRIVADA         3         -         \$ 90,           7         0         1         1         Temporal         PRIVADA         1         -         \$ 11,           7         0         2         1         Temporal         PRIVADA         3         -         \$ 5,           7         0         4         1         Temporal         PRIVADA         4         -         \$ 3,           7         0         5         1			<u> </u>	1						63,750.00
5         0         2         1         Frutales en Producción         PRIVADA         2         -         \$ 120,7           5         0         3         1         Frutales en Producción         PRIVADA         3         -         \$ 90,7           7         0         1         1         Temporal         PRIVADA         1         -         \$ 11,7           7         0         2         1         Temporal         PRIVADA         2         -         \$ 7,7           7         0         3         1         Temporal         PRIVADA         3         -         \$ 5,7           7         0         4         1         Temporal         PRIVADA         4         -         \$ 3,7           7         0         5         1         Temporal         PRIVADA         5         -         \$ 1,7           8         0         1         1         Pastal         PRIVADA         1         -         \$ 2,8           8         0         2         1         Pastal         PRIVADA         3         -         \$ 1,8           8         0         4         1         Pastal         PRIVADA         5	_								<u> </u>	52,500.00
5         0         2         1         Frutales en Producción         PRIVADA         2         -         \$ 120,7           5         0         3         1         Frutales en Producción         PRIVADA         3         -         \$ 90,7           7         0         1         1         Temporal         PRIVADA         1         -         \$ 11,7           7         0         2         1         Temporal         PRIVADA         2         -         \$ 7,7           7         0         3         1         Temporal         PRIVADA         3         -         \$ 5,7           7         0         4         1         Temporal         PRIVADA         4         -         \$ 3,7           7         0         5         1         Temporal         PRIVADA         5         -         \$ 1,7           8         0         1         1         Pastal         PRIVADA         1         -         \$ 2,8           8         0         2         1         Pastal         PRIVADA         3         -         \$ 1,8           8         0         4         1         Pastal         PRIVADA         5										
5         0         3         1         Frutales en Producción         PRIVADA         3         -         \$ 90,90,90,90,90,90,90,90,90,90,90,90,90,9			1	1			<u> </u>	-		150,000.00
7         0         1         1         Temporal         PRIVADA         1         -         \$ 11,           7         0         2         1         Temporal         PRIVADA         2         -         \$ 7,           7         0         3         1         Temporal         PRIVADA         3         -         \$ 5,           7         0         4         1         Temporal         PRIVADA         4         -         \$ 3,           7         0         5         1         Temporal         PRIVADA         5         -         \$ 1,           8         0         1         1         Pastal         PRIVADA         1         -         \$ 2,           8         0         2         1         Pastal         PRIVADA         2         -         \$ 1,           8         0         3         1         Pastal         PRIVADA         4         -         \$ 1,           8         0         5         1         Pastal         PRIVADA         5         -         \$ 1,           8         0         6         1         Pastal         PRIVADA         7         -         \$ 1,	5	0		1	Frutales en Producción			-		120,000.00
7         0         2         1         Temporal         PRIVADA         2         -         \$         7,           7         0         3         1         Temporal         PRIVADA         3         -         \$         5,           7         0         4         1         Temporal         PRIVADA         4         -         \$         3,           7         0         5         1         Temporal         PRIVADA         4         -         \$         3,           8         0         1         1         Pastal         PRIVADA         1         -         \$         2,           8         0         2         1         Pastal         PRIVADA         3         -         \$         1,           8         0         4         1         Pastal         PRIVADA         4         -         \$           8         0         5         1         Pastal         PRIVADA         5         -         \$           8         0         6         1         Pastal         PRIVADA         7         -         \$           9         0         1         1         Forestal </td <td>5</td> <td>0_</td> <td>3</td> <td>1</td> <td>Frutales en Producción</td> <td>PRIVADA</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>\$</td> <td>90,000.00</td>	5	0_	3	1	Frutales en Producción	PRIVADA	3	-	\$	90,000.00
7         0         3         1         Temporal         PRIVADA         3         -         \$ 5,           7         0         4         1         Temporal         PRIVADA         4         -         \$ 3,           7         0         5         1         Temporal         PRIVADA         5         -         \$ 1,           8         0         1         1         Pastal         PRIVADA         1         -         \$ 2,           8         0         2         1         Pastal         PRIVADA         2         -         \$ 1,           8         0         3         1         Pastal         PRIVADA         3         -         \$ 1,           8         0         4         1         Pastal         PRIVADA         4         -         \$ -           8         0         5         1         Pastal         PRIVADA         5         -         \$ -           8         0         6         1         Pastal         PRIVADA         7         -         \$ -           9         0         1         1         Forestal         PRIVADA         1         -         \$ 1,	7	0	1	1	Temporal	PRIVADA	1	-	\$	11,250.00
7         0         4         1         Temporal         PRIVADA         4         -         \$ 3,           7         0         5         1         Temporal         PRIVADA         5         -         \$ 1,           8         0         1         1         Pastal         PRIVADA         1         -         \$ 2,           8         0         2         1         Pastal         PRIVADA         2         -         \$ 1,           8         0         3         1         Pastal         PRIVADA         3         -         \$ 1,           8         0         4         1         Pastal         PRIVADA         4         -         \$           8         0         5         1         Pastal         PRIVADA         5         -         \$           8         0         6         1         Pastal         PRIVADA         7         -         \$           9         0         1         1         Forestal         PRIVADA         1         -         \$         1,7	7	0	2	1	Temporal	PRIVADA	2	-	\$	7,500.00
7         0         5         1         Temporal         PRIVADA         5         -         \$ 1,           8         0         1         1         Pastal         PRIVADA         1         -         \$ 2,           8         0         2         1         Pastal         PRIVADA         2         -         \$ 1,           8         0         3         1         Pastal         PRIVADA         3         -         \$ 1,           8         0         4         1         Pastal         PRIVADA         4         -         \$           8         0         5         1         Pastal         PRIVADA         5         -         \$           8         0         6         1         Pastal         PRIVADA         7         -         \$           9         0         1         1         Forestal         PRIVADA         1         -         \$ 1,	7	0	3	1	Temporal	PRIVADA	3	-	\$	5,250.00
8         0         1         1         Pastal         PRIVADA         1         -         \$         2,           8         0         2         1         Pastal         PRIVADA         2         -         \$         1,           8         0         3         1         Pastal         PRIVADA         3         -         \$         1,           8         0         4         1         Pastal         PRIVADA         4         -         \$           8         0         5         1         Pastal         PRIVADA         5         -         \$           8         0         6         1         Pastal         PRIVADA         7         -         \$           9         0         1         1         Forestal         PRIVADA         1         -         \$         1,7	7	0	4	1	Temporal	PRIVADA	4	-	\$	3,750.00
8       0       2       1       Pastal       PRIVADA       2       -       \$ 1,         8       0       3       1       Pastal       PRIVADA       3       -       \$ 1,         8       0       4       1       Pastal       PRIVADA       4       -       \$         8       0       5       1       Pastal       PRIVADA       5       -       \$         8       0       6       1       Pastal       PRIVADA       7       -       \$         9       0       1       1       Forestal       PRIVADA       1       -       \$ 1,	7	0	5	1	Temporal	PRIVADA	5	-	\$	1,875,00
8       0       2       1       Pastal       PRIVADA       2       -       \$ 1,         8       0       3       1       Pastal       PRIVADA       3       -       \$ 1,         8       0       4       1       Pastal       PRIVADA       4       -       \$         8       0       5       1       Pastal       PRIVADA       5       -       \$         8       0       6       1       Pastal       PRIVADA       7       -       \$         9       0       1       1       Forestal       PRIVADA       1       -       \$ 1,	8	n	1	I 1	Pastal	PRIVADA	T 1	_	<u>s</u>	2,200.00
8       0       3       1       Pastal       PRIVADA       3       -       \$ 1,         8       0       4       1       Pastal       PRIVADA       4       -       \$         8       0       5       1       Pastal       PRIVADA       5       -       \$         8       0       6       1       Pastal       PRIVADA       6       -       \$         9       0       1       1       Forestal       PRIVADA       1       -       \$ 1,				i			2	-		1,650.00
8     0     5     1     Pastal     PRIVADA     5     -     \$       8     0     6     1     Pastal     PRIVADA     6     -     \$       8     0     7     1     Pastal     PRIVADA     7     -     \$       9     0     1     1     Forestal     PRIVADA     1     -     \$     1,7				1				-	<u> </u>	1,375.00
8     0     6     1     Pastal     PRIVADA     6     -     \$       8     0     7     1     Pastal     PRIVADA     7     -     \$       9     0     1     1     Forestal     PRIVADA     1     -     \$     1,7	8	0	4	1	Pastal	PRIVADA	4	-	\$	660.00
8         0         7         1         Pastal         PRIVADA         7         -         \$           9         0         1         1         Forestal         PRIVADA         1         -         \$         1,7	8	0	5	1	Pastal	PRIVADA	5	-	\$	440.00
9 0 1 1 Forestal PRIVADA 1 - \$ 1,	8	0	6	1	Pastal	PRIVADA	6	-	\$	385.00
	8	0	7_	1	Pastal	PRIVADA	7	-	\$	165.00
	9	n	1	1	Forestal	PRIVADA	1	-	\$	1,925.00
γ ο μ ι ι ι ι ι ι ι ι ι ι ι ι ι ι ι ι ι ι			<u> </u>						<del></del>	1,210.00
9 0 3 1 Forestal PRIVADA 3 - \$				<u> </u>			<del></del>	-	<del></del>	990.00
			+	1			<del></del>	-		825.00

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

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y ( 2) Propiedad Comunal.

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

Clasificación Tipo de Propiedad Calidad Constante

## VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)

Clav	Clave de Valuación		ción	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	tor Valor Un (\$/HA	
1	1	1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	-	\$	30,000.00
1	1	2	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	2	-	\$	22,500.00
1	1	3	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	3	-	\$	18,750.00
1	1	4	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	4	_	\$	15,000.00
2	1	1	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	1	-	\$	26,250.00
2	1	2	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	2	-	\$	18,750.00
2	1	3	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	3	-	\$	15,000.00
2	1	4	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	4		\$	12,500.00
3	1	1	1	Frutales en Formación	EJIDAL	i	-	\$	75,000.00
3	1	2	1	Frutales en Formación	EJIDAL	2	J	\$	63,750.00
3	1	3	1	Frutales en Formación	EJIDAL	3	_	\$	52,500.00
5	1	1	1	Frutales en Producción	EJIDAL	1	_	\$	150,000.00
5	1	2	1	Frutales en Producción	EJIDAL	2	-	\$	120,000.00
5	1	3	1	Frutales en Producción	EJIDAL	3	-	\$	90,000.00
7	1	1	1	Temporal	EJIDAL	1	-	\$	11,250.00
7	1	2	1	Temporal	EJIDAL	2	1	\$	7,500.00
7	1	3	1	Temporal	EJIDAL	3	-	\$	5,250.00
7	1	4	1_	Temporal	EJIDAL	4	1	\$	3,750.00
7	1	5	1	Temporal	EJIDAL	5	-	\$	1,875.00
8	1	1	1	Pastal	EJIDAL	1	-	\$	2,200.00
8	1	2	1	Pastal	EJIDAL	2	1	\$	1,650.00
8	1	3	1	Pastal	EJIDAL	3	-	\$	1,375.00
8	1	4	1	Pastal	EJIDAL	4	-	\$	660.00
8	1_	5	1	Pastal	EJIDAL	5	-	\$	440.00
8	1	6	1	Pastal	EJIDAL	6	-	\$	385.00
8	1	7_	1	Pastal	EJIDAL	7	-	\$	165.00
9	1	1	1	Forestal	EJIDAL	1	-	\$	1,925.00
9	1	2	1	Forestal	EJIDAL	2	-	\$	1,210.00
9	1	3	1	Forestal	EJIDAL	3	-	\$	990.00
9	1	4	1	Forestal	EJIDAL	4	-	\$	825.00

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

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal.

Ejemplos: Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad

Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2221

Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad\_

8141

### MUNICIPIO DE CHÍNIPAS **TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021** Tipo de Propiedad Clasificación Constante VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA Calidad PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA) Tipo de Valor Unitario Calidad Clave de Valuación Clasificación **Factor** Propiedad (\$/HA) Comunal \$ 30,000.00 1 2 1 Riego por Gravedad 1 22,500.00 Riego por Gravedad Comunal 2 \$ 1 2 2 1 \$ 1 2 3 1 Riego por Gravedad Comunal 3 18,750.00 4 \$ 15,000.00 1 2 4 1 Riego por Gravedad Comunal 26,250.00 2 2 1 Riego por Bombeo \$ Ì Comunal 1 2 2 2 Comunal 2 \$ 18,750.00 Ī Riego por Bombeo 2 2 3 Comunal 3 \$ 15,000.00 1 Riego por Bombeo 2 2 4 1 Comunal 4 \$ 12,500.00 Riego por Bombeo 3 2 \$ 75,000.00 1 1 Frutales en Formación Comunal 1 3 2 2 Frutales en Formación 2 \$ 63,750.00 1 Comunal 2 3 52,500.00 3 3 Frutales en Formación Comunal \$ 150,000.00 2 1 \$ Frutales en Producción Comunal 5 1 1 5 2 2 1 Frutales en Producción Comunal 2 \$ 120,000.00 Frutales en Producción Comunal 3 \$ 90,000.00 5 2 3 1 11,250.00 7 2 Temporal Comunal 1 \$ 1 1 -\$ 7,500.00 7 2 2 1 Temporal Comunal 2 7 2 3 1 Temporal Comunal 3 \$ 5,250.00 4 \$ 3,750.00 7 2 4 1 **Temporal** Comunal 7 2 5 \$ 1,875,00 5 1 Temporal Comunal Comunal \$ 2,200.00 8 2 1 1 Pastal 1 2 2 1 **Pastal** Comunal 2 \_ \$ 1,650.00 8

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

Comunal

Comunal

Comunal

Comunal

Comunal

Comunal

Comunal

Comunal

Comunal

8

8

8

8

8

9

9

9

2

2

2

2

2

2

2

2

2

3

4

5

6

7

Ī

2

3

4

1

1

1

1

1

1

Ī

Pastal

Pastal

Pastal

Pastal

**Pastal** 

**Forestal** 

**Forestal** 

Forestal

Forestal

3

4

5

6 7

1

2

3

4

\$

\$

\$

\$

\$

\$

\$

\$

\$

1,375.00

660.00

440.00

385.00

165.00

1,925.00

1,210.00

990.00

825.00

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y ( 2) Propiedad Comunal.

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad	1011
Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad	2221
Pastal Propiedad Eiidal de cuarta calidad	8141

## MUNICIPIO DE CHÍNIPAS TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2021

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR						
1	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, en terrenos fuera de las poblaciones en zonas serranas montañosas.		\$ 100,000.00						
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación, como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terrapienes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas.	На.	NO APLICA						
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.		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	\$ 300.00						
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	\$ 300.00						
6	Suelo rústico dentro del perímetro del denuncio minero.	На.	\$ 2,200.00						

### TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS EJERCICIO 2021

EDAD T	55	e Depreciación Mé 65	75	85
EDAD				
	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0,8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
28		0.6774	0.7319	0.7810
29	0.6774		0.7200	0.7712
30	0.6627	0.6627		0.7511
31	0.6478	0.6478	0.7079 0.6956	0.7311
32	0.6327	0.6327		0.7305
33	0.6173	0.6173	0.6832	
34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952

46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	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	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	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		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
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			0.0000	0.1696
76	-			0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

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 útil:	65
------------	----

	ESTADO DE CONSERVACIÓN										
EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho		
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	1	65
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6574	0.4664	0.2481	0.1340	2	65
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6519	0.4637	0.2466	0.1332	3	65
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6462	0.4605	0.2450	0.1323	4	65
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6403	0.4570	0.2431	0.1313	5	65
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6343	0.4533	0.2411	0.1302	6	65
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6282	0.4492	0.2390	0.1290	7	65
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6218	0.4450	0.2367	0.1278	8	65
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6154	0.4405	0.2343	0.1265	9	65
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6087	0.4358	0.2318	0.1252	10	65
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6019	0.4309	0.2292	0.1238	11	65
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5950	0.4259	0.2265	0.1223	12	65
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5878	0.4206	0.2237	0.1208	13	_
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5806	0.4152	0.2209	0.1193	14	65
15	0.8716_	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5731	0.4097	0.2179	0.1177	15	1
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5655	0.4040	0.2149	0.1160	16	
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5578	0.3981	0.2118	0.1144	17	65
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5499	0.3921	0.2086	0.1126	18	65
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5418	0.3860	0.2053	0.1109	19	65
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5336	0.3797	0.2020	0.1091	20	65
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5252	0.3734	0.1986	0.1072	21	65
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5167	0.3669	0.1951	0.1054	22	65
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5080	0.3602	0.1916	0.1035	23	65
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4991	0.3535	0.1880	0.1015	24	65
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4901	0.3467	0.1844	0.0996	25	65
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4810	0.3397	0.1807	0.0976	26	65
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4716	0.3326	0.1769	0.0955	27	65
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4621	0.3254	0.1731	0.0935	28	65
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4525	0.3182	0.1692	0.0914	29	65
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4427	0.3108	0.1653	0.0893	30	65
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4327	0.3033	0.1613	0.0871	31	65
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4226	0.2957	0.1573	0.0849	32	65
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4123	0.2881	0.1532	0.0827		65
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.4019	0.2803	0.1491	0.0805		65
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3913	0.2724	0.1449	0.0783	_	65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3806	0.2645	0.1407	0.0760		65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3697	0.2564	0.1364	0.0737		65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3586	0.2483	0.1321	0.0713		65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3474	0.2401	0.1277	0.0690		65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3360	0.2318	0.1233	0.0666		65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3244	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3127	0.2150	0.1144	0.0618	_	65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.3009	0.2064	0.1098	0.0593		65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2889	0.1978	0.1052	0.0568		65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2767	0.1891	0.1006	0.0543	_	65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2644	0.1803	0.0959	0.0518	_	65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2519	0.1715	0.0912	0.0493	_	65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2392	0.1626	0.0865	0.0467		65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2264	0.1536	0.0817	0.0441		65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2134	0.1445	0.0769	0.0415	50	65

## NORMATIVIDAD APLICABLE A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

### LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

- I. Catastro Municipal: El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;
- II. Catastro Estatal: El Sistema de Información Catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros municipales para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;
- III. Cédula Catastral: El documento oficial que contiene la información general de un predio;
- IV. Centro de Población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
- V. Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales 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, 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 semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.).

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabaos de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanería metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

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

Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los

archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

- **CLASE.-** Es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación:
- 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 ruinosa: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;
- IX. Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;
- X. Límite de Centro de Población: La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población;

### XI. Predio:

- a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;
  - b) Cada una de las unidades que integran un condominio;
- XII. Predio edificado: El que tenga construcción permanente;
- XIII. Predio no edificado: Predios urbanos sin construcción, a excepción de:
- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;
  - b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;
- c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;
  - d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;
  - e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y

- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;
- XIV. Predio ocioso: Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente;
- XV. Predio rústico: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;

### XVI. Predio urbano:

- a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población;
- 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.
- 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.
- 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, administrativos 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 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 tengan 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 cuente.

**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 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 valuatorio.

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

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

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

VCAT= VT+VC

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

### LEY DE CATASTRO DEL GOBIERNO DEL ESTADO

### **GLOSARIO:**

CATASTRO MUNICIPAL: El censo 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 fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

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 limites de dichos centros, asía como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de la misma.

LIMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN: Línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población.

**CONSTRUCCIÓN:** La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridas de manera permanente al predio.

CONSTRUCCIÓN PERMANENTE: La que esta 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 si misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación.

CONSTRUCCIÓN RUINOSA: 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.

**PREDIO:** El terreno urbano, suburbano o rustico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad.

PREDIO EDIFICADO: El que tenga construcción permanente.

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.

## HABITACIONAL POPULAR CLAVE: 2111



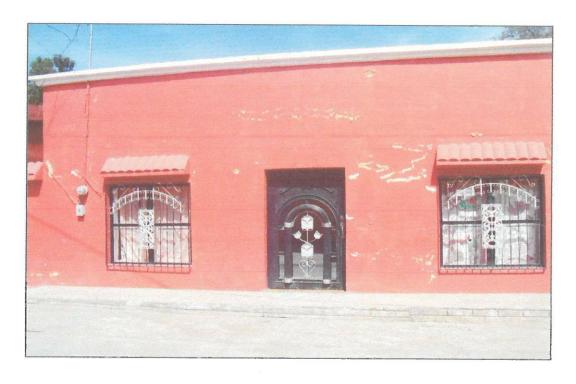


## HABITACIONAL ECONÓMICO CLAVE: 2121





## HABITACIONAL MEDIANO CLAVE: 2131





## HABITACIONAL BUENO CLAVE: 2141



П



## HABITACIONAL DE LUJO CLAVE: 2151





## COMERCIAL MEDIANO CLAVE: 2221

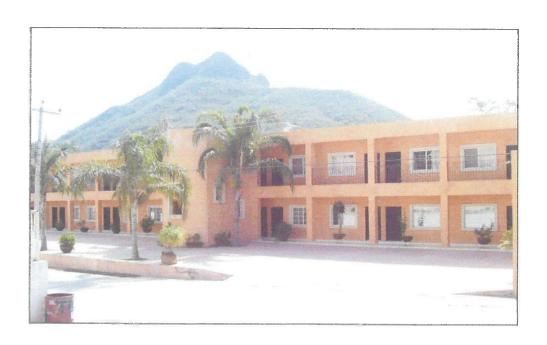






## COMERCIAL BUENO CLAVE: 2231





## ACTIVIDADES MINERAS INDUSTRIAL MEDIANO "A"

3

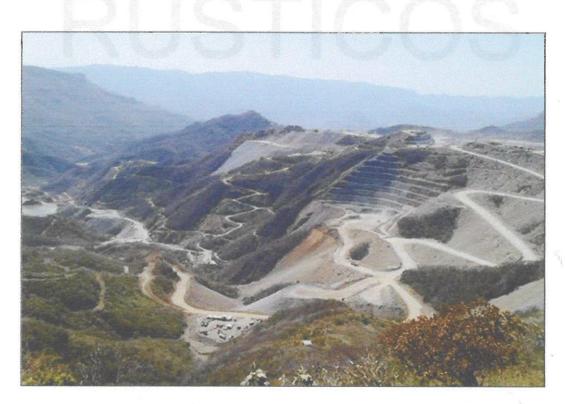
 $\Box$ 

П

П

 $\Box$ 





### PREDIO URBANO:

- a) El que se encuentre ubicado dentro de los limites del centro de población y
- b) Los que encontrándose fuera de los límites del algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

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:**

- c) El determinado por unidad de medida, en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.
- d) El que fija la autoridad catastral por unidad de superficie.

**SECTOR CATASTRAL:** La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un numero determinado de predios en función de su ubicación.

VALUACION DIRECTA: Es el procedimiento utilizado por la autoridad catastral municipal para determinar el valor catastral de un predio, con base a la información y a los elementos técnicos con que cuente.

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

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

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

VALOR 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.

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

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

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

PREDIO RÚSTICO: El que se encuentre ubicado fuera del limite 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.

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 pedregocidad, presencia frecuente de heladas, etc.

PREDIOS DE AGOSTADERO: Son aquellos con vegetación natural predominantemente con gramíneas donde pastan los animales, similar a las praderas en donde la vegetación puede ser natural o inducida. Así mismo se demeritara su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía Demasiado accidentada.

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.

PREDIOS DE MONTE: Son superficies de terreno 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 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 minima o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascosos.

CARGA ANIMAL: Es el numero de animales que pastorean en una área determinada.

COEFICIENTE DE AGOSTADERO: Superficie requerida para sostener una unidad animal (UA) al año en forma permanente y sin deteriorar los recursos naturales. Se expresa en hectáreas por unidad animal al año (Ha./UA al año).

UNIDAD ANIMAL (UA): La constituye una vaca adulta (vaca con cría al destete) de 445 kg. De peso en gestación o mantenimiento que para satisfacer sus necesidades alimenticias y cumplir con su función zootécnica consume el 3% de su peso vivo de forraje, en base a materia seca por día.