



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
1258

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 Santa Bárbara, para el Ejercicio Fiscal 2020.

PRESENTADA POR: H. Ayuntamiento del Municipio de Santa Bárbara.

FECHA DE PRESENTACIÓN: 22 de octubre de 2019.

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

FECHA DE TURNO: 24 de octubre de 2019.

Tabla de Valores de Suelo y Construcción 2020

Mpio. de Santa Bárbara Chih.
Admón. 2018 - 2021.

La Ciudad mas Antigua del Estado Grande





Desarrollo con Sentido Social



H. CONGRESO DEL ESTADO PRESENTE.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I.P.O; publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforma diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua , **el Municipio de Santa Bárbara Chihuahua** somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Proyecto de La **Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio del Año 2020**, 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 del Terreno y de la Construcción y que se debe reflejar el valor del mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y el 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 elaborado bajo los términos del decreto en mención, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del día **1ro de Enero del 2020**, para efecto de lo establecido por los artículos 27 párrafos 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 Santa Bárbara Chihuahua** solicita a ese **H. Congreso del Estado** se apruebe el Proyecto de **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara en vigor para el ejercicio del año 2020**, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE

**C. JOSÉ ANTONIO BILBAO MARTÍNEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL**



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

Santa Bárbara Chihuahua, 17 de Octubre de 2019

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE.-**

En cumplimiento por lo establecido para la elaboración del proyecto de tablas de valores de suelo y construcción para el ejercicio fiscal 2020, hago de su conocimiento que dicha tabla sufrió actualizaciones en la tabla de actividades mineras en terreno, y la tabla de valores unitarios de reposición para construcciones, también tuvo una actualización en agregar valores nuevos para industrial pesado agregando valores a,b y c para dicho tipo de industrial, y de igual forma se agregan nuevos valores para habitacional bueno a,b y c.

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

ATENTAMENTE


**C. JULIO MORALES GARCÍA
DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL**

CATASTRO
Santa Barbara, Chih.



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO ADMINISTRACIÓN 2018-2021 ACTA DE CABILDO No. 35

EN LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA, CHIH., SIENDO LAS 17:10 HORAS DEL DÍA 17 DE OCTUBRE DE 2019, REUNIDOS, EN EL LOCAL QUE OCUPA EL CENTRO CULTURAL BICENTENARIO, CON DOMICILIO EN LA CALLE CORONADO NO. 48 DEL MISMO LUGAR; C. MARBEL LIZET GÓMEZ ENRÍQUEZ, SÍNDICA MUNICIPAL; 11 DE 12 REGIDORES QUE CONFORMAN EL H. CABILDO: C. MARINA AGUIRRE ZAPIÉN, REGIDORA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA; C. RAÚL HILARIO JURADO HEREDIA, REGIDOR DE OBRAS PÚBLICAS; C. BERTHA ALICIA ESPINOZA ALEMÁN, REGIDORA DE SEGURIDAD PÚBLICA Y ASUNTOS INDÍGENAS; C. JOSÉ ANTONIO ANAYA URBINA, REGIDOR DE HACIENDA; C. JESÚS ABDIEL MÉNDEZ MÉNDEZ, REGIDOR DE GOBERNACIÓN; C. LIC. ADHILENNE IDALY HINOJOS MORENO, REGIDORA DE TURISMO; C. MARTHA PATRICIA HOLGUÍN RIVERA, REGIDORA DE SALUD Y ECOLOGÍA; C. SANDRA ROCÍO TRIANA DUARTE, REGIDORA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; LIC. NEDELIA HERNÁNDEZ JURADO, REGIDORA DE EDUCACIÓN Y CULTURA; C. SOCORRO BARRIOS LOZOYA, REGIDORA DE GRUPOS VULNERABLES; Y C. LIZETH LUCILA VEGA VOTTA, REGIDORA DE INDUSTRIA Y COMERCIO. COMO SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, PROFR. RAMÓN HUMBERTO YÁÑEZ RUIZ, CON LA FINALIDAD DE DAR INICIO A LA PRESENTE SESIÓN DE CABILDO NO. 35, DEL TIPO PÚBLICA Y ABIERTA, BAJO EL SIGUIENTE ORDEN DEL DÍA:

ORDEN DEL DÍA:

- I. LISTA DE ASISTENCIA
- II. VERIFICACIÓN DE QUÓRUM E INSTALACIÓN LEGAL DE LA SESIÓN
- III. LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA Y APROBACIÓN EN SU CASO
- IV. DISPENSA DE LA LECTURA DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR Y SU POSIBLE APROBACIÓN.
- V. PRESENTACIÓN DE LA TABLA DE VALORES 2020 Y DESCUENTOS ESPECIALES DE CATASTRO A CARGO DEL C. JULIO MORALES, TITULAR DE CATASTRO, Y DEL C. MARCO ANTONIO ARENIVAS, ENCARGADO DEL SUAC (SISTEMA ÚNICO DE ADMINISTRACIÓN CATASTRAL), Y SU POSIBLE APROBACIÓN.
- VI. CLAUSURA DE LA SESIÓN.

EL PROFR, RAMÓN HUMBERTO YÁÑEZ RUIZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, DA LA BIENVENIDA Y DISPENSA LA AUSENCIA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL, POR MOTIVO DE QUE SE ENCUENTRA EN UNA REUNIÓN CON PERSONAL DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO MUNICIPAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA; ASÍ COMO LA INASISTENCIA DE LA REGIDORA DE DEPORTE Y JUVENTUD, YA QUE FALLECIÓ UN TÍO DE ELLA; Y COMENTA QUE DE ACUERDO AL ART. 17 SE NOMBRARÁ A UN REGIDOR (A) PARA QUE PRESIDA LA PRESENTE SESIÓN, POR LO QUE PIDE QUE HAGAN PROPUESTAS; HABIENDO DOS PROPUESTAS: LA PRIMERA ES LA REGIDORA BERTHA ALICIA ESPINOZA ALEMÁN Y LA SEGUNDA PROPUESTA ES DE



Desarrollo con Sentido Social

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO ADMINISTRACIÓN 2018-2021 ACTA DE CABILDO No. 35

BIENVENIDA Y DESPUÉS CEDE LA PALABRA AL PROFR. RAMÓN HUMBERTO YÁÑEZ RUIZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, PARA QUE HAGA EL PASE DE LISTA DE ASISTENCIA.; SIENDO EL **PUNTO I.-** PASE DE LISTA: SE CUENTA CON UNA ASISTENCIA DE 12 DE 14. CON LA INASISTENCIA JUSTIFICADA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL, C. JOSÉ ANTONIO BILBAO MARTÍNEZ, Y DE LA LIC. NANCY GALLARDO AMAYA, REGIDORA DE DEPORTE Y JUVENTUD. **PUNTO II.-** SE DECLARA QUÓRUM LEGAL DE LA PRESENTE SESIÓN, SIENDO LAS 17:10 HORAS, DEL DÍA 17 DE OCTUBRE DE 2019. **PUNTO III.-** EL SECRETARIO DE H. AYUNTAMIENTO DA INICIO A LA LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA DE LA PRESENTE SESIÓN, PONIENDO A CONSIDERACIÓN DE LOS PRESENTES PARA SU APROBACIÓN, POR LO QUE SE LLEGA AL **ACUERDO NO. 169- 17/10/19**, EN EL QUE ES DE ACORDARSE Y SE ACUERDA POR **UNANIMIDAD**, APROBAR EL ORDEN DEL DÍA DE LA PRESENTE SESIÓN DE CABILDO EXTRAORDINARIA, CON FECHA 17 DE OCTUBRE DE 2019. CON LA VOTACIÓN DE 11 VOTOS A FAVOR, 0 EN CONTRA Y 0 ABSTENCIONES; **PUNTO IV.** DISPENSA DE LA LECTURA DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR, Y SU POSIBLE APROBACIÓN; POR LO QUE SE SOMETE A VOTACIÓN LA DISPENSA DE LA LECTURA DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR, LLEGÁNDOSE AL **ACUERDO NO. 170 - 17/10/19**, EN EL QUE ES DE ACORDARSE Y SE ACUERDA POR **MAYORÍA** DISPENSAR LA LECTURA DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR DEL DÍA 09 DE OCTUBRE DE 2019, CON LA SIGUIENTE VOTACIÓN: 9 A FAVOR, 1 EN CONTRA Y 1 ABSTENCIÓN. **PUNTO V.** PRESENTACIÓN DE LA TABLA DE VALORES 2020 Y DESCUENTOS ESPECIALES DE CATASTRO A CARGO DEL C. JULIO MORALES, TITULAR DE CATASTRO, Y DEL C. MARCO ANTONIO ARENIVAS, ENCARGADO DEL SUAC (SISTEMA ÚNICO DE ADMINISTRACIÓN CATASTRAL), Y SU POSIBLE APROBACIÓN. EN ESTE PUNTO EL C. JULIO MORALES, TITULAR DE CATASTRO, COMENTA QUE DE PARTE DE GOBIERNO ESTATAL RECIBIERON UN OFICIO EN DONDE SE MANIFESTABA QUE YA PARA ESTAS FECHAS DEBE ESTAR ELABORADA LA TABLA DE VALORES; LUEGO, EL C. MARCO ANTONIO ARENIVAS, ENCARGADO DEL SUAC, HACE ENTREGA DE UNA CARPETA, QUE CONTIENE UN GLOSARIO DE CONCEPTOS Y LA TABLA DE VALORES, A CADA UNO DE LOS REGIDORES, Y AL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO LE ENTREGA UNA Y TAMBIÉN LE HACE ENTREGA DE DOS CARPETAS MÁS, UNA PARA EL TESORERO Y OTRA PARA EL PRESIDENTE MUNICIPAL; DESPUÉS DE ELLO, EXPLICA QUE LA TABLA DE VALORES NO SUFRIÓ NINGUNA MODIFICACIÓN, QUE QUEDA IGUAL QUE LA DEL AÑO ANTERIOR, QUE SOLAMENTE SE AGREGARON ALGUNOS VALORES NUEVOS, COMO SON LA TABLA DE CONSTRUCCIÓN EN HABITACIONAL BUENO, EN INDUSTRIAL PESADO APLICADO ÚNICAMENTE A LAS MINERAS COLINDANTES AL MUNICIPIO Y EN LA TABLA DE ACTIVIDADES MINERAS SE ACTUALIZARON ÚNICAMENTE LOS VALORES DE TERRENO POR METRO CUADRADO, Y

COTEJADO



Desarrollo con Sentido Social

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO ADMINISTRACIÓN 2018-2021 ACTA DE CABILDO No. 35

EN LA SITUACIÓN DE: PENSIONADOS, JUBILADOS, ADULTOS MAYORES CON TARJETAS DE INSEN; MADRES SOLTERAS,, VIUDAS, DIVORCIADAS, PRESENTANDO LAS ACTAS CORRESPONDIENTES, EN SU CASO, Y PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES, QUIENES DEBERÁN PRESENTAR CREDENCIAL DE ELECTOR, SIEMPRE Y CUANDO VIVAN EN LA PROPIEDAD, Y DICHA PROPIEDAD NO EXCEDA EL VALOR DE \$450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), NO SEA DE USO COMERCIAL, NO HAYA FALLECIDO EL PROPIETARIO, Y SERÁ APLICABLE SOLO A UNA PROPIEDAD, DURANTE LOS MESES DE ENERO, FEBRERO Y MARZO DE 2020. EL C. MARCO ANTONIO ARENIVAS, ENCARGADO DEL SUAC, DICE QUE POR SUGERENCIA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL SE HARÁ UNA CAMPAÑA DE DESCUENTO DEL 100% EN RECARGOS DEL AÑO 2018 Y AÑOS ANTERIORES; LUEGO LA C. LIZETH LUCILA VEGA VOTTA, REGIDORA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, PREGUNTA SI SE VA A PUBLICAR EN LA PÁGINA OFICIAL DEL MUNICIPIO, Y EL C. MARCO ANTONIO ARENIVAS LE COMENTA QUE SÍ, Y QUE LA TABLA DE VALORES SE PUBLICARÁ EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO A PARTIR DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2019; EL C. JOSÉ ANTONIO ANAYA URBINA, REGIDOR DE HACIENDA, COMENTA QUE SE DEBERÍAN PONER UNAS LONAS CON LOS DESCUENTOS PARA QUE LA GENTE SE DÉ CUENTA Y ACUDA A PAGAR; POSTERIORMENTE, EL C. MARCO ANTONIO ARENIVAS, ENCARGADO DEL SUAC, DICE QUE SE VA A PLATICAR CON EL PRESIDENTE MUNICIPAL Y CON EL DEPARTAMENTO DE COMUNICACIÓN SOCIAL PARA COMENZAR LA CAMPAÑA; LUEGO LA C. MARTHA PATRICIA HOLGUÍN RIVERA, REGIDORA DE SALUD Y ECOLOGÍA, DICE QUE ES MUY IMPORTANTE HACER DIFUSIÓN. POSTERIORMENTE, SE SOMETE A CONSIDERACIÓN, POR LO QUE SE LLEGA AL **ACUERDO NO. 171 - 17/10/19**, EN DONDE ES DE ACORDARSE Y SE ACUERDA POR **UNANIMIDAD**, APROBAR LA TABLA DE VALORES 2020 Y QUE LOS DESCUENTOS POR PRONTO PAGO A QUIENES ACUDAN A PAGAR EL IMPUESTO PREDIAL SE QUEDEN DE LA MISMA MANERA QUE EL AÑO PASADO, SIENDO ESTOS: 15% EN EL MES DE ENERO, 10% EN EL MES DE FEBRERO, Y 5% EN EL MES DE MARZO DEL AÑO 2020; ASÍ COMO TAMBIÉN SE APLICARÁ UN 50% DE DESCUENTOS EN EL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL A LAS PERSONAS QUE SE ENCUENTRAN EN LA SITUACIÓN DE: PENSIONADOS, JUBILADOS, ADULTOS MAYORES CON TARJETAS DE INSEN; MADRES SOLTERAS,, VIUDAS, DIVORCIADAS, PRESENTANDO LAS ACTAS CORRESPONDIENTES, EN SU CASO, Y PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES, QUIENES DEBERÁN PRESENTAR CREDENCIAL DE ELECTOR, SIEMPRE Y CUANDO VIVAN EN LA PROPIEDAD, Y DICHA PROPIEDAD NO EXCEDA EL VALOR DE \$450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), NO SEA DE USO COMERCIAL, NO HAYA FALLECIDO EL PROPIETARIO, Y SERÁ APLICABLE SOLO A UNA PROPIEDAD, DURANTE LOS MESES DE ENERO, FEBRERO Y MARZO DE 2020, CON LA



Desarrollo con Sentido Social

SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO ADMINISTRACIÓN 2018-2021 ACTA DE CABILDO No. 35

C. JOSÉ ANTONIO BILBAO MARTÍNEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

A QUÉEN CORRESPONDA:

C. MARBEL LIZET GÓMEZ ENRÍQUEZ
SÍNDICA MUNICIPAL

PROFR. RAMÓN HUMBERTO YÁÑEZ RUIZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

CERTIFICA

C. MARINA AGUIRRE ZAPIÉN
REGIDORA DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

C. RAÚL HILARIO JURADO HEREDIA
REGIDOR DE OBRAS PÚBLICAS

C. BERTHA ALICIA ESPINOZA ALEMÁN
REGIDORA DE SEGURIDAD PÚBLICA Y
ASUNTOS IDNÍGENAS

C. JOSÉ ANTONIO ANAYA URBINA
REGIDOR DE HACIENDA

ATENCIÓN

C. LIC. ADHILENNE IDALY HINOJOS MORENO
REGIDORA DE TURISMO

C. JESÚS ABDIEL MÉNDEZ MÉNDEZ
REGIDOR DE GOBERNACIÓN

PROFR. RAMÓN HUMBERTO YÁÑEZ RUIZ
SECRETARIO MUNICIPAL

C. SANDRA ROCÍO TRIANA DUARTE
REGIDORA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

C. MARTHA PATRICIA HOLGUÍN RIVERA
REGIDORA DE SALUD Y ECOLOGÍA

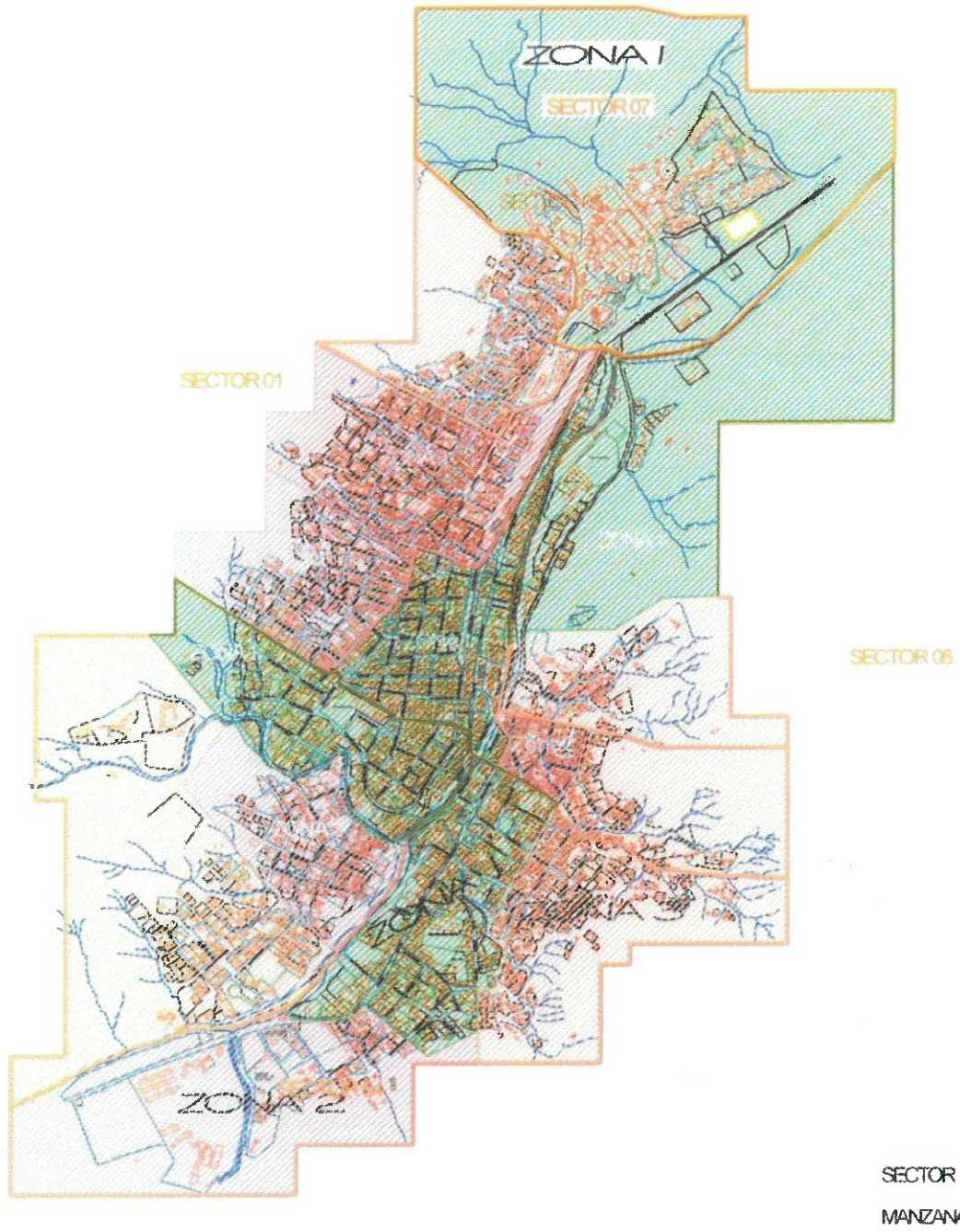
LIC. NANCY GALLARDO AMAYA
REGIDORA DE DEPORTE Y JUVENTUD

C. LIC. NEDELIA HERNÁNDEZ JURADO
REGIDORA DE EDUCACIÓN Y CULTURA

COTEJADO

Predios Urbanos





SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

Santa
Bárbara
Gobierno Municipal
2016-2022

Desarrollo con Sentido Social

DEPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

| TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| | VALOR UNITARIO POR M ² | INDICADOR |
| ZONA 1 | \$ 80.00 | |
| ZONA 2 | \$ 70.00 | |
| ZONA 3 | \$ 60.00 | |

| | |
|--------------------|-------------|
| NOMBRE DEL PLANO | |
| GENERAL | |
| NUMERO DE PLANO | ESCALA |
| G-1 | SN |
| SECUENCIA DE PLANO | ACOTACIONES |
| 1 DE | 14 |
| | FECHA |
| | |

SECTOR 01



SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA






Desarrollo con Sentido Social

DPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

| | VALOR UNITARIO POR M2 | INDICADOR |
|--------|-----------------------|---|
| ZONA 1 | \$ 80.00 |  |
| ZONA 2 | \$ 70.00 |  |
| ZONA 3 | \$ 60.00 |  |

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR I

NÚMERO DE PLANO

5-1

ESCALA

SIN

ACOTACIONES

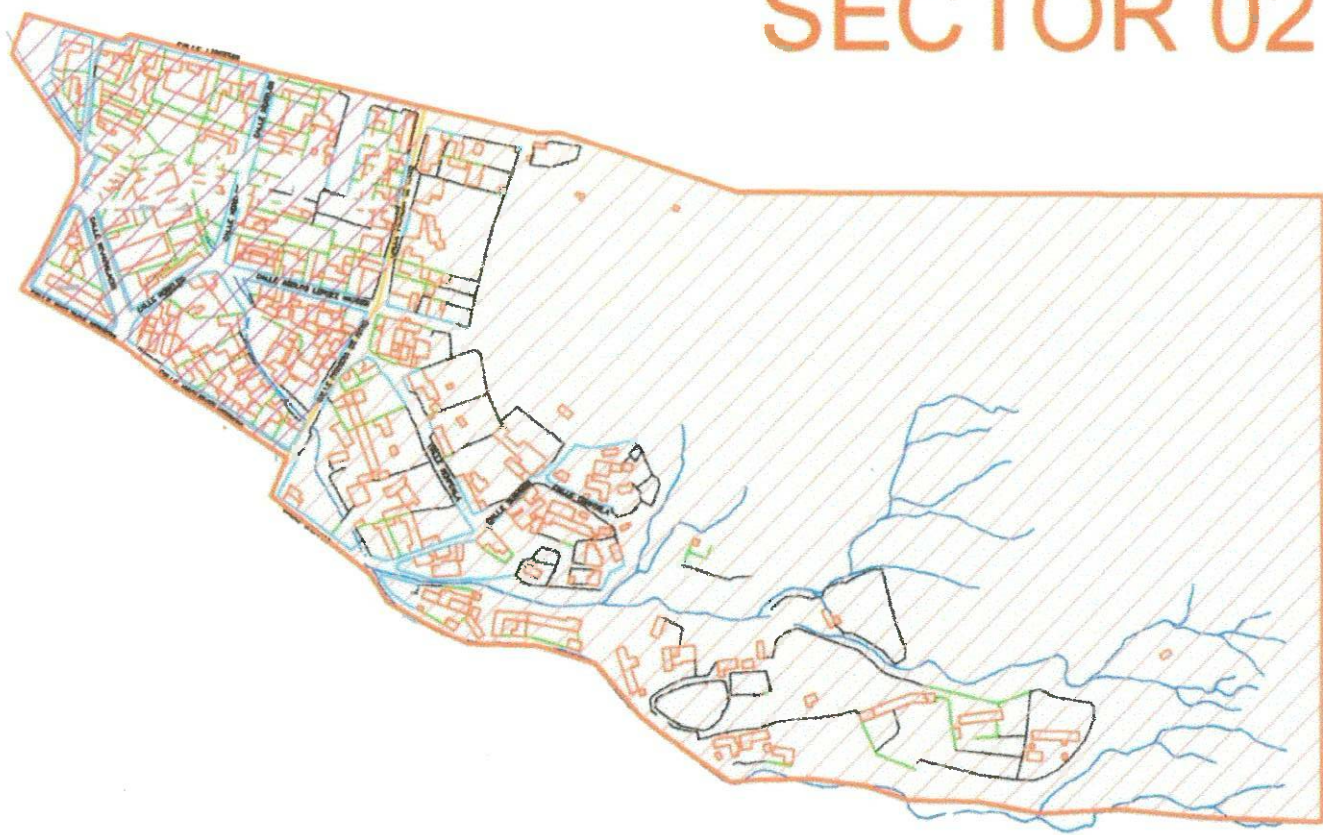
SIN

SECUENCIA DE PLANO

1 DE

FECHA

SECTOR 02



SANTA BARBARA CHIHUAHUA

DPTO. DE CATASTRO

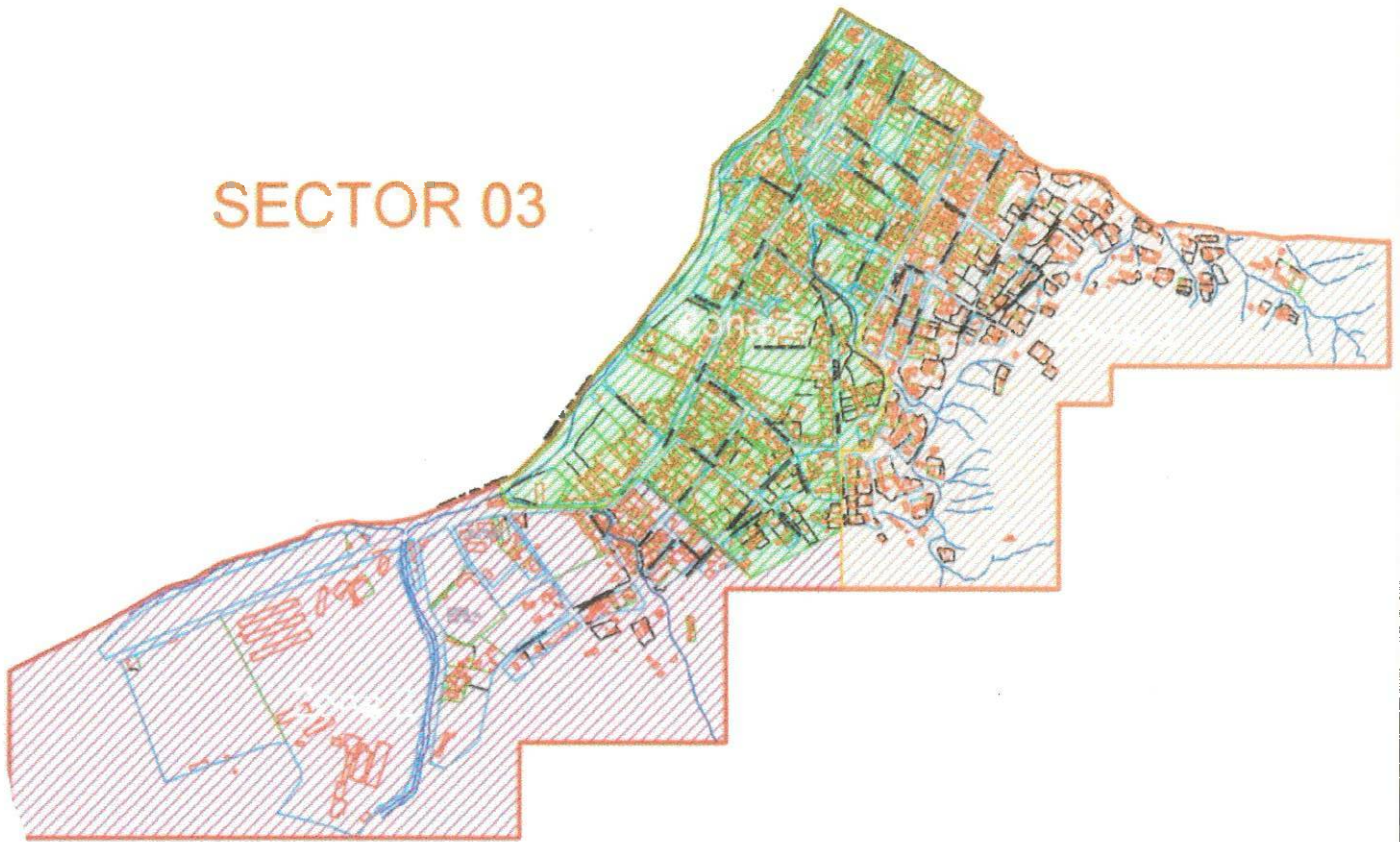
MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

NOMBRE DEL PLANO
SECTOR 2

| TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------|
| | VALOR UNITARIO POR M2 | INDICADOR |
| ZONA 2 | \$ 70.00 | |
| ZONA 3 | \$ 60.00 | |

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| NUMERO DE PLANO 5-2 | ESCALA SIN |
| | ACOTACIONES SIN |
| SECUCENCIA DE PLANO 1 DE | FECHA |

SECTOR 03






SANTA BARBARA CHIHUAHUA



DPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

| | VALOR UNITARIO POR M2 | INDICADOR |
|--------|-----------------------|---|
| ZONA 1 | \$ 80.00 |  |
| ZONA 2 | \$ 70.00 |  |
| ZONA 3 | \$ 60.00 |  |

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 3

NUMERO DE PLANO

S-3

ESCALA

SIN

ACOTACIONES

SIN

SECUENCIA DE PLANO

1 DE

FECHA



SECTOR 04




SANTA BARBARA CHIHUAHUA



DPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

| | VALOR UNITARIO POR M2 | INDICADOR |
|--------|-----------------------|---|
| ZONA 1 | \$ 80.00 |  |
| ZONA 2 | \$ 70.00 |  |
| ZONA 3 | \$ 60.00 |  |

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 4

NUMERO DE PLANO

S-4

ESCALA

SIN

ACOTACIONES

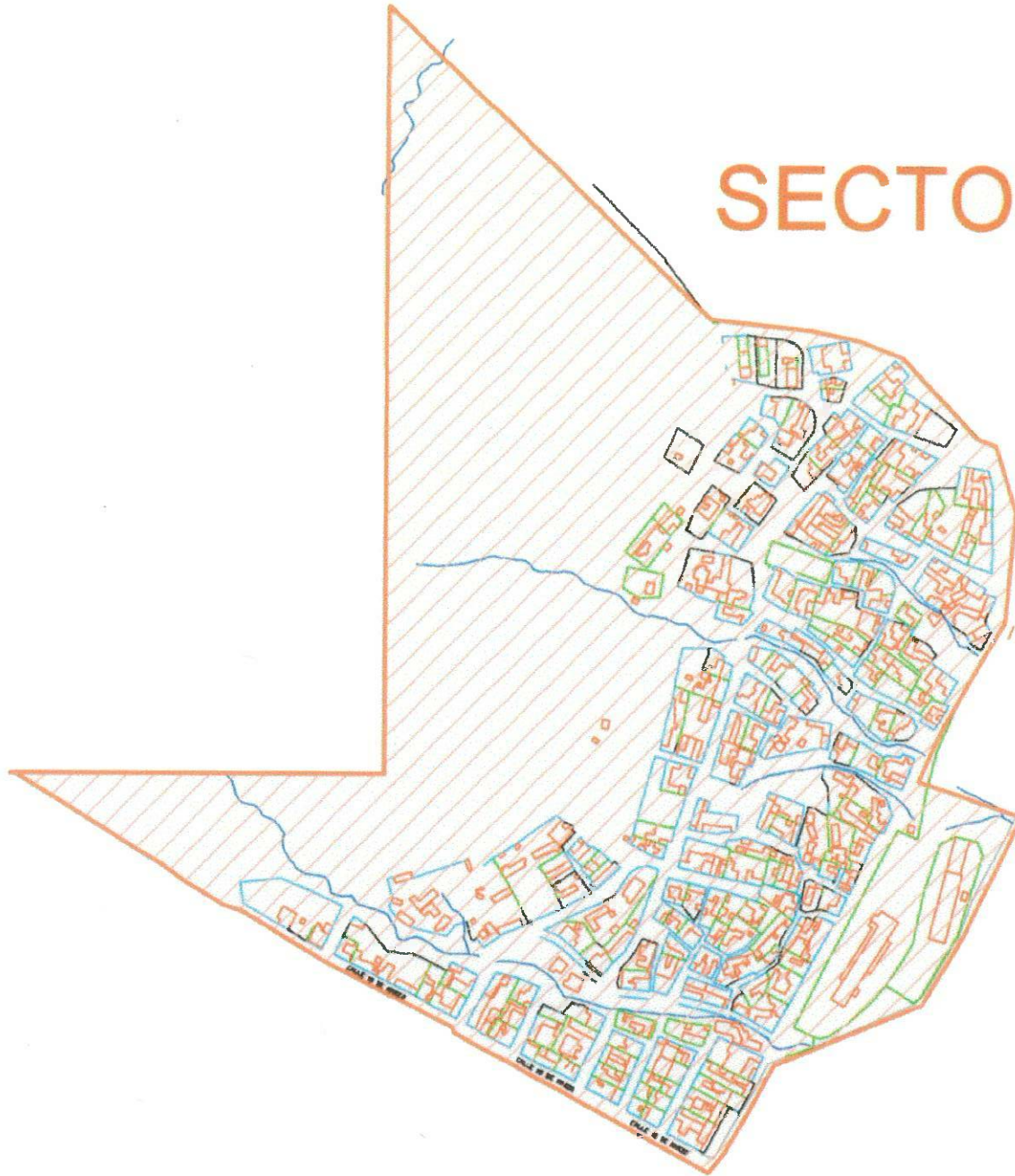
SIN

SECUENCIA DE PLANO

1 DE

FECHA

SECTOR 05



SANTA BARBARA CHIHUAHUA



DPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

| | VALOR UNITARIO POR M2 | INDICADOR |
|--------|-----------------------|---|
| ZONA 3 | \$ 60.00 |  |

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 5

NÚMERO DE PLANO

S-5

ESCALA

SIN

ACOTACIONES

SIN

SECUENCIA DE PLANO

1

FECHA

DE



SECTOR 06



SANTA BARBARA CHIHUAHUA



DPTD. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

| | VALOR UNITARIO POR M2 | INDICADOR |
|--------|-----------------------|---|
| ZONA 1 | \$ 80.00 |  |
| ZONA 3 | \$ 60.00 |  |

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 6

NUMERO DE PLANO

5-6

ESCALA

SIN

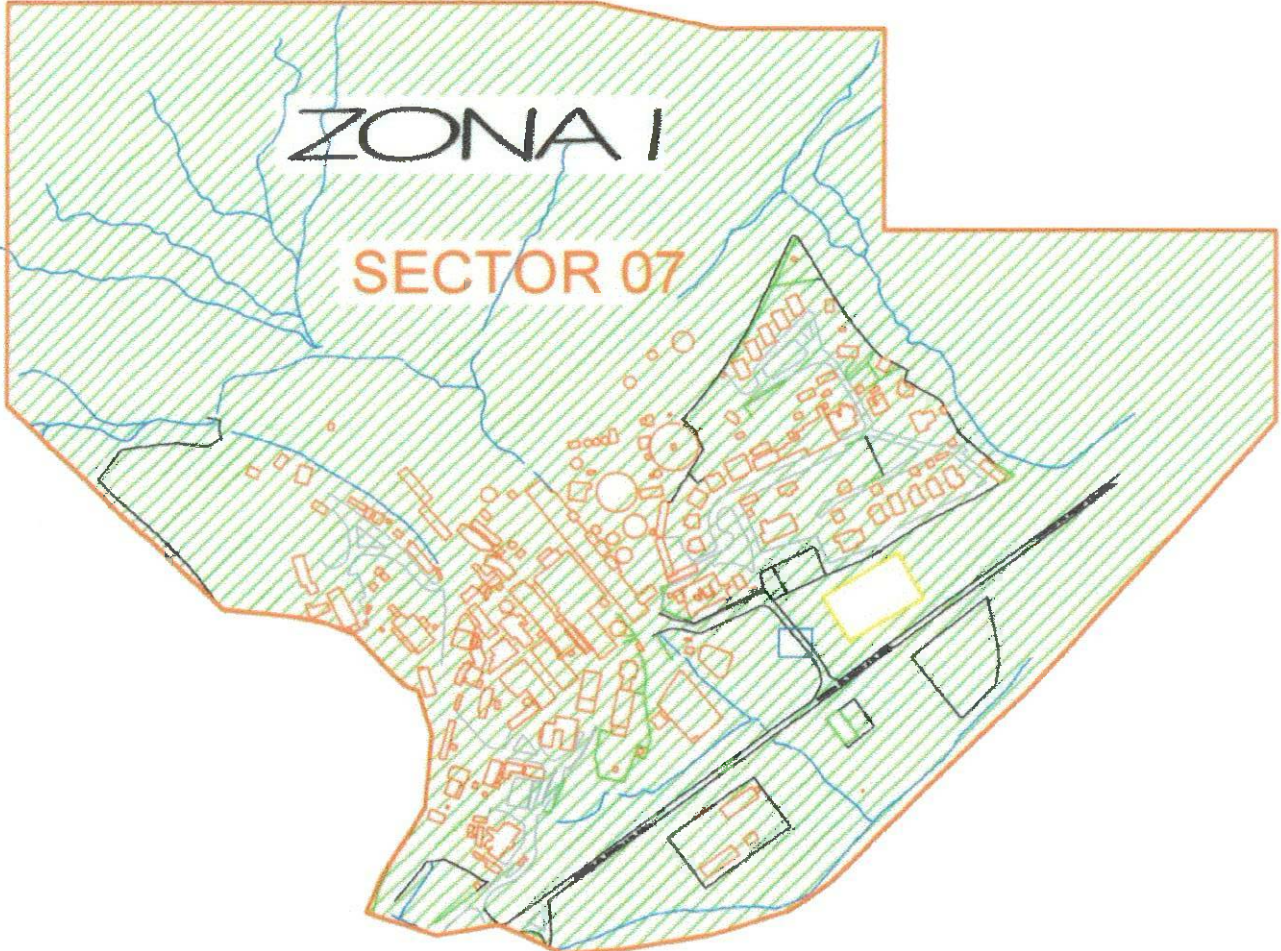
ACOTACIONES

SIN

SECUENCIA DE PLANO

1 DE

FECHA



SANTABÁRBARA CHIHUAHUA

OPIDE DE CATASRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

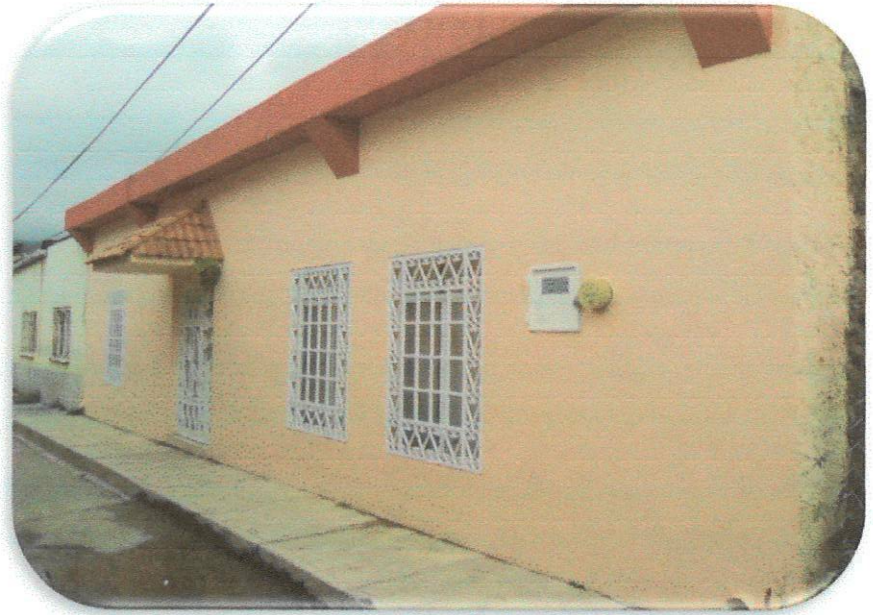
NOMBRE DEL PLANO
SECTOR 7

| TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| | VALOR UNITARIO POR M ² | INDICADOR |
| ZONA 1 | \$ 80.00 | |
| | | |
| | | |

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| NUMERO DEL PLANO 57 | ESCALA SN |
| | ACOTACIONES SN |
| SECUENCIA DEL PLANO 1 DE | FECHA |

Habitacional Popular A

Clave: 2111



Habitacional Popular B

Clave: 2112



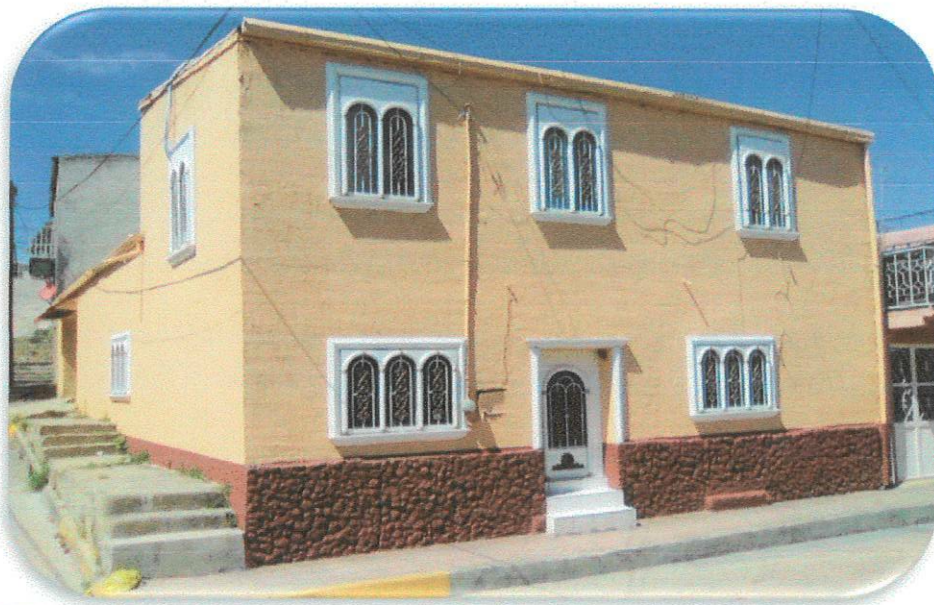
Habitacional Popular C

Clave: 2113



Habitacional Económico A

Clave: 2121



Habitacional Económico B

Clave: 2122



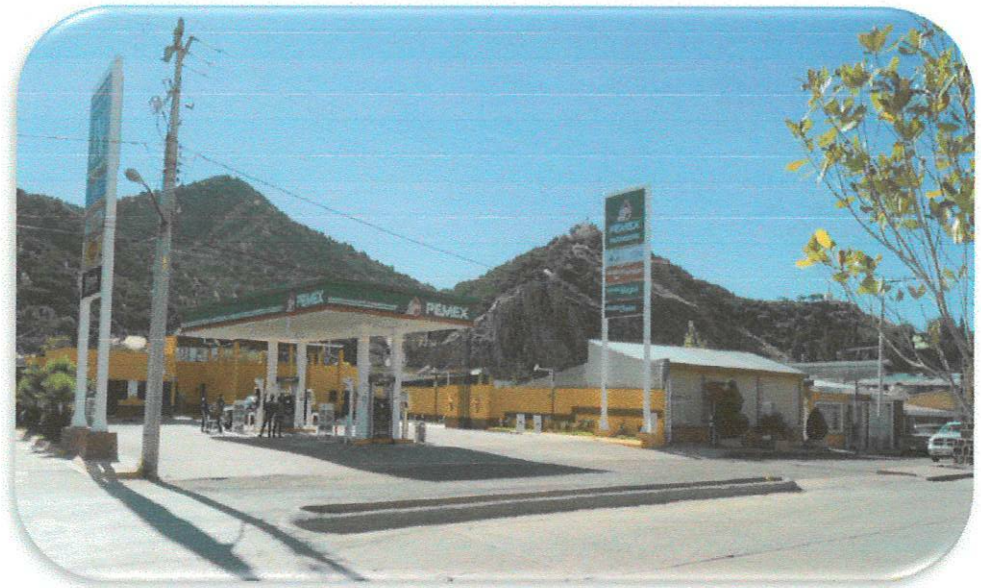
Habitacional Económico C

Clave: 2123



Comercial Económico A

Clave: 2211



Comercial Económico B

Clave: 2212



Comercial Económico C

Clave: 2213



Comercial Mediano A

Clave: 2221



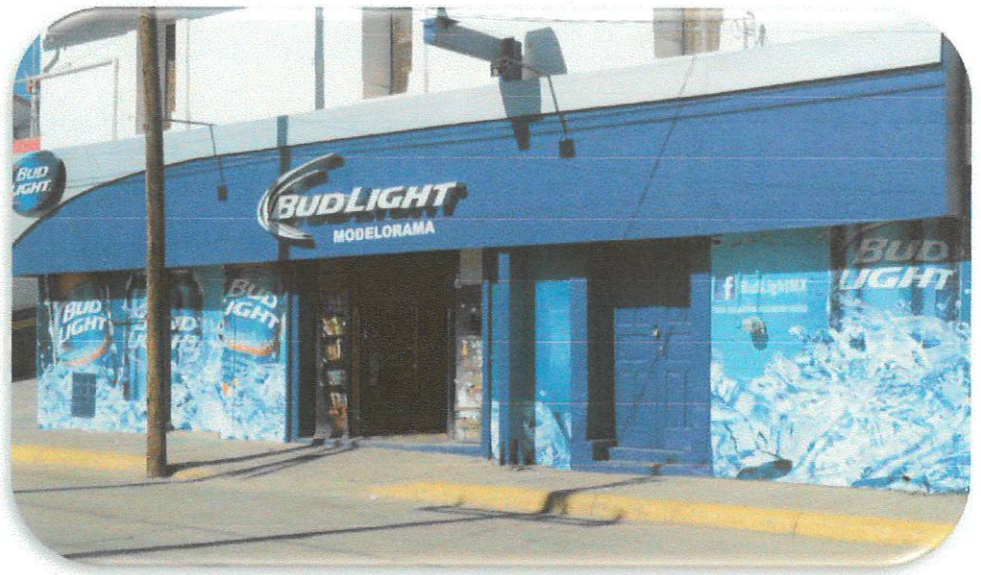
Comercial Mediano B

Clave: 2222

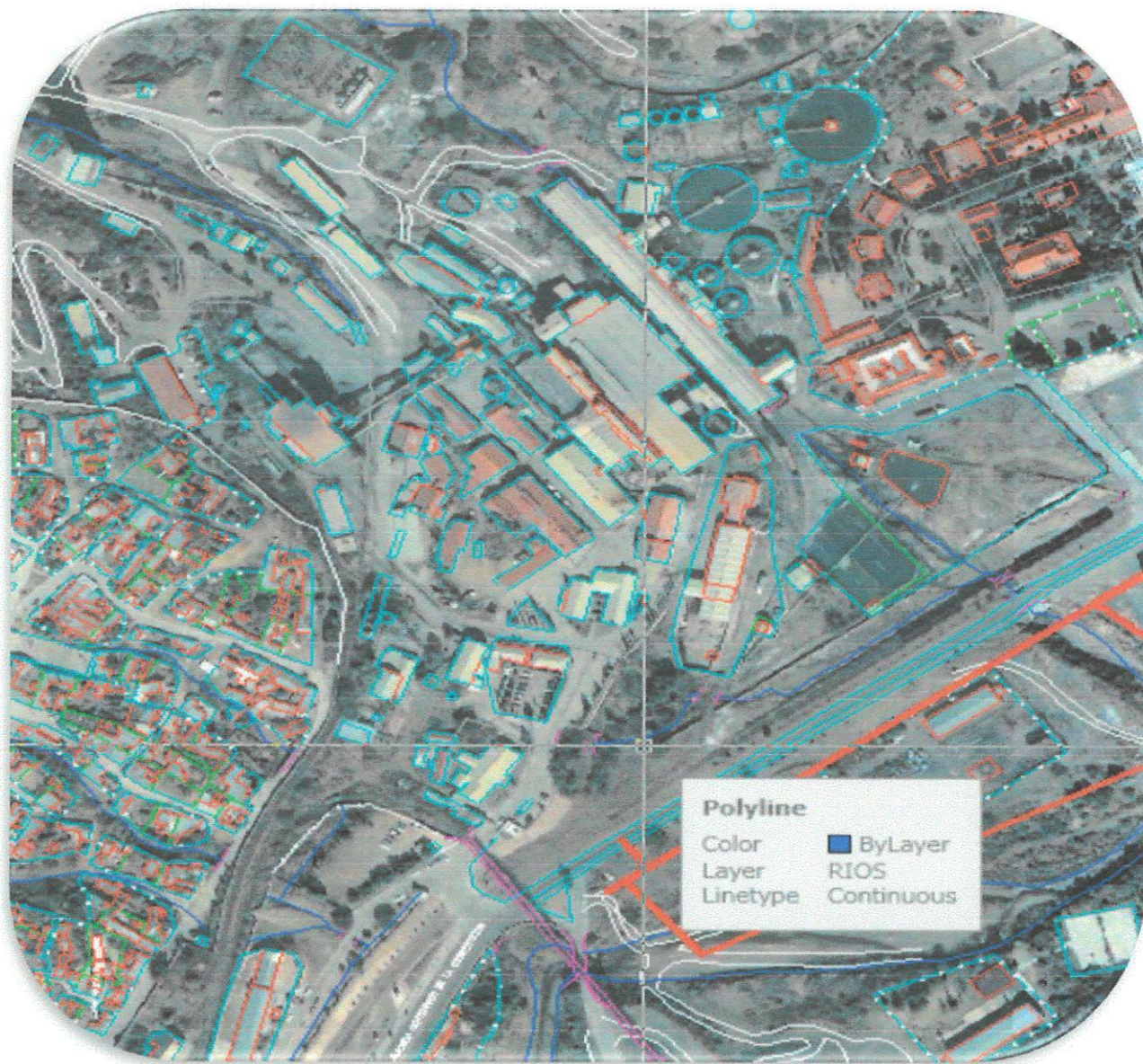


Comercial Mediano C

Clave: 2223



Industrial Mediano



Hoteles A
Clave: 2291



Hoteles B
Clave: 2292



Hoteles C
Clave: 2293





Desarrollo con Sentido Social

TABLAS DE VALORES

Ley de Catastro del Estado de Chihuahua

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

ARTÍCULO 22. De conformidad con la presente ley y las normas técnicas aplicables, los Ayuntamientos, enviarán anualmente al H. Congreso del Estado, a más tardar el treinta y uno de octubre, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado, las tablas de valores unitarios para Suelo y Construcción, que servirán para determinar los valores Catastrales y serán la base para el cálculo de los impuestos que graven la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal siguiente.

En caso de no cumplirse con oportunidad, lo previsto en este artículo, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el año en curso continuarán vigentes para el ejercicio fiscal siguiente, en caso de omisión por parte de los Ayuntamientos de presentarlas en los términos del párrafo anterior, sin perjuicio de la aplicación de sanciones que correspondan por el incumplimiento conforme a los artículos 23, 27, 30 y demás relativos de la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos.

ARTÍCULO 25. La asignación y actualización del valor catastral de inmuebles se efectuará por los Municipios, conforme a las tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción y con apoyo en la Información resultante de los siguientes procedimientos:

I. Por declaración del contribuyente, sujeta a la aprobación de la autoridad



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

Glosario.

Corredor comercial.- Son las bandas de valor que por su potencial comercial tienen un precio más alto que el de la zona homogénea o sector al que pertenece.

Manzana Catastral.- Código que identifica una subdivisión física existente en los sectores catastrales, separadas entre sí por vías de tránsito vehicular o peatonal y/o limitadas por accidentes naturales como cerros, acequias, ríos, etc., las que deben estar geo-referenciadas para su identificación catastral.

Predio Urbano.- El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

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

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. 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.

Predio minero.- Bienes inmuebles con actividades mineras, estos pueden estar inmersos, colindantes o fuera de las poblaciones



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



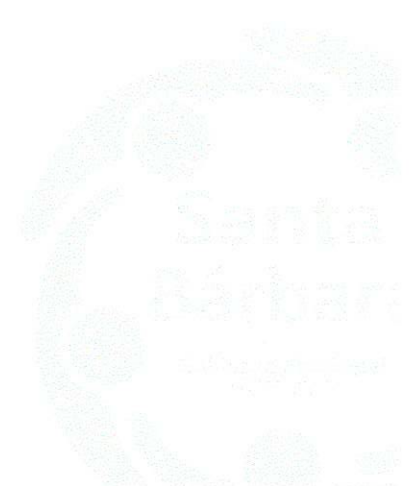
Desarrollo con Sentido Social

Sector Catastral. Es la porción de terreno, urbano-rural, conformado por manzanas o veredas, respectivamente, y delimitado por accidentes geográficos naturales o culturales.

Zona Homogénea.- son espacios de la superficie terrestre que presentan características y /o cualidades similares en cuanto a su ubicación geográfica, 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.



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

| Constante | Tipología | Clase | Estado de Conservación | VALORES UNITARIOS DE PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2) | | | |
|-----------|-----------|-------|------------------------|--|-------------------|-------------|---------------|
| | | | | Clave de Valuación | Tipología | Clase | Est. de Cons. |
| 2 | 1 | 1 | 1 | HABITACIONAL | POPULAR | BUENO | \$ 1,545.53 |
| 2 | 1 | 1 | 2 | | | REGULAR | \$ 1,289.13 |
| 2 | 1 | 1 | 3 | | | MALO | \$ 1,140.47 |
| 2 | 7 | 1 | 1 | | POPULAR COCHERA | \$ 832.00 | |
| 2 | 8 | 1 | 1 | | POPULAR TEJABAN | \$ 416.00 | |
| 2 | 9 | 1 | 1 | | POPULAR VOLADOS | NO APLICA | |
| 2 | 1 | 2 | 1 | HABITACIONAL | ECONÓMICO | BUENO | \$ 2,428.89 |
| 2 | 1 | 2 | 2 | | | REGULAR | \$ 1,960.57 |
| 2 | 1 | 2 | 3 | | | MALO | \$ 1,694.32 |
| 2 | 8 | 2 | 1 | | ECONÓMICO COCHERA | \$ 1,040.00 | |
| 2 | 9 | 2 | 1 | | ECONÓMICO TEJABAN | \$ 520.00 | |
| 2 | 1 | 3 | 1 | HABITACIONAL | MEDIO | BUENO | \$ 3,734.18 |
| 2 | 1 | 3 | 2 | | | REGULAR | \$ 3,353.74 |
| 2 | 1 | 3 | 3 | | | MALO | \$ 2,800.70 |
| 2 | 8 | 3 | 1 | | MEDIO COCHERA | \$ 1,248.00 | |
| 2 | 9 | 3 | 1 | | MEDIO TEJABAN | \$ 728.00 | |
| 2 | 1 | 4 | 1 | HABITACIONAL | BUENO | BUENO | \$ 6,721.53 |
| 2 | 1 | 4 | 2 | | | REGULAR | \$ 6,452.66 |
| 2 | 1 | 4 | 3 | | | MALO | \$ 6,194.55 |
| 2 | 8 | 4 | 1 | | BUENO COCHERA | NO APLICA | |
| 2 | 9 | 4 | 1 | | BUENO TEJABAN | | |
| 2 | 1 | 5 | 1 | HABITACIONAL | LUJO | BUENO | NO APLICA |
| 2 | 1 | 5 | 2 | | | REGULAR | NO APLICA |
| 2 | 1 | 5 | 3 | | | MALO | NO APLICA |
| 2 | 8 | 5 | 1 | | LUJO COCHERA | NO APLICA | |
| 2 | 9 | 5 | 1 | | LUJO TEJABAN | | |
| 2 | 2 | 1 | 1 | COMERCIAL | ECONÓMICO | BUENO | \$ 2,495.35 |
| 2 | 2 | 1 | 2 | | | REGULAR | \$ 2,038.52 |
| 2 | 2 | 1 | 3 | | | MALO | \$ 1,690.07 |
| 2 | 2 | 2 | 1 | COMERCIAL | MEDIANO | BUENO | \$ 3,411.05 |
| 2 | 2 | 2 | 2 | | | REGULAR | \$ 2,730.60 |
| 2 | 2 | 2 | 3 | | | MALO | \$ 2,130.08 |
| 2 | 2 | 3 | 1 | COMERCIAL | BUENO | BUENO | \$ 4,334.72 |
| 2 | 2 | 3 | 2 | | | REGULAR | \$ 3,751.00 |
| 2 | 2 | 3 | 3 | | | MALO | \$ 3,901.04 |
| 2 | 2 | 4 | 1 | COMERCIAL | LUJO | BUENO | \$ 5,769.92 |
| 2 | 2 | 4 | 2 | | | REGULAR | \$ 4,625.92 |
| 2 | 2 | 4 | 3 | | | MALO | NO APLICA |

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

| Constante | Tipología | Clase | Estado de Conservación | VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2) | | | |
|-----------|-----------|-------|------------------------|---|--------------------------|---------|-------------|
| | | | | Clave de Valuación | Tipología | Clase | Nivel |
| 2 | 3 | 1 | 1 | INDUSTRIAL | LIGERO | BUENO | NO APLICA |
| 2 | 3 | 1 | 2 | | | REGULAR | NO APLICA |
| 2 | 3 | 1 | 3 | | | MALO | NO APLICA |
| 2 | 3 | 2 | 1 | INDUSTRIAL | MEDIANO | BUENO | \$ 3,689.07 |
| 2 | 3 | 2 | 2 | | | REGULAR | \$ 3,434.82 |
| 2 | 3 | 2 | 3 | | | MALO | \$ 3,309.57 |
| 2 | 3 | 3 | 1 | INDUSTRIAL | PESADO | BUENO | \$ 6,271.42 |
| 2 | 3 | 3 | 2 | | | REGULAR | \$ 6,020.56 |
| 2 | 3 | 3 | 3 | | | MALO | \$ 5,779.73 |
| 2 | 4 | 1 | 1 | HOSPITAL/CLINICA | BUENO (DE 100-150 CAMAS) | BUENO | NO APLICA |
| 2 | 4 | 1 | 2 | | | REGULAR | NO APLICA |
| 2 | 4 | 1 | 3 | | | MALO | NO APLICA |
| 2 | 4 | 2 | 1 | HOSPITAL/CLÍNICA | MEDIO (DE 150-250 CAMAS) | BUENO | NO APLICA |
| 2 | 4 | 2 | 2 | | | REGULAR | NO APLICA |
| 2 | 4 | 2 | 3 | | | MALO | NO APLICA |
| 2 | 5 | 1 | 1 | BODEGAS | ECONÓMICA | BUENO | NO APLICA |
| 2 | 5 | 1 | 2 | | | REGULAR | NO APLICA |
| 2 | 5 | 1 | 3 | | | MALO | NO APLICA |
| 2 | 5 | 2 | 1 | BODEGAS | BUENA | BUENO | NO APLICA |
| 2 | 5 | 2 | 2 | | | REGULAR | NO APLICA |
| 2 | 5 | 2 | 3 | | | MALO | NO APLICA |
| 2 | 6 | 1 | 1 | HOTEL | MEDIO | BUENO | \$ 5,824.00 |
| 2 | 6 | 1 | 2 | | | REGULAR | \$ 4,888.00 |
| 2 | 6 | 1 | 3 | | | MALO | \$ 3,952.00 |
| 2 | 7 | 1 | 1 | ESCUELAS | POPULAR | BUENO | NO APLICA |
| 2 | 7 | 1 | 2 | | | REGULAR | NO APLICA |
| 2 | 7 | 1 | 3 | | | MALO | NO APLICA |
| 2 | 7 | 2 | 1 | ESCUELAS | ECONÓMICO | BUENO | NO APLICA |
| 2 | 7 | 2 | 2 | | | REGULAR | NO APLICA |
| 2 | 7 | 2 | 3 | | | MALO | NO APLICA |
| 2 | 8 | 1 | 1 | TEMPLOS / CAPILLAS | ECONÓMICO | BUENO | NO APLICA |
| 2 | 8 | 1 | 2 | | | REGULAR | NO APLICA |
| 2 | 8 | 1 | 3 | | | MALO | NO APLICA |
| 2 | 9 | 1 | 1 | TEJABAN | ECONÓMICO | BUENO | \$ 832.00 |
| 2 | 9 | 1 | 2 | | | REGULAR | \$ 520.00 |
| 2 | 9 | 1 | 3 | | | MALO | \$ 312.00 |

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES. \$

| Descripción | Unidad de Medida | Valor \$ |
|---|------------------|-------------|
| ALBERCA | M2 | NO APLICA |
| ALJIBE | M2 | NO APLICA |
| BARANDAL | ML | NO APLICA |
| BARDA | ML | \$250.00 |
| CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA) | CÁMARA | \$4,500.00 |
| COCINA INTEGRAL | ML | \$1,000.00 |
| CORTINA METÁLICA | PIEZA | \$700.00 |
| ELEVADOR | PIEZA | NO APLICA |
| HIDRONEUMÁTICO | PIEZA | \$4,000.00 |
| JACUZZY | PIEZA | NO APLICA |
| PORTÓN ELÉCTRICO | PIEZA | \$1,575.00 |
| RAMPAS | M2 | \$250.00 |
| SISTEMA CONTRA INCENDIO | UNIDAD | \$35,000.00 |
| SUBESTACIÓN | CUCHILLA | \$1,100.00 |
| TANQUE ALMACENAMIENTO | PIEZA | \$3,000.00 |
| TANQUE ESTACIONARIO | PIEZA | \$5,000.00 |
| PILAS | PIEZA | \$400.00 |
| ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO, ASFALTO) | M2 | \$120.00 |
| ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO, CONCRETO) | M2 | \$140.00 |
| ENCEMENTADO (PATIOS, PASILLO, ETC.) | M2 | \$100.00 |
| ESCALERA ELÉCTRICA | ML | NO APLICA |
| SUBESTACIÓN ELÉCTRICA | PIEZA | NO APLICA |
| PLANTA DE ENERGÍA | PIEZA | NO APLICA |
| MALLA CICLÓNICA | ML | NO APLICA |
| TRANSFORMADOR COMERCIAL | PIEZA | NO APLICA |
| SISTEMA DE ENFRIAMIENTO | PIEZA | NO APLICA |
| POZOS | PIEZA | NO APLICA |
| INVERNADERO | ML | NO APLICA |
| CABALLERIZAS | M2 | NO APLICA |
| CORRALES PARA GANADO | M2 | NO APLICA |
| GALLINERO | M2 | NO APLICA |
| SILO | PIEZA | NO APLICA |
| CERCO POSTE DE MADERA | ML | NO APLICA |
| ESPECTACULARES (ANUNCIOS PUBLICITARIOS) | PIEZA | NO APLICA |
| ESTRUCTURAS METÁLICAS (COMUNICACIONES) | PIEZA | NO APLICA |
| CELDA SOLAR /PANELES SOLARES | PIEZA | NO APLICA |
| ADOQUÍN | M2 | NO APLICA |
| BANQUETAS | M2 | NO APLICA |
| BARDA | ML | NO APLICA |
| CALEFACCIÓN | PIEZA | NO APLICA |
| CERCO POSTE CONCRETO | ML | NO APLICA |
| CREMATORIO | PIEZA | NO APLICA |
| FUENTE DE AGUA | PIEZA | NO APLICA |
| ENTRESUELO | M2 | NO APLICA |

**MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
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 |



Desarrollo con Sentido Social

GLOSARIO DE CONCEPTOS:

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

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

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

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

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

VALOR DE REPOSICION NUEVO.- Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando. El costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad, tales costos incluyen la mano de obra, materiales, indirectos e utilidad del contratista.

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

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

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



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

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

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

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

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

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

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

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



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas y acabados de muy buena calidad. Diseñadas con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con algún vestidor y closet integrado a más de una recámara, 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 con traveses de grueso peralte, prefabricadas y pretensadas, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones completas y especiales.

COMERCIAL ECONOMICO.- Construcción básica con características de baja calidad, servicios complementarios ocasionalmente forman parte de un uso mixto (Vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanería metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros hasta 4.0 mts. Pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias) complementos de calidad media (carpintería, herrería, etc).

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

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

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

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características semi especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, Yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, claros hasta 10 mts. Pisos de concreto armado reforzado acabado pulido, losetas



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

de cerámica en oficinas, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semi ocultos, complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriaría, etc.), instalaciones especiales (aire acondicionado, hidroneumático, refrigeración, subestación eléctrica, etc.), áreas de estacionamiento y andén de carga.

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

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

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

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

TERRENOS FORESTALES.- Son aquellas áreas silvícola que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (Permiso de Aprovechamiento Forestal y Estudio Dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

TERRENOS DE MONTE.- Son superficies de terreno del tipo forestal 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 incorporadas a la agricultura y ganadería.

TERRENOS CERRILES.- Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía, pendiente y composición no son aptas 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.

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

CARGA ANIMAL es el número de animales que pastan en una área determinada.



Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

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 hasta el destete), de 4450 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.



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Predios Rústicos





Desarrollo con Sentido Social

GLOSARIO:

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

PREDIO RUSTICO: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria forestal, minera, o actividades equiparables.

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

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

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



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

Se consideran como factores determinantes: La etapa productiva o edad en desarrollo y la etapa productiva o edad en producción. Tratándose de arboles estándar la edad productiva del manzano inicia a los 4 años hasta los 30 y los duraznos de 2 hasta los 18 años.

- a) **Primera clase:** Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste: En tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, microaspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los arboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.
- b) **Segunda clase:** Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase:** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

PREDIOS DE TEMPORAL: Son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa. Y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como; el clima, la topografía, la pedregrosidad, presencia frecuente de heladas, calidad del suelo, periodo vegetativo etc.

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



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

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

TIERRAS DE AGOSTADERO (2): Son aquellas que por su precipitación pluvial, topografía o calidad producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven para alimento para el ganado. Son de buena calidad las tierras cuya capacidad forrajera es tal que la superficie necesaria para el sostenimiento de una cabeza de ganado mayor no exceda de 10 hectáreas.

- a) **Primera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes las mayor parte del año.
- b) **Segunda Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
- c) **Tercera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **Cuarta Clase:** Predios con coeficiente de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

PREDIOS FORESTALES: Son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (Permiso de aprovechamiento Forestal o Estudio Dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

- a) **Primera clase:** Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m³ de madera en rollo por hectárea con ubicación a menos de 100 kms de vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda clase:** Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 ks de vías de comunicación transitables.
- c) **Tercera clase:** Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de Primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 ks. De las vías de comunicación.



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

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 mínima o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascosos.

CLAVE DE VALUACION RUSTICA: Identificador que se utiliza para representar el valor unitario de los predios, integrado por cuatro dígitos. Siendo el primero la clasificación, el segundo el tipo de propiedad, el tercero la calidad y el cuarto una constante.

PROPIEDAD PRIVADA: Asignación de derechos las personas físicas o entidades privadas, de obtener, poseer, controlar, disponer dejar en herencia la tierra, capital y cosas.

PROPIEDAD COMUNAL: Es una forma de la tenencia de la tierra, donde existe un derecho colectivo dentro de una comunidad en que cada miembro tiene derecho a utilizar independientemente las propiedades de la comunidad.

PROPIEDAD EJIDAL: Es una forma de la tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y poblar (fundo legal).

PARCELA: Porción de terreno de extensión variable destinada a la agricultura, la cual se asigna a cada uno de los miembros del ejido para su explotación en forma individual o colectiva.



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

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

EJIDO: Núcleo de población conformado por las tierras ejidales y por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales.

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

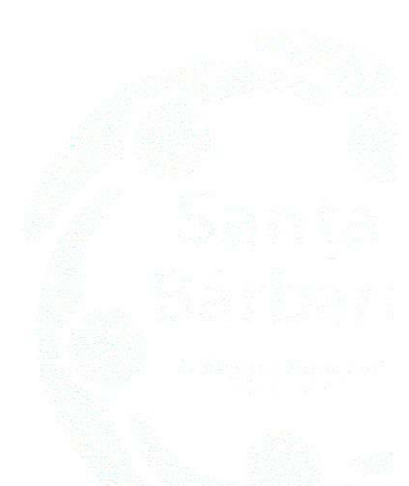
TITULO DE SOLAR URBANO: Documento que ampara la propiedad privada sobre un solar, en favor de su legítimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y está inscrito ante el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad. Es el resultado de la regularización del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

CAPACIDAD DE CARGA ANIMAL: Se refiere al número de animales que pueden pastorear en un potrero en un periodo de tiempo determinado sin causar daño a la vegetación.

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



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

| 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 | 0 | 1 | 1 | Riego por Gravedad | PRIVADA | 1 | \$ 43,930.64 |
| 1 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | \$ 32,977.36 |
| 1 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | \$ 16,600.48 |
| 1 | 0 | 4 | 1 | | | 4 | \$ 7,611.76 |
| 2 | 0 | 1 | 1 | Riego por Bombeo | PRIVADA | 1 | \$ 30,751.76 |
| 2 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | \$ 23,083.84 |
| 2 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | \$ 11,620.96 |
| 2 | 0 | 4 | 1 | | | 4 | \$ 5,327.92 |
| 3 | 0 | 1 | 1 | Frutales en Formación (Nogales) | PRIVADA | 1 | NO APLICA |
| 3 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | NO APLICA |
| 3 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | NO APLICA |
| 5 | 0 | 1 | 1 | Frutales en Producción (Nogales) | PRIVADA | 1 | NO APLICA |
| 5 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | NO APLICA |
| 5 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | NO APLICA |
| 7 | 0 | 1 | 1 | Temporal | PRIVADA | 1 | NO APLICA |
| 7 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | \$ 6,089.20 |
| 7 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | \$ 4,871.36 |
| 7 | 0 | 4 | 1 | | | 4 | \$ 3,896.88 |
| 7 | 0 | 5 | 1 | | | 5 | \$ 3,117.92 |
| 8 | 0 | 1 | 1 | Pastal | PRIVADA | 1 | \$ 1,747.20 |
| 8 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | \$ 1,427.92 |
| 8 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | \$ 1,238.64 |
| 8 | 0 | 4 | 1 | | | 4 | \$ 438.88 |
| 8 | 0 | 5 | 1 | | | 5 | NO APLICA |
| 8 | 0 | 6 | 1 | | | 6 | NO APLICA |
| 8 | 0 | 7 | 1 | | | 7 | NO APLICA |
| 9 | 0 | 1 | 1 | Forestal | PRIVADA | 1 | NO APLICA |
| 9 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | NO APLICA |
| 9 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | NO APLICA |
| 9 | 0 | 4 | 1 | | | 4 | NO APLICA |

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

| Clasificación | | | | VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA) | | | |
|--------------------|----------------|---------|-----------|---|-------------------|---------|--------------------|
| Clave de Valuación | Tipo Propiedad | Calidad | Constante | Clasificación | Tipo de Propiedad | Calidad | Valor Unit (\$/HA) |
| 1 | 1 | 1 | 1 | Riego por Gravedad | EJIDAL | 1 | \$ 43,930.64 |
| 1 | 1 | 2 | 1 | | | 2 | \$ 32,977.36 |
| 1 | 1 | 3 | 1 | | | 3 | \$ 16,600.48 |
| 1 | 1 | 4 | 1 | | | 4 | \$ 7,611.76 |
| 2 | 1 | 1 | 1 | Riego por Bombeo | EJIDAL | 1 | \$ 30,751.76 |
| 2 | 1 | 2 | 1 | | | 2 | \$ 23,083.84 |
| 2 | 1 | 3 | 1 | | | 3 | \$ 11,620.96 |
| 2 | 1 | 4 | 1 | | | 4 | \$ 5,327.92 |
| 3 | 1 | 1 | 1 | Frutales en Formación (Nogales) | EJIDAL | 1 | NO APLICA |
| 3 | 1 | 2 | 1 | | | 2 | NO APLICA |
| 3 | 1 | 3 | 1 | | | 3 | NO APLICA |
| 5 | 1 | 1 | 1 | Frutales en Producción (Nogales) | EJIDAL | 1 | NO APLICA |
| 5 | 1 | 2 | 1 | | | 2 | NO APLICA |
| 5 | 1 | 3 | 1 | | | 3 | NO APLICA |
| 7 | 1 | 1 | 1 | Temporal | EJIDAL | 1 | \$ 6,089.20 |
| 7 | 1 | 2 | 1 | | | 2 | \$ 4,871.35 |
| 7 | 1 | 3 | 1 | | | 3 | \$ 3,896.88 |
| 7 | 1 | 4 | 1 | | | 4 | \$ 3,117.92 |
| 7 | 1 | 5 | 1 | | | 5 | |
| 8 | 1 | 1 | 1 | Pastal | EJIDAL | 1 | \$ 1,747.20 |
| 8 | 1 | 2 | 1 | | | 2 | \$ 1,427.92 |
| 8 | 1 | 3 | 1 | | | 3 | \$ 1,238.64 |
| 8 | 1 | 4 | 1 | | | 4 | \$ 438.88 |
| 8 | 1 | 5 | 1 | | | 5 | NO APLICA |
| 8 | 1 | 6 | 1 | | | 6 | NO APLICA |
| 8 | 1 | 7 | 1 | | | 7 | NO APLICA |
| 9 | 1 | 1 | 1 | Forestal | EJIDAL | 1 | NO APLICA |
| 9 | 1 | 2 | 1 | | | 2 | NO APLICA |
| 9 | 1 | 3 | 1 | | | 3 | NO APLICA |
| 9 | 1 | 4 | 1 | | | 4 | NO APLICA |

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

| 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 | 0 | 1 | 1 | Riego por Gravedad | COMUNAL | 1 | \$ 42,241.00 |
| 1 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | \$ 31,709.00 |
| 1 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | \$ 15,962.00 |
| 1 | 0 | 4 | 1 | | | 4 | \$ 7,319.00 |
| 2 | 0 | 1 | 1 | Riego por Bombeo | COMUNAL | 1 | \$ 43,930.64 |
| 2 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | \$ 32,977.36 |
| 2 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | \$ 16,600.48 |
| 2 | 0 | 4 | 1 | | | 4 | \$ 7,611.76 |
| 3 | 0 | 1 | 1 | Frutales en Formación (Nogales) | COMUNAL | 1 | NO APLICA |
| 3 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | NO APLICA |
| 3 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | NO APLICA |
| 5 | 0 | 1 | 1 | Frutales en Producción (Nogales) | COMUNAL | 1 | NO APLICA |
| 5 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | NO APLICA |
| 5 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | NO APLICA |
| 7 | 0 | 1 | 1 | Temporal | COMUNAL | 1 | \$ 6,089.20 |
| 7 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | \$ 4,871.36 |
| 7 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | \$ 3,896.88 |
| 7 | 0 | 4 | 1 | | | 4 | \$ 3,117.92 |
| 7 | 0 | 5 | 1 | | | 5 | |
| 8 | 0 | 1 | 1 | Pastal | COMUNAL | 1 | \$ 1,747.20 |
| 8 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | \$ 1,427.92 |
| 8 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | \$ 1,238.64 |
| 8 | 0 | 4 | 1 | | | 4 | \$ 438.88 |
| 8 | 0 | 5 | 1 | | | 5 | NO APLICA |
| 8 | 0 | 6 | 1 | | | 6 | NO APLICA |
| 8 | 0 | 7 | 1 | | | 7 | NO APLICA |
| 9 | 0 | 1 | 1 | Forestal | COMUNAL | 1 | NO APLICA |
| 9 | 0 | 2 | 1 | | | 2 | NO APLICA |
| 9 | 0 | 3 | 1 | | | 3 | NO APLICA |
| 9 | 0 | 4 | 1 | | | 4 | NO APLICA |

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

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 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| 250.00 | 500.00 | 0.6 |
| 500.01 | 750.00 | 0.6 |
| 750.01 | 1,000.00 | 0.6 |
| 1,000.01 | 2,000.00 | 0.6 |

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

| SUPERFICIE DESDE (M2) | HASTA SUPERFICIE DE (M2) | FACTOR DE TERRENO |
|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| 250 | 500.00 | 0.4 |
| 500.01 | 750.00 | 0.3 |
| 750.01 | 1,000.00 | 0.1 |
| 1,000.01 | 2,000.00 | 0.08 |

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 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| | | NO APLICA |
| | | NO APLICA |
| | | NO APLICA |
| | | NO APLICA |

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES PARA ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2020

| ZONA | CLASIFICACIÓN | UNIDAD | VALOR |
|------|--|--------|----------|
| 10 | 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. | M2 | \$50.00 |
| 11 | Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como reserva para exploracion, construccion, despalmes desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, ferreplenes, jales, presas, y tepetates; colindantes a las poblaciones en zonas urbanas. | M2 | \$10.00 |
| 7 | 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, inmersa y colindante en las áreas urbanas de poblaciones. | M2 | \$100.00 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



Desarrollo con Sentido Social

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

HABITACIONAL ECONÓMICO.- Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanearía metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

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

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio, natural y anodizado ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

HABITACIONES DE SUPERLUJO.- Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más, con baño, y alcoba definida con baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera techada cuando menos para tres o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

COMERCIAL ECONÓMICO.- Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanearía metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.).



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

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

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

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanearía 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 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, ventanearía metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

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

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

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



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

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

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

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

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

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

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

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

Predio:

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

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

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

Predio rústico: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

Predio urbano:

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

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

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

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

Valor Unitario. El determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.

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

Valor Catastral: Es el valor que la entidad catastral le asigna a un inmueble mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción a las partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los meritos y deméritos aplicables.

Valor Fiscal: Representa la cantidad con la que esta inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo el cual tributa su impuesto predial.

Valor de Reposición Nuevo: Es el costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos e utilidad del contratista.

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



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación. Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas y socioeconómicas, agrupando un número determinado de manzanas.

Manzana Catastral: Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

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

Zona Homogénea de valor. Es una fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitado por una poligonal plasmada en cartografía municipal que tengan características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.

Valuación Directa. Es el procedimiento utilizado por la Autoridad Catastral Municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que cuenta.

Definición de Inmueble: Son los derechos de la tierra y todas las cosas que estén adheridas permanentemente a ella.

Elementos de un Bien Inmueble: La tierra el subsuelo, el aire encima de ella los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

Derechos de un Bien Inmueble:

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

Factor: Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados.

Factor de Merito: Factores que premian o incrementan el valor catastral de un predio.

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



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

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

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

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

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

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

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

Norma de aplicación para uso de las Tablas de Valores Unitarios

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

Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de terreno por zona y por vialidad, el territorio de los municipios se dividirá en áreas con características homogéneas.

Para la definición de las áreas homogéneas se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan efectos sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como el tipo de construcción y demás factores que incrementen o demeriten el valor de las zonas y predios.

Cuando la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones; sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignará un valor unitario de suelo.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada zona homogénea de valor.

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

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



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

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.

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

$$\mathbf{VCAT=VT+VC}$$

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 fórmula siguiente:

$$\mathbf{VT=ST \times VUS}$$

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:



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08



Desarrollo con Sentido Social

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.



C. Maclovio Herrera y Allende S/N
Col. Centro C.P.33580
Santa Bárbara, Chihuahua
Tel. (628) 52 4 00 08

