



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO  
1300

## INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

Por medio de la cual se remite el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, del Municipio de Coyame del Sotol, para el Ejercicio Fiscal 2020.

**PRESENTADA POR:** H. Ayuntamiento del Municipio de Coyame del Sotol.

**FECHA DE PRESENTACIÓN:** 29 de octubre de 2019.

---

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

**FECHA DE TURNO:** 31 de octubre de 2019.

# MUNICIPIO DE COYAME, CHIH.



## TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCION Y DE SUELO RUSTICO.

2020

TABLA DE VALORES  
PARA EL EJERCICIO  
FISCAL 2020

COYAME DEL SOTOL, CHIHUAHUA

Coyame del sotol, chih. 08 de Octubre de 2020

**H. CONGRESO DEL ESTADO  
DIPUTADO. RENE FRIAS BENCOMO  
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO**

**P R E S E N T E.-**

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112-04 I.P.O publicado el miércoles 29 de diciembre de 2004 en el periódico oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos artículos del Código Municipal y de la ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el **Municipio de Coyame del Sotol** somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente proyecto de la tabla de valores unitarios del suelo y construcción para el ejercicio 2020, la cual servirá de base para cálculo del impuesto predial. Dicho proyecto ha sido expedido por la autoridad catastral municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido en los artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el estado de chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el artículo 148 del Código Municipal y 24 de la ley de Catastro, ambos del Estado de Chihuahua.

La presente tabla de valores unitarios de suelo y construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del decreto en mención, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del **primero de enero del 2020**, para efecto de lo establecido por los artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, de la ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la ley exige para la elaboración del presente proyecto, el Municipio de Coyame del Sotol, solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el presente proyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcción que entrara en vigor para el ejercicio 2020, así como también, se ordene la publicación del mismo en el periódico oficial del Estado.

**ATENTAMENTE  
"UNIDOS SEGUIMOS AVANZANDO"**



**C. ROBERTO CERVANTES ORTEGA  
PRESIDENTE MUNICIPAL**

Coyame del sotol, chih. 08 de Octubre de 2020

**H. CONGRESO DEL ESTADO  
DIPUTADO. RENE FRIAS BENCOMO  
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO**

**PRESENTE.-**

Por medio del presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 fracciones II y III del código municipal para el estado de chihuahua, permito enviarle certificación **de acuerdo de cabildo en sesión ordinaria numero 26 punto número 5 de fecha 08 de Octubre de 2019,**

Mediante el cual se aprueba las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, que servirían de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria tiene derecho a cobrar el **municipio de Coyame del sotol**, en los términos de artículo 28, fracción XL. Del código municipal para el estado de chihuahua.

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

**ATENTAMENTE  
"UNIDOS SEGUIMOS AVANZANDO"**



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

Sesion  
Ordinaria  
# 26  
08 oct-19

En Coyame del Sotol, Chihuahua siendo las 10:22 horas del día 08 de Octubre del 2019, estando (la totalidad) reunidos en esta Sala de Cabildo de esta Presidencia Municipal, con el fin de llevar a cabo la sesion ordinaria numero 26. Los ciudadanos Roberto Cervantes Ortega, Presidente Municipal, la C. Astrid Mabel Cervantes Cazares, Sindico Municipal, un servidor Heriberto Ramirez Levario, Secretario del H. Ayuntamiento así como los regidores: la C. Maria Luisa Martinez Sanchez, el C. Francisco Javier Franco Valeriano, la C. Josefa Molina Lojan, el C. Jaime Nieto Baeza, la C. Rubi Calderon Flores, la C. Miriam Moela Marquez, el C. Gregorio Romero Padron, el C. Javier Leyva Quinonez; Con lo siguiente:

→ Orden del dia:

- Primero: Bienvenida por parte del Presidente Municipal.
- Segundo: Lista de asistencia.
- Tercero: Lectura de el acta de la Sesion anterior.
- Cuarto: Solicitud ante el H. Ayuntamiento para autorizacion de expedientes para titulacion.
- Quinto: Se pone a consideracion del H. Ayuntamiento las tablas de valores unitarios de suelo y construccion.
- Sexto: Autorizacion para la aprobacion del arranque del programa "Con el Titulo, Refrendamos la Lucha por la Tierra" el cual es referente a la regularizacion de la Tenencia en la Tierra en las Comunidades del municipio de Coyame del Sotol, a travez de titulacion municipal para dar certeza juridica

del patrimonio de nuestras familias y así puedan heredar, vender, comprar, etc. ya con su título debidamente registrado ante el registro público de la propiedad.

• Séptimo: Asuntos generales.

→ Desarrollo de la Sesión:

• Primero: Bienvenida por parte del Presidente Municipal.

• Segundo: Lista de asistencia, estando la totalidad de los integrantes del H. Ayuntamiento, se declara coorom legal y los acuerdos que aquí se tomen, tendrán carácter de oficiales.

• Tercero: Se dispensa la lectura de el acta, para que se lea en el punto número

• Cuarto: Solicitud ante el H. Ayuntamiento autorización para autorización de los siguientes expedientes:

1. Gabriela Navarrete Franco, exp. 9A

2. Yoniana Acuña Rodríguez, exp. 100A

3. Maribel Sigala Cervantes, exp. 1A

4. Adriana Guadalupe López, exp. 58A

5. Beatriz Calderon Calderon, exp. 60A

6. Juliana Lojan Saucedo, exp. 57A

7. Jorge Eduardo Quintana Estrada, exp. 55A

8. Brenda Nataly Loya Pinon, exp. 158A

9. Guadalupe Ibarra Carrillo, exp. 108A

10. Leonel Carrillo Juárez, exp. 109A

11. Rosa Lina Ibarra Carrillo, exp. 110A

12. Yasmín Ramos Morales, exp. 19A

13. Jaime Nieto Baeza, exp. 25A

14. Lidia Navarrete Juárez, exp. 171A

Lo cual es aprobado por unanimidad.


• Quinto: Se pone a consideración del H. Ayuntamiento las tablas de valores unitarios de suelo y construcción que determinan


para el ejercicio fiscal 2020 en los terminos del articulo 28 fraccion XL del codigo municipal para el estado. Los cuales llevan consigo un aumento del 8% general sin impactar al contribuyente de una manera muy onerosa, lo cual es aprobado por unanimidad.

- Sexto: Se aprueba por unanimidad el programa de titulacion denominado "con el titulo, Refrendamos la lucha por la tierra" en sesion ordinaria celebrada el dia 8 de Octubre de 2019, en la sala de cabildo de esta Presidencia Municipal, por lo cual se lleva a cabo la donacion a particulares que se beneficien de dicho programa, programa que beneficiara a 500 familias de las localidades de Cochillo Parado y San Pedro.
- Septimo: Lectura de el acta de la sesion anterior, la cual es aprobada por unanimidad.

Asuntos generales:

- El Presidente informa al H. Ayuntamiento que se recavo la cantidad de \$ 2,700 dolares para una trilla kombera. Habiendo agotados los puntos del orden del dia, se declara formalmente terminados los trabajos de la sesion siendo las 12:00 horas.

  
C. Roberto Cervantes Ortega  
Presidente Municipal.

  
C. Heriberto Ramirez L.  
Secretario del H. Ayuntamiento



Maana Luisa Martinez S  
C. Ma Luisa Martinez S.  
Regidora de Educacion

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

Josefa Molina L.  
C. Josefa Molina Lujan  
Regidora de Gobernacion

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

Rubi  
C. Rubi Calderon Flores  
Regidora de Hacienda

Miriam Muela Marquez  
C. Miriam Muela Marquez  
Regidora de Civico y social

Gregorio Romero  
C. Gregorio Romero Padron  
Regidor de Desarrollo Rural

Javier Leyva Quironez  
C. Javier Leyva Quironez  
Regidor de Salud.

Cervantes  
C. Astrid Mabel Cervantes Cazares  
Sindico Municipal.

**SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL  
PARA USOS MULTIFINALITARIOS**

ROBERTO CERVANTES ORTEGA  
PRESIDENTE MUNICIPAL

JESUS FRANCISCO LEYVA JURADO  
DIRECTOR DE CATASTRO

MIRIAM JAQUELINE JIMENEZ NAVARRETE  
AUXILIAR TECNICO

YASMIN LUJAN TARANGO  
AUXILIAR TECNICO

EFRAIN NAVARRETE MORALES  
AUXILIAR TECNICO

ATENDIENDO LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 115 CONSTITUCIONAL EN EL PÁRRAFO  
CUARTO FRACCIÓN IV QUE A LA LETRA DICE:

"LOS AYUNTAMIENTOS, EN EL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA, PROPONDRÁN A LAS  
LEGISLATURAS ESTATALES LAS CUOTAS Y TARIFAS APLICABLES A IMPUESTOS, DERECHOS,  
CONTRIBUCIONES DE MEJORAS Y LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y  
CONSTRUCCIONES QUE SIRVAN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES SOBRE  
LA PROPIEDAD INMOBILIARIA"

# OBJETIVOS

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

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

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

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

### **LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

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

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

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

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

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

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

**CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES.-** Es la agrupacion e identificacion de las construcciones de acuerdo a la tipologia y el uso de las mismas.

**USO.-** Corresponde al aprovechamiento generico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, comercial e industrial.

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

**COMERCIAL.-** Se refiere a las edificaciones destinadas a la compra venta o intercambio de articulos de consumo y servicios.

**INDUSTRIAL.-** Se refiere a cualquier construccion destinada a la fabricaion o transformacion de productos de utilidad concreta.

**TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION.-** Corresponde a la clasificacion de la construccion dependiendo de las características que las constituyen, las cuales son:

**HABITACIONAL POPULAR.-** Vivienda con características constructivas mínimas, entre entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lamina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto y terrados, instalaciones electricas e hidraulicas visibles.

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

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

**HABITACIONAL BUENO.-** Vivienda con características, entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; 2 baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombras o duelas, aire acondicionado o calefacción.

**HABITACIONAL DE LUJO.-** Residencias con características constructivas, entre las que se pueden considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos, y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De 1 hasta 4 baños, con vestidor y closet integrado en 1 o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techos de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámicas, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

**HABITACIONES DE SUPERLUJO.-** Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además construida por estancia, comedor, ante comedor, cocina, baño, cuarto de estudio, 4 recamaras o más con baño y alcoba definida con baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera techada cuando menos para 3 o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

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

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

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

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

**INDUSTRIAL MEDIANO.**- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar: nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos de cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas. Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

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

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

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

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

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

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

**XI. Predio.-**

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

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

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

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

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

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

**XVI. Predio urbano.-**

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, de 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; estas 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 demerito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

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

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

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

$$VCAT=VT+VC$$

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VCAT= Valor Catastral

VT=Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VT=Valor del Terreno

ST=Superficie del Terreno

VUS=Valor Unitario del Suelo correspondiente a la zona homogénea, sector o corredor de valor donde se ubica el inmueble.

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demerito, previstos en las tablas, según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios.

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

$$VC=SC \times VUC + VIE$$

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VC=Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC=Valor Unitario de la Construcción

VIE=Valor de las Instalaciones Especiales

Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demerito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la valuación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

### PREDIOS URBANOS.-

- 1) Realizar trabajos de campo que consiste en: recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parque y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc.). Así mismo observar el uso del suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmear en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
  - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
  - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de ofertas, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

### **PREDIOS URBANOS.-**

- 1) Realizar trabajos de campo que consiste en: recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parque y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc.). Así mismo observar el uso del suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
  - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
  - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de ofertas, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a

Corredores Urbanos, con rango de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.

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

#### **PREDIOS RUSTICOS.-**

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, el clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostaderos de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación, capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.
- 3) Para estimar el valor por hectáreas de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

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

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

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

**Fertilidad.-** Aun cuando 2 suelos sean idénticos en su textura, profundidad y suelo uno de ellos puede estar agotado y el otro altamente productivo.

- 4) Con base en el resultado de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborara la propuesta de valores. Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determina tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

# SUELO URBANO



MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

VALORES UNITARIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS PARA SUELO URBANO

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

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

VALORES UNITARIOS PARA USO DE SUELO SUBURBANO / COMUNIDADES					
ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR	No.	DE	COLONIA / LOCALIDAD	VALOR UNIT.(\$/M2)
SUBURBANA	CATASTRAL	MANZANA			
0	1	1 A 52		CUCHILLO PARADO	\$136.00

**MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL**

**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
0.01	1,000.00	1
1,001.00	1,500.00	0.8
1,501.00	2,000.00	0.6
2,001.00	2,500.00	0.4

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

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

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGRÍCOLA.

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

MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS DE PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Est. de Con
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	BUENO	\$ 1,774.95
2	1	1	2			REGULAR	\$ 1,498.14
2	1	1	3			MALO	\$ 1,390.82
2	1	1	4		POPULAR COCHERA	\$ 786.24	
2	1	1	5		POPULAR TEJABAN	\$ 224.64	
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,699.10
2	1	2	2			REGULAR	\$ 2,180.20
2	1	2	3			MALO	\$ 1,885.55
2	1	2	4		ECONÓMICO COCHERA	\$ 1,010.88	
2	1	2	5		ECONÓMICO TEJABAN	\$ 336.96	
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	BUENO	\$ 4,270.08
2	1	3	2			REGULAR	\$ 3,842.87
2	1	3	3			MALO	\$ 3,215.44
2	1	3	4		MEDIO COCHERA	\$ 1,460.16	
2	1	3	5		MEDIO TEJABAN	\$ 561.60	
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	BUENO	\$ 6,409.98
2	1	4	2			REGULAR	\$ 5,209.43
2	1	4	3			MALO	\$ 4,861.95
2	1	4	4		BUENO COCHERA	\$ 1,572.48	
2	1	4	5		BUENO TEJABAN	\$ 898.56	
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	BUENO	\$ 8,949.74
2	1	5	2			REGULAR	\$ 8,060.55
2	1	5	3			MALO	\$ 7,526.78
2	1	5	4		LUJO COCHERA	\$ 2,134.08	
2	1	5	5		LUJO TEJABAN	\$ 1,123.20	
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,804.76
2	2	1	2			REGULAR	\$ 2,362.78
2	2	1	3			MALO	\$ 1,978.45
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 3,847.48
2	2	2	2			REGULAR	\$ 3,110.37
2	2	2	3			MALO	\$ 2,574.81
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	BUENO	\$ 5,766.91
2	2	3	2			REGULAR	\$ 5,022.97
2	2	3	3			MALO	\$ 3,705.62

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

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservac	VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	BUENO	\$ 3,602.37
2	3	1	2			REGULAR	\$ 3,066.00
2	3	1	3			MALO	\$ 2,812.99
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 4,313.82
2	3	2	2			REGULAR	\$ 4,013.46
2	3	2	3			MALO	\$ 3,864.04
2	7	1	1	ESCUELAS	POPULAR	BUENO	\$ 4,492.80
2	7	1	2			REGULAR	\$ 3,931.20
2	7	1	3			MALO	\$ 3,369.60
2	9	1	1	TEJABAN	ECONÓMICO	BUENO	\$ 898.56
2	9	1	2			REGULAR	\$ 561.60
2	9	1	3			MALO	\$ 336.96

**MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL****TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020****VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES. \$**

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

# SUELO RUSTICO

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020**

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADA (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	0	1	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	1	\$ 57,482.46
1	0	2	1			2	\$ 43,149.45
1	0	3	1			3	\$ 21,721.39
1	0	4	1			4	\$ 9,961.05
2	0	1	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	1	\$ 40,236.48
2	0	2	1			2	\$ 30,204.46
2	0	3	1			3	\$ 15,204.67
2	0	4	1			4	\$ 6,971.83
3	0	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	PRIVADA	1	\$ 72,942.66
3	0	2	1			2	\$ 57,853.65
3	0	3	1			3	\$ 37,181.59
5	0	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	PRIVADA	1	\$ 151,849.59
5	0	2	1			2	\$ 140,164.83
5	0	3	1			3	\$ 126,582.68
7	0	1	1	Temporal	PRIVADA	1	\$ 9,106.56
7	0	2	1			2	\$ 7,284.60
7	0	3	1			3	\$ 5,827.68
8	0	1	1	Pastal	PRIVADA	1	\$ 989.60
8	0	2	1			2	\$ 808.92
8	0	3	1			3	\$ 912.03
8	0	4	1			4	\$ 248.72



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

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO EJIDAL (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	\$ 39,416.54	
1	1	2	1			2	\$ 27,122.50	
1	1	3	1			3	\$ 14,274.06	
1	1	4	1			4	\$ 6,545.84	
2	1	1	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	1	\$ 27,591.30	
2	1	2	1			2	\$ 18,985.66	
2	1	3	1			3	\$ 9,991.64	
2	1	4	1			4	\$ 4,581.49	
3	1	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	EJIDAL	1	\$ 59,396.17	
3	1	2	1			2	\$ 4,989.40	
3	1	3	1			3	\$ 30,276.43	
5	1	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	EJIDAL	1	\$ 151,849.59	
5	1	2	1			2	\$ 140,164.83	
5	1	3	1			3	\$ 126,582.68	
7	1	1	1	Temporal	EJIDAL	1	\$ 11,383.00	
7	1	2	1			2	\$ 9,106.56	
						3	\$ 7,284.60	
7	1	3	1			4	\$ 5,827.68	
8	1	1	1	Pastal	EJIDAL	1	\$ 749.27	
8	1	2	1			2	\$ 566.24	
8	1	3	1			3	\$ 380.85	
8	1	4	1			4	\$ 323.34	

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

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO COMUNAL (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	2	1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	1	\$ 39,416.54
1	2	2	1			2	\$ 27,122.51
1	2	3	1			3	\$ 14,274.05
1	2	4	1			4	\$ 6,545.83
2	2	1	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	1	\$ 27,591.32
2	2	2	1			2	\$ 18,985.66
2	2	3	1			3	\$ 9,991.64
2	2	4	1			4	\$ 4,851.48
3	2	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	COMUNAL	1	\$ 59,396.16
3	2	2	1			2	\$ 47,109.40
3	2	3	1			3	\$ 30,276.43
4	2	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	COMUNAL	1	\$ 151,849.59
4	2	2	1			2	\$ 140,164.83
4	2	3	1			3	\$ 126,582.68
7	2	1	1	Temporal	COMUNAL	1	\$ 11,383.20
7	2	2	1			2	\$ 9,106.56
7	2	3	1			3	\$ 7,284.60
7	2	4	1			4	\$ 5,827.68
8	0	1	1	Pastal	COMUNAL	1	\$ 989.60
8	0	2	1			2	\$ 808.92
8	0	3	1			3	\$ 701.56
8	0	4	1			4	\$ 323.34

**MUNICIPIO DE COYAME DEL SOTOL**

**TABLA DE VALORES PARA ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2020**

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

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

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

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

<b>EDAD</b>	<b>MUY BUENO</b>	<b>BUENA</b>	<b>NORMAL</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
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