



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
1328

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 Hidalgo del Parral, para el Ejercicio Fiscal 2020.

PRESENTADA POR: H. Ayuntamiento del Municipio de Hidalgo del Parral.

FECHA DE PRESENTACIÓN: 31 de octubre de 2019.

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

FECHA DE TURNO: 07 de noviembre de 2019.



OFS. 375/2019
SECRETARÍA
2018-2021

DIP. RENE FRÍAS BENCOMO
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.



SE ANEXA CUADRO
Y CO

Distinguido Presidente.

Tengo el honor de dirigirme a su persona, a fin de informarle que en la Vigésimoctava Sesión Ordinara del Honorable Ayuntamiento de Hidalgo del Parral, Chihuahua, celebrada el día 31 de octubre del año en curso, de conformidad a lo establecido en la fracción XL del artículo 28 del Código Municipal para Estado de Chihuahua y del artículo 22 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, los Integrantes del Ayuntamiento, aprobaron a través del Acuerdo de Cabildo No. 258 31/X/2019; las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2020.

En virtud de lo anterior y por instrucciones del Presidente Municipal, me permito poner a su atenta y distinguida consideración las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2020, para su consecuente publicación en el Periódico Oficial del Estado. Se anexan al presente las referidas Tablas de Valores de manera física y en medio digital (Word /o Excel), así como el Acuerdo de Cabildo en original.

Finalmente, aprovecho la ocasión para reiterarle la seguridad de mi más alta y distinguida consideración.

Atentamente
Hidalgo Del Parral, Chih. a octubre de 2019
¡Construyendo Juntos!

Lic. Francisco Adrián Sánchez Villegas
Secretario Del H. Ayuntamiento



SECRETARÍA
ADMINISTRACIÓN 2018-2021
HGO. DEL PARRAL, CHIH.

ADMINISTRACIÓN 2018-2021
HIDALGO DEL PARRAL, CHIHUAHUA, MÉX
FRANCISCO MIRANDA Y REPUBLICA DE CUBA
S/N COLONIA AMÉRICAS
C.P. 33880 TELÉFONO 627.527.4700



SECRETARÍA
2018-2021

A QUIEN CORRESPONDA:

En mi carácter de Secretario del H. Ayuntamiento de Hidalgo del Parral, Chihuahua, hago constar y certifico: Que en el libro de Actas de Cabildo, en el Acta número veintiocho de la Sesión celebrada el día 31 de octubre del 2019, se encuentra asentado el punto número cuatro y su resolutivo, los cuales a la letra dicen lo siguiente:

...4. Presentación, discusión y aprobación en su caso del anteproyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2020...

RESOLUTIVO:

CUATRO.- En atención a este punto del orden del día, el Secretario del H. Ayuntamiento refirió que a través del oficio MP/TES 411/2019, girado por la Lic. Norma Duarte Rangel, Tesorera Municipal, se presenta el Anteproyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2020, toda vez que fueron modificados valores en algunos sectores, cabe mencionar que las modificaciones se hicieron con base a un análisis previo con personas especializadas en la materia de valuación, asimismo el Secretario del Ayuntamiento manifestó que previamente a la sesión se expuso detalladamente en que consiste dicho anteproyecto, por lo que después del debate entre los Integrantes del H. Ayuntamiento, se sometió a votación de carácter nominal el anteproyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2020, aprobándose por mayoría de votos, con 13 votos a favor de los Regidores, CC. Leoncio Duran Garibay, Claudia Larissa Martínez Rivera, Miguel Ángel Orquiz Sáenz, Salvador Espinoza Granados, Milagros Yáñez de la Rosa, Cesar Raúl Villalba Navarrete, Denisse Valdez Gutiérrez, Margarita Baca Lightbourn, Tania Ibarra Villalobos, María Isabel Cano Ruiz, Lorena Ibone Chavira Moreno, Víctor Manuel Vega Pereyra y del Presidente Municipal Jorge Alfredo Lozoya Santillán, con 4 votos en contra de los Regidores Mirna Laura Villanueva Rodríguez, Ma. De Jesús Díaz Ochoa, José Alonso Núñez Núñez, y Erick Rolando Jurado Monzón, tomándose el siguiente:

ACUERDO No. 258 31/X/2019

PRIMERO. En debido cumplimiento a lo establecido en la fracción XL del artículo 28 del Código Municipal para Estado de Chihuahua y del artículo 22 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, se aprueba el anteproyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2020, para el municipio de Hidalgo del Parral, Chihuahua. Se anexan para formar parte integral del presente las referidas Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio 2020.



HIDALGO DEL PARRAL, CHIHUAHUA, MÉX
FRANCISCO MIRANDA Y REPÚBLICA DE CUBA
S/N COLONIA AMÉRICAS
C.P. 33880 TELÉFONO 627.527.4700



SEGUNDO. Se autoriza al Presidente Municipal y al Secretario del H. Ayuntamiento para que remitan al H. Congreso del Estado, las citadas Tablas de Valores para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado.

TERCERO. Notifíquese para todos los efectos legales conducentes, a través de la Secretaría Municipal y del H. Ayuntamiento.

Atentamente
Hgo. del Parral, Chih, a octubre de 2019
"Construyendo Juntos"

Lic. Francisco Adrián Sánchez Villegas
Secretario del H. Ayuntamiento



SECRETARIA
ADMINISTRACIÓN 2018-2021
HGO. DEL PARRAL, CHIH.



HIDALGO del PARRAL
GOBIERNO MUNICIPAL
Construyendo Juntos

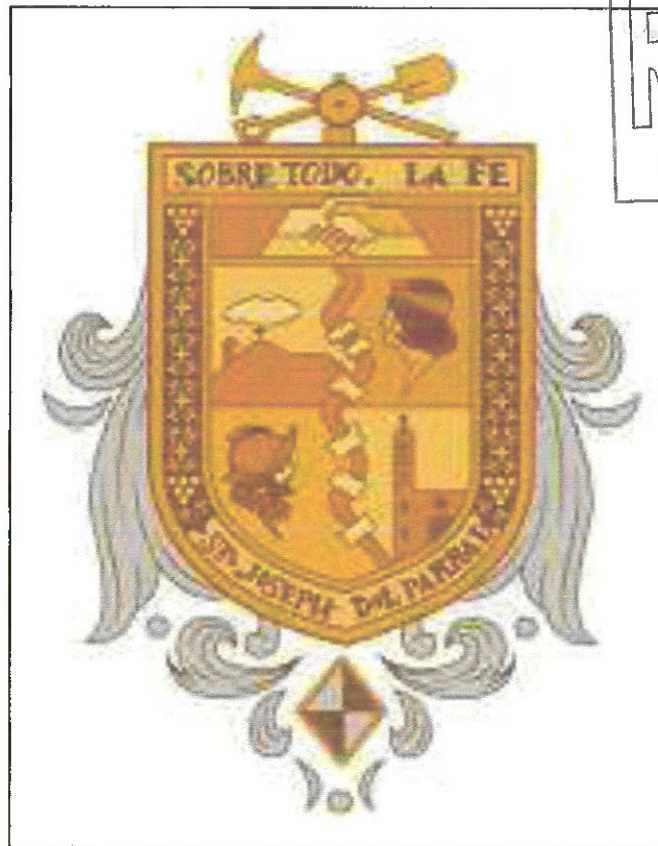
ADMINISTRACIÓN 2018-2021
HIDALGO DEL PARRAL, CHIHUAHUA, MÉX
FRANCISCO MIRANDA Y REPÚBLICA DE CUBA
S/N COLONIA AMÉRICAS
C.P. 33860 TELÉFONO 627.527.4700

OFICIALIA DE PARTES

RECIBIDO

31 OCT. 2019

H. CONGRESO DEL ESTADO



HIDALGO DEL PARRAL

H. AYUNTAMIENTO 2018-2021

Construyendo Juntos

**ANTEPROYECTO
DE TABLAS
DE VALORES
UNITARIOS
2020**

TABLA DE VALORES EJERCICIO FISCAL 2020

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 reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el **Gobierno Municipal de Hidalgo del Parral** 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 fiscal 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 de terreno y de la construcción 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 al **H. Congreso del Estado**, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1° 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 **Hidalgo del Parral**.

Solicita al H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio fiscal 2020, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

El párrafo cuarto de la fracción IV del Artículo 115 Constitucional establece:

“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.”

Descripción de metodología para la elaboración de tablas de valores unitarios de suelo y construcción.

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

Están obligados a observar la presente norma:

- a) La autoridad catastral municipal
- b) Consejos técnicos de catastro municipal y estatal
- c) La dirección de catastro del estado.
- d) Colegios y asociaciones de peritos valuadores.

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

Predios urbanos:

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

- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el Valor de Reposición Nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se valúa.

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
2	001	10	Zona Centro, Barrio Alfareña y Fraccion del Barrio de Topo Chico	\$580.00
3	001	4-6, 9, 11-18, 20-23, 25, 27-31, 33-38, 40-44, 46-50, 52, 54-63		\$1,100.00
5	001	1-3		\$890.00
2	002	1, 5-6, 11, 15, 17-20, 22-27, 33-38, 40, 43-54, 59-64, 67-69, 71-72, 76, 78-82, 85, 89	Zona Centro y Barrio del Conejo	\$580.00
3	002	2-4, 7, 9, 12-14, 16, 28-31, 32, 55-58, 65-66, 73-75, 77, 86, 88, 90-91		\$1,100.00
2	003	5, 8, 11-13, 20-21, 26-29, 33-34, 36-39, 42, 46, 48-51, 53-54, 61, 66-67, 72, 79-80	Zona Centro, Barrio de Guanajuato y Villa Blanquita	\$580.00
3	003	1, 9-10, 14-19, 22-25, 30-32, 35, 40-41, 43-44, 47, 52, 55-60, 62-65, 68-71, 73, 76-78		\$1,100.00
2	004	1-3, 6, 11-17, 25-29, 31-35, 38-40, 42-43, 46, 50-63, 65-68, 70-71, 73, 75-77, 79-81	Barrio del Topo Chico, Barrio de Fatima, Col. Centro, Fracc Elisa Griensen I	\$580.00
3	004	4-5, 7-10, 18-24, 36-37, 44-45		\$1,100.00
0	004	74, 78		\$390.00
0	005	1, 5	Col. Dentro de Mina la Prieta	\$390.00
5	005	2		\$890.00
2	006	1-2, 4-5, 17, 19-22, 24-25, 27-41, 52-56, 70, 72-75, 78, 82-83, 85-87, 91-93	Col. Del Parque, Fraccionamiento Tecnologico, Inf. Gpe. San Antonio, Col. Guayin, La Iguana, Col. Sotoreyes, Col. Talleres, Col. Ampliacion Talleres, Zona Centro.	\$580.00
3	006	3, 6-16, 18, 23, 77, 80, 90		\$1,100.00
4	006	50-51, 60-61, 63, 65-66, 69, 71, 81, 84, 94		\$1,400.00
5	006	68, 79		\$890.00
0	006	88, 99		\$390.00
2	007	1-82, 84-88, 90-93, 95-97, 99	Cerro Blanco, Fracc. El Camino, Col. Primavera, Col Kennedy	\$580.00
3	007	98		\$1,100.00
5	008	1-4, 6-53, 55-81, 86-98	Americas, Fracc Altavista 1ra ampliacion	\$890.00
3	008	83, 99	Col. Altavista	\$1,100.00
2	009	4-11, 13-17, 19-22, 24-26, 29, 31, 33-53, 55, 57-66, 68-80, 82-86, 88-91, 93-99	Colonia Altavista, Col. Aquiles Serdan, Barrio de las Quintas, Barrio de Sierra Seca, Fracc. Fierro, Infonavit Talleres, Fracc Las Tierras, Col. Nezahualcoyotl, Viviendas Populares, Col. Magisterial, Fracc. Los Olivos Residencial.	\$580.00
3	009	3, 12, 18, 30, 32, 100, 101		\$1,100.00
4	009	1-2, 27-28, 87		\$1,400.00
2	010	1-10, 12-32, 33-34, 36-63, 79-84	Col. La Peña, Predio Santo Tomas, San Antonio de las Huertas, Infonavit Santo Tomas, Fraccionamiento Villas de Lerma.	\$580.00
3	010	35		\$1,100.00
0	011	39-87, 89-94	Col. Loma Linda	\$390.00

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
2	011	4, 15-26, 28-38, 95-99	Fraccionamiento El Potrero, Inf. El Potrero, col Valle del Sol, El Mirador	\$580.00
3	011	1-3, 5-13, 100	La Huerta	\$1,100.00
0	011	88		\$390.00
2	012	1-44, 46-54, 57-61, 63, 73-85, 87-99	Barrio la Estacion, Col. Del Prado, Col. Felipe Pescador, Col Flores Magon, Col. Francisco Villa, Infonavit La Estacion, Col. Morelos, Col. Primavera	\$580.00
5	013	1-2, 53-55, 99	Fraccionamiento las Fuentes I,II,III,IV y V, Carretera Panamericana.	\$890.00
3	013	3-8, 22-52, 67-91		\$1,100.00
4	013	9-21, 92-97, 100-107		\$1,400.00
2	014	2-3, 5-7, 9-34, 38-45 51-59, 61-72, 74-75, 80, 82, 92-96	Col. CNOP, Fov. 1ero. Mayo, Inf. Cerro Blanco, Inf Kennedy, Inf. Mineros, Kennedy	\$580.00
3	014	1, 4, 35-37, 46-50	Fraccionamiento Baca I y II etapa	\$1,100.00
4	014	8	Perimetral Luis Donald Colosio y Carretera a Durango	\$1,400.00
27	014	97	Planta de almacenamiento de agua en Cerro Blanco	\$150.00
0	015	2-89, 91-93, 95-99	Barrio de España, Col. Juarez I,II y III etapa.	\$390.00
0	015	1, 90		\$390.00
2	015	94	Fracc. Los Nogales	\$580.00
0	016	12	Antiguo camino a Villa Matamoros	\$390.00
2	016	7	Fracc. Diamante y Salida a Durango	\$580.00
5	016	1-4, 5, 8-10, 60		\$890.00
12	016	* 6 *		\$10.00
6	016	11	Sharpa	\$225.00
0	017	5, 7, 8-12, 15-30, 46, 53, 55	El Milagro, Inf. Mineros El Milagro, Los Carrizos	\$390.00
2	017	1-4, 54, 99		\$580.00
15	017	57	Predio Santo Tomas	\$70.00
15	017	56	Almanceña Palmilla	\$70.00
5	018	17	Fracc. Lomas de Altavista	\$890.00
3	018	1-16, 50-61		\$1,100.00
0	019	2-26	Col. Nuevo Parralito	\$390.00
0	019	40, 49, 80, 82	Col. Ampliacion Juarez	\$390.00
2	019	1, 27-34	Col. Miguel Hidalgo	\$580.00
2	020	1-3	Caracol dos	\$580.00
21	020	4-5		\$117.00
0	021	1-43, 48-92	Col. Lopez Portillo y Emiliano Zapata	\$390.00
15	021	93, 94, 98	San Geronimo	\$70.00
15	021	45-47, 99-100	Ejido Maclovio Herrera	\$70.00
15	021	101-105	Col. Barron	\$70.00
15	021	93, 95, 96	Mimbre	\$70.00
15	021	44	Zona IV Ejido Maclovio Herrera	\$70.00

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
0	022	1, 99	Inf Bellavista I y II etapa, Fracc La Esmeralda, Inf La Muela, Fraccion de la Colonia Juarez	\$390.00
2	022	1-22, 24-35, 40-46, 48, 50, 52		\$580.00
0	024	1, 48-49, 97	Predio San Rafael	\$390.00
2	025	1-58, 65, 68	Col El Progreso	\$580.00
2	026	1-2	El Pedregal	\$580.00
2	027	1-15, 17-21	La Reforma	\$580.00
6	028	1	San Jeronimo	\$225.00
0	030	1,3	Fracc Predio San Rafael	\$390.00
15	030	99		\$70.00
0	031	1	Camino Cerro de la Antena	\$390.00
0	032	1-10, 99	Fracto. Cerro Mohinora	\$390.00
0	033	1-99	Heroes de La Revolucion	\$390.00
0	034	1-64, 89, 97	Fraccion col. H. de la Revolucion, Montañas, Inf. San Uriel	\$390.00
12	034	* 90, 91 *	San Rafael	\$10.00
15	034	70		\$70.00
27	034	100		\$150.00
0	035	1-9, 99	Ampliacion Lopez Portillo, Av. Niños Heroes	\$390.00
0	036	1, 5-6, 10, 14-19, 21-22, 25, 27, 30-33, 36, 38-44, 46-51	Colonia PRI	\$390.00
0	037	1-28	Tierra y Libertad	\$390.00
0	038	1, 11, 20, 37, 39, 41-44, 47	Jorge Leyva	\$390.00
0	039	1-2, 4-10, 17-20, 28, 55-56, 58-59, 62-88	Ampliacion Che Guevara, Che Guevara	\$390.00
0	040	1-5, 10, 21-35, 38, 40, 44-46, 48, 51-53, 57, 61, 65-66	Almanceña	\$390.00
23	040	6	Mercado de Abasios	\$65.00
0	041	1-6	Federico Piñon	\$390.00
0	042	1-25, 55	Ampliacion Palmilla, Palmilla	\$390.00
0	043	1-8	Ruben Aguilar	\$390.00
0	044	1-12	Solidaridad	\$390.00
2	045	1-27, 30-33, 34-46, 61-64, 97-99	Infonavit Praderas, Pensiones Civiles, La Colmena, Fraccionamiento Santa Maria. Riveras Residencial	\$580.00
5	045	50-56, 58, 60		\$890.00
15	045	100		\$70.00

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR

ZONA	SECTOR	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
HOMOGENEA	CATASTRAL			
0	046	1-13	Valle Verde	\$390.00
0	047	1-4, 20	El Hormiguero	\$390.00
0	048	1-5	El Polvorin	\$390.00
0	049	1-7	Fracc Juan Rangel de Biesma	\$390.00
0	050	1-15, 17-36, 44	Reserva Almanceña 94	\$390.00
2	051	1-5	Fracc. Tecolotes, Vistas del Sol	\$580.00
2	052	1-9	Fracc. Agustin Mendez Rosas	\$580.00
2	053	1, 3-6	Real de Minas	\$580.00
0	054	1-15, 99	Fracc. San Jose y San Jose II	\$390.00
15	054	98	La Iguana	\$70.00
12	054	* 97 *	Predio San Rafael de los Portales	\$10.00
0	055	1-5, 8, 13, 15-19, 29-35	San Rafael, San Rafael I, II, III y IV etapa.	\$390.00
3	056	1-12, 30-32	Lomas del Parque	\$1,100.00
4	056	14-22	Haciendas del Parque	\$1,400.00
5	056	23, 33, 39	La Cantera	\$890.00
27	056	24	Fraccion Predio de La Iguana	\$150.00
5	057	1-20	Fracc. Los Adobes	\$890.00
2	058	1-18	Fracc. Villas del Tecnologico I y II Etapa	\$580.00
5	059	1-5, 99	Minas del Real	\$890.00
15	060	1-3	Suburbano dentro Ejido Almanceña	\$70.00
2	061	1-16, 99	Rinconadas del Sol	\$580.00
15	062	7	Suburbano Poligono "C" Ejido la Almanceña	\$70.00
15	062	1, 4, 6, 11	Suburbano poblado La Esmeralda	\$70.00
15	062	2, 3	Suburbano El Posadeño	\$70.00
15	062	5	Suburbano Poligono "B" Ejido Almanceña	\$70.00
2	063	1-9	Fovissste Las Fuentes	\$580.00
28	064	* 1-4, 6-9, 11-12, 14-20, 22-32, 34, 36-37, 39-44, 46-53, 55-63, 66, 99 *	Ejido Almanceña	\$50.00
15	064	* 5 *		\$70.00
0	064	70-74	Fraccionamiento Santa Elena	\$390.00
15	064	10	Carretera Parral - Santa Barbara KM7 + 400	\$70.00
15	065	1, 8, 11	Ejido Maclovio Herrera	\$70.00
28	065	9	Molino El Retiro	\$50.00
0	066	1-9, 11-33, 40-43	Fracc. Paseos de la Almanceña	\$390.00
15	066	99		\$70.00
2	067	1-3	Fracc. Lomas de San Jose	\$580.00

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR

ZONA	SECTOR	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
HOMOGENEA	CATASTRAL			
0	068	1-26, 80, 99	Fracc. Las Palmas I y II etapa	\$390.00
0	069	1-25	Fracc. Real de Victoria I y II etapa	\$390.00
22	070	1-2	Aranjuez	\$80.00
0	073	1-22	Fraccionamiento Cabadeña	\$390.00
15	073	99		\$70.00
0	990	1, 3-4, 8, 10-12, 15, 17-22, 24, 26-30, 32-35, 37-38, 41-45, 47-53, 55-65, 67-72, 74-77, 80, 85, 91	Varias Colonias	\$390.00
0	074	1-87, 97-99	Fraccionamiento El Quijote	\$390.00
15	075	1, 3, 7-10, 51	La Antena	\$70.00
15	076	1-5, 99	Fracc. Campestre Maclovio Herrera Jose Barron	\$70.00
27	077	1-45, 99	Col. Federico Ferro Gay	\$150.00
5	078	1-3, 99	Residencial Cantera	\$890.00
15	079	1-3	Seccion Municipal Villa Escobedo	\$70.00
2	080	1-25, 99	Fraccionamiento Oleyda	\$580.00
27	081	1-12, 99	Las Tinajas	\$150.00
12	085	* 1 *	Mancomún Zapateros	\$10.00
15	086	1	Ejido Almanceña, Cert. Parcelario Z-32 P1/4	\$70.00
26	087	1	Fraccionamiento La Fortuna, Fraccion "D" del Rancho San Geronimo	\$30.00

**NOTAS: LAS ZONAS DE VALOR PODRAN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS
O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO, EL FACTOR SERA LA UNIDAD
* AL DIVIDIR TERRENOS CON GRANDES EXTENSIONES, SE LE OTORGARÁ A LA FRACCIÓN SUBDIVIDIDA UNA ZONA HOMOGNEA
SUBURBANA (\$50.00) O URBANA. ***

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020.

VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)

Constante	Uso	Tipología	Clase	Tipología		Clase	Valor Unit
				Clave de Valuación			
2	1	0	1	BODEGA	ESTANDAR	"A"	\$ 2,300.00
2	1	0	2	BODEGA	ESTANDAR	"B"	\$ 1,726.00
2	1	0	3	BODEGA	ESTANDAR	"C"	\$ 1,294.00
2	1	0	4	COCHERA	ESTANDAR	"A"	\$ 1,151.00
2	1	0	5	COCHERA	ESTANDAR	"B"	\$ 1,007.00
2	1	0	6	COCHERA	ESTANDAR	"C"	\$ 862.00
2	1	0	7	TEJABAN	ESTANDAR	"A"	\$ 718.00
2	1	0	8	TEJABAN	ESTANDAR	"B"	\$ 575.00
2	1	0	9	TEJABAN	ESTANDAR	"C"	\$ 431.00
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 2,157.00
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,797.00
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,585.00
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$ 3,486.00
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2,807.00
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$ 2,424.00
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIANO	"A"	\$ 5,547.00
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIANO	"B"	\$ 4,966.00
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIANO	"C"	\$ 4,153.00
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 8,379.00
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 6,777.00
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 6,298.00
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 12,012.00
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 10,764.00
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 10,008.00
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 3,463.00
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 3,318.00
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 2,749.00
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 5,647.00
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 4,526.00
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 4,132.00

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020.

VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)

Constante	Uso	Tipologia	Clase				
Clave de Valuación				Tipologia		Clase	Valor Unit
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 8,994.00
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 7,504.00
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 6,615.00
2	2	4	1	TEJABAN	COMERCIAL	"A"	\$ 1,452.00
2	2	4	2	TEJABAN	COMERCIAL	"B"	\$ 1,089.00
2	2	4	3	TEJABAN	COMERCIAL	"C"	\$ 847.00
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 4,485.00
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 3,875.00
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 3,556.00
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 5,533.00
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 5,152.00
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 4,877.00

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (A).- Edificaciones, sin mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservacion que no han sufrido ni necesita reparaciones.

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (B).- Edificaciones, con algunas mejoras materiales y acabados; en estado de conservacion que necesita de reparaciones y mantenimiento.

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (C).- Edificaciones, con mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservacion malo necesitado de reparaciones medias e importantes.

**MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020.
 VALORES DE INSTALACIONES ESPECIALES**

NOMBRE	(\$/M2)
ALBERCA	\$ 1,815.00
ALGIBE	\$ 2,420.00
AREAS TECHADAS	\$ 1,046.00
BARANDAL	\$ 787.00
BARDA	\$ 424.00
CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)	\$ 6,050.00
COCINA INTEGRAL	\$ 1,815.00
CORTINA METALICA	\$ 1,210.00
ELEVADOR (PIEZA)	\$121,000.00
ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)	\$ 145.00
ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)	\$ 194.00
ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	\$ 236.00
HIDRONEUMATICO	\$ 6,050.00
JACUZZY (PIEZA)	\$ 12,100.00
PORTICO	\$ 1,046.00
PORCHE	\$ 1,046.00
PORTON ELECTRICO	\$ 2,420.00
RAMPAS	\$ 363.00
SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	\$ 60,500.00
SUBESTACION (POR CUCHILLA)	\$ 1,815.00
TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	\$ 4,840.00
TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	\$ 12,100.00
PILAS	\$ 847.00

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS

ZONA	CLASIFICACION	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones y zonas serranas montañosas.	Ha.	100,000.00
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas.	Ha.	140,000.00
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones.	Ha.	550,000.00
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	550.00
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	550.00
6	Suelo rustico dentro del perímetro del denuncia minero.	Ha.	100,000.00

Nota: Estos valores se estimarán de acuerdo a las condiciones que prevalescan en cada uno de los Municipios.

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
CORREDORES URBANOS

TRAMO		VALOR		FONDO
DESDE	HASTA	MAXIMO	MINIMO	
MERCADERES				
CALLE CORONADO	CALLE COLEGIO	\$4,000.00		
CALLE COLEGIO	AVENIDA DEL MINERO	\$6,000.00		
AVENIDA DEL MINERO	PUENTE GUANAJUATO	\$3,300.00		
CALLE COLEGIO				
CALLE 20 DE NOVIEMBRE	CALLE MERCADERES	\$3,800.00		
PASEO GOMEZ MORIN				
CALLE VAZQUEZ RAÑA	PUENTE GUADALUPE VICTORIA	\$3,300.00		
CALLE CORONADO				
CALLE 20 DE NOVIEMBRE	CALLE OJINAGA	\$4,000.00		
CALLE AGUSTIN BARBACHANO				
CALLE COLEGIO	CALLE FCO. MORENO	\$4,000.00		
CALLE OJINAGA				
CALLE CORONADO	CALLE FCO. MORENO	\$4,000.00		
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA				
AV. INDEPENDENCIA	CALLE 20 DE NOVIEMBRE	\$2,500.00		
CALLE 20 DE NOVIEMBRE	CALLE NORBERTO DOMINGUEZ	\$2,000.00		
CALLE NORBERTO DOMINGUEZ	AV. DE LAS QUINTAS	\$1,800.00		
AV. DE LAS QUINTAS	PUENTE MANUEL BERNARDO	\$1,600.00		
PUENTE MANUEL BERNARDO	CIRCUITO INTERIOR CENTAURO DEL NORTE (SEMAFOROS)	\$2,000.00		
VILLA ESCOBEDO				
PASO A DESNIVEL	BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA ("EL DELFIN")	\$1,600.00		
AV. NIÑOS HEROES (CARRETERA ESTATAL 12 PARRAL A SANTA BARBARA)				
SEMAFORO CIRCUITO INTERIOR CENTAURO DEL NORTE Y NIÑOS HEROES	DISTRIBUIDOR VIAL OESTE (76 BATALLON)	\$1,600.00		
PRIMERA FRANJA DISTRIBUIDOR VIAL OESTE (76 BATALLON) (AMBOS LADOS)	AV. DE LA UNION (ENTRADA AL ESTADIO)	\$1,400.00		50 m

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
CORREDORES URBANOS

TRAMO		VALOR		FONDO
DESDE	HASTA	MAXIMO	MINIMO	
SEGUNDA FRANJA DISTRIBUIDOR VIAL OESTE (76 BATALLON) (AMBOS LADOS)	AV. DE LA UNION (ENTRADA AL ESTADIO)	\$840.00		100 m
TERCERA FRANJA DISTRIBUIDOR VIAL OESTE (76 BATALLON)(AMBOS LADOS)	AV. DE LA UNION (ENTRADA AL ESTADIO)	\$350.00		100 m
PRIMERA FRANJA AV. DE LA UNION (ENTRADA AL ESTADIO)	ENTRADA COL. SANTA ELENA	\$1,000.00		50 m
SEGUNDA FRANJA AV. DE LA UNION (ENTRADA AL ESTADIO)	ENTRADA COL. SANTA ELENA	\$600.00		100 m
TERCERA FRANJA AV. DE LA UNION (ENTRADA AL ESTADIO)	ENTRADA COL. SANTA ELENA	\$350.00		100 m
PRIMERA FRANJA ENTRADA A COL. SANTA ELENA	LIMITE MUNICIPIO (RANCHO PRIMERO)	\$300.00		50 m
SEGUNDA FRANJA ENTRADA A COL. SANTA ELENA	LIMITE MUNICIPIO (RANCHO PRIMERO)	\$150.00		100 m
TERCERA FRANJA ENTRADA A COL. SANTA ELENA	LIMITE MUNICIPIO (RANCHO PRIMERO)	\$40.00		100 m
AVENIDA 20 DE NOVIEMBRE				
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA	CALLE FLORES MAGON	\$2,500.00		
CALLE FLORES MAGON	PUENTE FRANCISCO VILLA	\$3,000.00		
PUENTE FRANCISCO VILLA	PLAZA DE LA IDENTIDAD	\$4,000.00		
CALLE SANTIAGO MENDEZ				
CALLE 20 DE NOVIEMBRE	PUENTE SAN FRANCISCO	\$4,000.00		
CALLE PABLO OCHOA				
PLAZUELA MORELOS	PLAZA DE LA IDENTIDAD	\$3,000.00		
CALLE PENSADOR MEXICANO				
PUENTE CALICANTO	PUENTE SAN FRANCISCO	\$2,000.00		
RICARDO FLORES MAGON				
CALLE CARLOS FUERO	PUENTE GUADALUPE VICTORIA	\$3,000.00		
INDEPENDENCIA				
CALLE DONATO GUERRA	CALLE GONZALEZ ORTEGA	\$3,800.00		
CALLE GONZALEZ ORTEGA	CALLE PRIMAVERA	\$3,300.00		

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
CORREDORES URBANOS

TRAMO		VALOR		
DESDE	HASTA	MAXIMO	MINIMO	FONDO
CALLE PRIMAVERA	CALLE JESUS LOZOYA SOLIS	\$3,000.00		
CALLE JESUS LOZOYA SOLIS	GLORIETA FRANCISCO VILLA	\$1,800.00		
AVENIDA TECNOLOGICO				
GLORIETA ANTONIO ORTIZ MENA	CALLE KEPLER	\$2,500.00		
CALLE KEPLER	PUERTA DEL TIEMPO	\$1,500.00		
CARRETERA 45 TRAMO PARRAL - JIMENEZ				
CARRIL DERECHO				
PRIMERA FRANJA PUERTA DEL TIEMPO	ENFRENTA A LA PFP	\$800.00	\$600.00	50 m
SEGUNDA FRANJA PUERTA DEL TIEMPO	FRACTO. LAS FUENTES	\$300.00	\$200.00	50 m
TERCERA FRANJA PUERTA DEL TIEMPO	FRACTO. LAS FUENTES	\$200.00	\$120.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENFRENTA A LA PFP	GRANJA CHAVEZ	\$300.00	\$200.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENFRENTA A LA PFP	GRANJA CHAVEZ	\$150.00	\$88.00	50 m
TERCERA FRANJA ENFRENTA A LA PFP	GRANJA CHAVEZ	\$88.00	\$48.00	50 m
PRIMERA FRANJA GRANJA CHAVEZ	GASOLINERA J.V.	\$300.00	\$110.00	50 m
SEGUNDA FRANJA GRANJA CHAVEZ	GASOLINERA J.V.	\$110.00	\$48.00	50 m
TERCERA FRANJA GRANJA CHAVEZ	GASOLINERA J.V.	\$48.00	\$18.00	50 m
PRIMERA FRANJA GASOLINERA J.V.	ENTRADA AL ESTADIO OLIMPICO	\$200.00	\$110.00	50 m
SEGUNDA FRANJA GASOLINERA J.V.	ENTRADA AL ESTADIO OLIMPICO	\$110.00	\$48.00	50 m
TERCERA FRANJA GASOLINERA J.V.	ENTRADA AL ESTADIO OLIMPICO	\$48.00	\$18.00	50 m
PRIMERA FRANJA ESTADIO OLIMPICO	ENTRADA A COANZAMEX	\$180.00	\$110.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ESTADIO OLIMPICO	ENTRADA A COANZAMEX	\$110.00	\$48.00	50 m

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
CORREDORES URBANOS

TRAMO		VALOR		FONDO
DESDE	HASTA	MAXIMO	MINIMO	
TERCERA FRANJA ESTADIO OLIMPICO	ENTRADA A COANZAMEX	\$48.00	\$18.00	50 m
PERIMERA FRANJA ENTRADA A COANZAMEX	ENTRADA AL CERESO	\$180.00	\$110.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENTRADA A COANZAMEX	ENTRADA AL CERESO	\$110.00	\$48.00	50 m
TERCERA FRANJA ENTRADA A COANZAMEX	ENTRADA AL CERESO	\$48.00	\$18.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENTRADA AL CERESO	LIMITE DEL MUNICIPIO	\$80.00	\$48.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENTRADA AL CERESO	LIMITE DEL MUNICIPIO	\$80.00	\$48.00	50 m
TERCERA FRANJA ENTRADA AL CERESO	LIMITE DEL MUNICIPIO	\$48.00	\$18.00	50 m
CARRIL IZQUIERDO				
PRIMERA FRANJA PUERTA DEL TIEMPO	PFP	\$600.00	\$400.00	50 m
SEGUNDA FRANJA PUERTA DEL TIEMPO	PFP	\$400.00	\$88.00	50 m
TERCERA FRANJA PUERTA DEL TIEMPO	PFP	\$88.00	\$27.00	50 m
PRIMERA FRANJA PFP	ENFRENTE A LA GRANJA CHAVEZ	\$200.00	\$110.00	50 m
SEGUNDA FRANJA PFP	ENFRENTE A LA GRANJA CHAVEZ	\$100.00	\$48.00	50 m
TERCERA FRANJA PFP	ENFRENTE A LA GRANJA CHAVEZ	\$48.00	\$18.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENFRENTE A LA GRANJA CHAVEZ	ENFRENTE A LA GASOLINERA J.V.	\$110.00	\$80.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENFRENTE A LA GRANJA CHAVEZ	ENFRENTE A LA GASOLINERA J.V.	\$80.00	\$48.00	50 m
TERCERA FRANJA ENFRENTE A LA GRANJA CHAVEZ	ENFRENTE A LA GASOLINERA J.V.	\$48.00	\$18.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENFRENTE A LA GASOLINERA J.V.	ENTRADA AL BASURERO MUNICIPAL	\$110.00	\$80.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENFRENTE A LA GASOLINERA J.V.	ENTRADA AL BASURERO MUNICIPAL	\$80.00	\$48.00	50 m
TERCERA FRANJA ENFRENTE A LA GASOLINERA J.V.	ENTRADA AL BASURERO MUNICIPAL	\$48.00	\$18.00	50 m

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
CORREDORES URBANOS

TRAMO		VALOR		FONDO
DESDE	HASTA	MAXIMO	MINIMO	
PRIMERA FRANJA ENTRADA AL BASURERO MUNICIPAL	ENFRENTA A LA ENTRADA A COANZAMEX	\$110.00	\$80.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENTRADA AL BASURERO MUNICIPAL	ENFRENTA A LA ENTRADA A COANZAMEX	\$80.00	\$48.00	50 m
TERCERA FRANJA ENTRADA AL BASURERO MUNICIPAL	ENFRENTA A LA ENTRADA A COANZAMEX	\$48.00	\$18.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENFRENTA A LA ENTRADA A COANZAMEX	FRENTE AL CERESO	\$110.00	\$80.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENFRENTA A LA ENTRADA A COANZAMEX	FRENTE AL CERESO	\$80.00	\$48.00	50 m
TERCERA FRANJA ENFRENTA A LA ENTRADA A COANZAMEX	FRENTE AL CERESO	\$48.00	\$18.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENFRENTA AL CERESO	LIMITE DEL MUNICIPIO	\$110.00	\$80.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENFRENTA AL CERESO	LIMITE DEL MUNICIPIO	\$80.00	\$48.00	50 m
TERCERA FRANJA ENFRENTA AL CERESO	LIMITE DEL MUNICIPIO	\$48.00	\$18.00	50 m
CARRETERA VIA CORTA PARRAL-CHIHUAHUA				
CARRIL DERECHO				
PRIMERA FRANJA PUERTA DEL TIEMPO	ENTRADA AL CLUB CASA BLANCA	\$320.00	\$180.00	50 m
SEGUNDA FRANJA PUERTA DEL TIEMPO	ENTRADA AL CLUB CASA BLANCA	\$88.00	\$48.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENTRADA AL CLUB CASA BLANCA	ENTRADA AL FRACTO. SAN JOSE	\$412.00	\$300.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENTRADA AL CLUB CASA BLANCA	ENTRADA AL FRACTO. SAN JOSE	\$180.00	\$66.00	50 m
PRIMERA FRANJA PLANTA TRATADORA	40 - 60	\$220.00	\$170.00	50 m
SEGUNDA FRANJA PLANTA TRATADORA	40 - 60	\$140.00	\$90.00	50 m
40-60	ENTRADA AL YONKE EL POTRILLO	\$200.00	\$150.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENTRADA AL YONKE EL POTRILLO	PRIMERA FRANJA INSTALACIONES DE PEMEX	\$280.00	\$180.00	50 m

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
CORREDORES URBANOS

TRAMO		VALOR		
DESDE	HASTA	MAXIMO	MINIMO	FONDO
SEGUNDA FRANJA ENTRADA AL YONKE EL POTRILLO	SEGUNDA FRANJA INSTALACIONES DE PEMEX	\$150.00	\$88.00	50 m
PRIMERA FRANJA INSTALACIONES DE PEMEX	ENTRADA AL MOTEL PARRAL	\$200.00	\$120.00	50 m
SEGUNDA FRANJA INSTALACIONES DE PEMEX	ENTRADA AL MOTEL PARRAL	\$100.00	\$60.00	50 m
PRIMERA FRANJA MOTEL PARRAL	PUENTE CUEVECILLAS	\$100.00	\$60.00	50 m
SEGUNDA FRANJA MOTEL PARRAL	PUENTE CUEVECILLAS	\$60.00	\$30.00	50 m
CARRIL IZQUIERDO				
PRIMERA FRANJA PUERTA DEL TIEMPO	COL. VILLAS DEL TECNOLOGICO	\$500.00	\$385.00	50 m
SEGUNDA FRANJA PUERTA DEL TIEMPO	COL. VILLAS DEL TECNOLOGICO	\$200.00	\$143.00	50 m
PRIMERA FRANJA COL. VILLAS DEL TECNOLOGICO	RIO PARRAL	\$300.00	\$200.00	50 m
SEGUNDA FRANJA COL. VILLAS DEL TECNOLOGICO	RIO PARRAL	\$150.00	\$80.00	50 m
PRIMERA FRANJA RIO PARRAL	RANCHO SAN GERONIMO	\$280.00	\$180.00	50 m
SEGUNDA FRANJA RIO PARRAL	RANCHO SAN GERONIMO	\$150.00	\$80.00	50 m
PRIMERA FRANJA CERVECERIA	ENFRENTA A LAS INSTALACIONES DE PEMEX	\$220.00	\$180.00	50 m
SEGUNDA FRANJA CERVECERIA	ENFRENTA A LAS INSTALACIONES DE PEMEX	\$180.00	\$88.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENFRENTA A LAS INSTALACIONES DE PEMEX	PUENTE CUEVECILLAS	\$220.00	\$180.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENFRENTA A LAS INSTALACIONES DE PEMEX	PUENTE CUEVECILLAS	\$100.00	\$60.00	50 m
PERIMETRAL NORTE TRAMO DE LA CERVECERIA AL DISTRIBUIDOR VIAL				
CARRIL DERECHO				
PRIMERA FRANJA CERVECERIA	PANTEON LUZ ETERNA	\$300.00	\$220.00	50 m
SEGUNDA FRANJA CERVECERIA	PANTEON LUZ ETERNA	\$220.00	\$110.00	50 m

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
CORREDORES URBANOS

TRAMO		VALOR		FONDO
DESDE	HASTA	MAXIMO	MINIMO	
PRIMERA FRANJA PANTEON LUZ ETERNA	ENFRENTA AL FRACTO. MONTAÑAS	\$110.00	\$88.00	50 m
SEGUNDA FRANJA PANTEON LUZ ETERNA	ENFRENTA AL FRACTO. MONTAÑAS	\$80.00	\$22.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENFRENTA AL FRACTO. MONTAÑAS	ENTRADA A MINAS DEL REAL	\$110.00	\$55.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENFRENTA AL FRACTO. MONTAÑAS	ENTRADA A MINAS DEL REAL	\$55.00	\$22.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENTRADA A MINAS DEL REAL	DISTRIBUIDOR VIAL (76 BATALLON)	\$80.00	\$55.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENTRADA A MINAS DEL REAL	DISTRIBUIDOR VIAL (76 BATALLON)	\$55.00	\$22.00	50 m
CARRIL IZQUIERDO				
PRIMERA FRANJA RANCHO SAN GERONIMO (MAQUILA)	ENFRENTA AL PANTEON LUZ ETERNA	\$275.00	\$180.00	50 m
SEGUNDA FRANJA RANCHO SAN GERONIMO (MAQUILA)	ENFRENTA AL PANTEON LUZ ETERNA	\$110.00	\$80.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENFRENTA AL PANTEON LUZ ETERNA	FRACTO. MONTAÑAS	\$110.00	\$88.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENFRENTA AL PANTEON LUZ ETERNA	FRACTO. MONTAÑAS	\$80.00	\$22.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENTRADA AL FRACTO. MONTAÑAS	ENTRADA A LA COL. HEROES DE LA REVOLUCION	\$150.00	\$120.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENTRADA A LA COL. HEROES DE LA REVOLUCION	SEGUNDA ENTRADA A LA COL. HEROES DE LA REVOLUCION	\$110.00	\$80.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENTRADA A LA COL. HEROES DE LA REVOLUCION	SEGUNDA ENTRADA A LA COL. HEROES DE LA REVOLUCION	\$80.00	\$48.00	50 m
PRIMERA FRANJA FRENTE A LA COL. HEROES DE LA REVOLUCION	LIMITE DE LA COL. HEROES DE LA REVOLUCION	\$260.00	\$180.00	50 m
PRIMERA FRANJA LIMITE DE LA COL. HEROES DE LA REVOLUCION.	ENTRADA AL FRACTO. LAS PALMAS	\$110.00	\$80.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENTRADA AL FRACTO. LAS PALMAS	ENTRADA A MINAS DEL REAL	\$180.00	\$120.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENTRADA AL FRACTO. LAS PALMAS	DISTRIBUIDOR VIAL	\$393.00	\$300.00	50 m

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020				
CORREDORES URBANOS				
TRAMO		VALOR		
DESDE	HASTA	MAXIMO	MINIMO	FONDO
CARRETERA PARRAL A DURANGO				
CARRIL DERECHO				
GLORIETA FRANCISCO VILLA	ENTRADA AL SUPER GAS DE PARRAL	\$1,000.00		50 m
FRANJA SUPER GAS DE PARRAL	LIMITE DEL MOTEL VILLA CARIÑO	\$800.00		50 m
PRIMERA FRANJA LIMITE DEL MOTEL VILLA CARIÑO	PRINCIPIO DE LA CUESTA DE LOS LOPEZ	\$400.00	\$200.00	50 m
SEGUNDA FRANJA LIMITE DEL MOTEL VILLA CARIÑO	PRINCIPIO DE LA CUESTA DE LOS LOPEZ	\$120.00	\$60.00	50 m
PRIMERA FRANJA PRINCIPIO DE LA CUESTA DE LOS LOPEZ	ENTRADA A LAS CRIBAS	\$88.00	\$48.00	50 m
SEGUNDA FRANJA PRINCIPIO DE LA CUESTA DE LOS LOPEZ	ENTRADA A LAS CRIBAS	\$48.00	\$18.00	50 m
PRIMERA FRANJA ENTRADA A LAS CRIBAS	LIMITE DEL MUNICIPIO	\$60.00	\$30.00	50 m
SEGUNDA FRANJA ENTRADA A LAS CRIBAS	LIMITE DEL MUNICIPIO	\$30.00	\$15.00	50 m
CARRIL IZQUIERDO				
GLORIETA FRANCISCO VILLA	LIMITE FRACTO. LAS FUENTES II ETAPA	\$1,200.00		50 m
PRIMERA FRANJA LIMITE FRACTO. LAS FUENTES II ETAPA	PRINCIPIO DE LA CUESTA DE LOS LOPEZ	\$180.00	\$88.00	50 m
SEGUNDA FRANJA LIMITE FRACTO. LAS FUENTES II ETAPA	PRINCIPIO DE LA CUESTA DE LOS LOPEZ	\$88.00	\$48.00	50 m
PRIMERA FRANJA PRINCIPIO DE LA CUESTA DE LOS LOPEZ	ENFRENTA A LA ENTRADA DE LAS CRIBAS	\$88.00	\$48.00	50 m
SEGUNDA FRANJA PRINCIPIO DE LA CUESTA DE LOS LOPEZ	ENFRENTA A LA ENTRADA DE LAS CRIBAS	\$48.00	\$18.00	50 m
ENFRENTA A LA ENTRADA DE LAS CRIBAS	LIMITE DEL MUNICIPIO	\$120.00	\$66.00	50 m
LIBRAMIENTO PERIMETRAL LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA				
GLORIETA FCO. VILLA	DISTRIBUIDOR VIAL (AV. NIÑOS HEROES)	\$960.00	\$660.00	
CIRCUITO INTERIOR CENTAURO DEL NORTE				
BLVD ANTONIO ORTIZ MENA Y NIÑOS HEROES	AV. DEL MAIZ (COL. LOPEZ PORTILLO)	\$1,200.00	\$800.00	

**MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
 CORREDORES URBANOS**

TRAMO		VALOR		FONDO
DESDE	HASTA	MAXIMO	MINIMO	
AVENIDA DEL MINERO (ANTES JESUS GARCIA)				
CALLE MERCADERES	CALLE DEL CERRO	\$3,000.00		
CALLE DEL CERRO	CALLE BARTOLOME DE MEDINA	\$2,000.00		
AVENIDA JUAREZ				
CALLE GABINO BARREDA	AV. ZARAGOZA	\$2,500.00		
CALLE ZARAGOZA ESQUINA CALLE JUAREZ	CORREDOR INDUSTRIAL BARRIO ESPAÑA	\$2,000.00		

LOS VALORES SUBURBANOS APLICARAN PARA SUPERFICIES MENORES DE 5000 MTS. SE REVISARA CADA CASO EN PARTICULAR CUANDO EXCEDA DE LOS 5000 MTS. AJUSTANDOLO A UN MAXIMO DE 55% MENOS EN EL VALOR.

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
FACTOR DE DEPRECIACION MÉTODO: ROSS

EDAD	55	65	75	85
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305
34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
FACTOR DE DEPRECIACION MÉTODO: ROSS

42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

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

Descripción de metodología para la elaboración de tablas de valores unitarios de suelo y construcción.

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

Están obligados a observar la presente norma:

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

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

Predios rústicos:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características 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, a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.
- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

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

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante					
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	1.00	\$ 86,690.00
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	1.00	\$ 65,075.00
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	1.00	\$ 32,749.00
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	1.00	\$ 15,022.00
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	1.00	\$ 60,683.00
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	1.00	\$ 45,552.00
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	1.00	\$ 22,931.00
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	1.00	\$ 10,514.00
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	1.00	\$ 12,017.00
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	1.00	\$ 9,613.00
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	1.00	\$ 7,691.00
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	1.00	\$ 6,152.00
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	1.00	\$ 2,238.00
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	1.00	\$ 1,829.00
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	1.00	\$ 1,588.00
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	1.00	\$ 563.00

FACTOR DE MERCADO

De acuerdo a la calidad de cada clasificación de tierra, para complementar cada clave de valuación rústica, se asignan los siguientes dígitos: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal.

Ejemplos:

Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1
 Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1
 Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante					
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	1.00	\$ 86,690.00
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	1.00	\$ 65,075.00
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	1.00	\$ 32,749.00
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	1.00	\$ 15,022.00
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	1.00	\$ 60,683.00
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	1.00	\$ 45,552.00
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	1.00	\$ 22,931.00
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	1.00	\$ 10,514.00
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	1.00	\$ 11,216.00
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	1.00	\$ 9,613.00
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	1.00	\$ 7,691.00
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	1.00	\$ 6,152.00
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	1.00	\$ 2,238.00
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	1.00	\$ 1,829.00
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	1.00	\$ 1,588.00
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	1.00	\$ 563.00

FACTOR DE MERCADO

De acuerdo a la calidad de cada clasificación de tierra, para complementar cada clave de valuación rústica, se asignan los siguientes dígitos: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal.

Ejemplos:

Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad	1 0 1 1
Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad	2 2 2 1
Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad	8 1 4 1

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante					
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	1.00	\$ 86,690.00
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1.00	\$ 65,075.00
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1.00	\$ 32,749.00
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1.00	\$ 15,022.00
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	1.00	\$ 60,683.00
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	1.00	\$ 45,552.00
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	1.00	\$ 22,931.00
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	1.00	\$ 10,514.00
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1.00	\$ 12,017.00
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1.00	\$ 9,613.00
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1.00	\$ 7,691.00
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1.00	\$ 6,152.00
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1.00	\$ 2,238.00
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1.00	\$ 1,829.00
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1.00	\$ 1,588.00
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	1.00	\$ 563.00

FACTOR DE MERCADO

De acuerdo a la calidad de cada clasificación de tierra, para complementar cada clave de valuación rústica, se asignan los siguientes dígitos: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal.

Ejemplos:

Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad	1 0 1 1
Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad	2 2 2 1
Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad	8 1 4 1

Descripción de metodología para la elaboración de tablas de valores unitarios de suelo y construcción.

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

Están obligados a observar la presente norma:

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

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

Predios suburbanos:

Son 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.

MUNICIPIO DE HIDALGO DEL PARRAL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020
VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

ZONA HOMOGENEA	DESCRIPCION	VALOR (\$/M2)
0	ZONA SUBURBANA	\$ 50.00

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

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TABLA DE VALORES EJERCICIO FISCAL 2020

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

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

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

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características 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, 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 complementos de calidad media estandarizada (herrajería, carpintería, calefacción).

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

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

TABLA DE VALORES EJERCICIO FISCAL 2020

de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

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

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

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

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

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo

TABLA DE VALORES EJERCICIO FISCAL 2020

considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

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

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

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

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

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

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

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

XI. Predio:

a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;

b) Cada una de las unidades que integran un condominio;

XII. Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;

b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;

c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;

d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;

e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y

g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

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

TABLA DE VALORES EJERCICIO FISCAL 2020

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

XVI. Predio urbano:

a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; 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.

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. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

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

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

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

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

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

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

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

TABLA DE VALORES EJERCICIO FISCAL 2020

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 cuenta.

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

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

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

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

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

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

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

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

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; éstas a su vez se clasificarán de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.

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

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

TABLA DE VALORES EJERCICIO FISCAL 2020

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

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

$$VCAT = VT + VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT = ST \times VUS$$

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

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

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.

TABLA DE VALORES EJERCICIO FISCAL 2020

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 municipal;

II. Por avalúo directo realizado por un perito valuador debidamente registrado o autorizado ante el Departamento Estatal de Profesiones.

III. Valuación directa en base a la información recabada por la Autoridad Catastral Municipal, mediante inspección física, estudios técnicos directos o por medios indirectos como la fotogrametría, aerofotogrametría e imagen satelital.

IV. Con base en la documentación oficial que emitan las Autoridades Catastrales, tomando en consideración la información proporcionada al catastro por los propietarios o poseedores de predios, o con base en los registros de información con que cuenten las mismas Autoridades.

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 los 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 REPOSICIÓN 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 reemplazar 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 REPOSICIÓN.- 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 mas probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a lo 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.

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

ZONIFICACIÓN.- 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 separados entre sí por vialidades de tránsito vehicular que deben estar georeferenciadas para su identificación catastral.

ZONA CATASTRAL HOMOGÉNEA.- Es la delimitación 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 FÍSICO).- 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.

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

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, madererías, vidrierías, 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, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares, 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 lo construcción); muros sin refuerzo, techos de lámina de galvanizada, de madera, pisos con o sin acabado pulido, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONÓMICO.- 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, ventanería 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, ventanería metálica perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0mts., muros de carga con refuerzo, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombró 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, ventanería 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, alfombrado o duelas, instalaciones completas (intercomunicación).

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 trabes de grueso peralte, prefabricadas y prefensazas, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombrado, parquet de madera o duelas, instalaciones completas y especiales.

COMERCIAL ECONÓMICO.- 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 lamino 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 intermedio, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanearía metálico perfil tubular,

techumbres de lamino o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00mts 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 intermedio, 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 de cerámica en oficinas, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semi ocultos, complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.), instalaciones especiales (aire acondicionado, hidroneumático, refrigeración, subestación eléctrica, etc.), áreas de estacionamiento y anden de carga.

PREDIO RUSTICO.- Se entenderá como predio rustico, aquella extensión de tierra en la que no se contempló 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.

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.

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, pedregosidad, presencia frecuente de helados, etc.

TERRENOS DE AGOSTADERO.- Son aquellos con vegetación natural predominantemente con gramíneas donde pastan los animales, similar a los 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 lo agricultura o lo ganadería y sus posibilidades de aprovechamiento son limitadas. En algunos casos se dan explotaciones de tipo pecuario con ganado menor.

TERRENOS INFRUCTUOSOS.- 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 pastorean en un área determinada.

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

UNIDAD ANIMAL (UA).- La constituye una vaca adulta (vaca con cría 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.

FACTORES DE MERITO: Característica que posee un predio, que le proporciona un valor adicional, respecto al resto de la manzana.

FACTORES DE DEMERITO: Característica que posee un predio, que le disminuye su valor, respecto al resto de la manzana.