



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO  
1330

## 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 Jiménez, para el Ejercicio Fiscal 2020.

**PRESENTADA POR:** H. Ayuntamiento del Municipio de Jiménez.

**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.



**"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas"**

*"Okuá Mili amainá kimakoi bamiali (2019). Bamiali japali omawáriwa omana  
Kawichi echi ralámuli ra íchára"*

**PRESIDENCIA MUNICIPAL**

**Oficio: SMJ/0249/2019**

**Cd. Jimenez, Chih., a 30 de Octubre del 2019**

**DIPUTADO RENE FRÍAS BENCOMO  
PRESIDENTE DEL HONORABLE 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 del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Jimenez, Chihuahua somete a consideración de este H. Congreso del Estado el presente proyecto de la tabla de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio 2020, la cual servirá de base para el impuesto predial. Dicho proyecto ha sido expedido por la autoridad catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento en lo establecido por los artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presente en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor del 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 uso de suelo y construcción que hoy se somete a consideración de este 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 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 Jimenez, Chihuahua.

Solicita a este H. Congreso del Estado se apruebe el 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**

**ING. MARCOS CHAVEZ TORRES  
PRESIDENTE MUNICIPAL DE JIMENEZ**



**PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CD. JIMÉNEZ, CHIH.**





**"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas"**  
*"Okuá Mili amainá kimakoi bamiali (2019). Bamiali japali omawáriwa omana  
Kawichi echi ralámuli ra 'ichára"*

**PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
**Oficio: SMJ/248/2019**  
**Cd. Jimenez, Chih., a 30 de Octubre del 2019**

**DIPUTADO RENE FRÍAS BENCOMO**  
**PRESIDENTE DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO**  
**PRESENTE.-**

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 fracciones II y III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo, tomado en la sesión No. 51, en el punto número 2 con fecha 29 de Octubre del 2019, mediante el cual se aprueban las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, las cuales presentan **cambios menores** que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria tiene derecho a cobrar el Municipio de Jimenez, Chihuahua. En los términos del artículo 28, fracción XL.

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

**ATENTAMENTE**

  
\_\_\_\_\_  
**ING. VÍCTOR HUGO ULATE FLORES**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**



**MUNICIPIO DE JIMÉNEZ**  
**SECRETARÍA**



**"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas"**

*"Okuá Mili amainá kimakoi bamiali (2019). Bamiali japali omawáriwa omana*

*Kawichi echi ralámuli ra íchára"*

**ING. VÍCTOR HUGO ULATE FLORES**, SECRETARIO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE JIMÉNEZ CHIHUAHUA; CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR Y-----

-----**CERTIFICO:**-----

QUE EN LA SESIÓN EXTRAORDINARIA NÚMERO 51 DEL H. AYUNTAMIENTO CELEBRADA EL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2019 EN EL PUNTO NÚMERO DOS DEL ORDEN DEL DÍA SE LLEGÓ AL SIGUIENTE:

----- **ACUERDO**-----

**EL H. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD JIMENEZ, CHIHUAHUA APRUEBA POR MAYORÍA CON 13 VOTOS A FAVOR Y 2 ABSTENCIONES LIC. PAMELA GILIO MENDOZA E ING. OSIRIS GUZMÁN CAMPOS LAS TABLAS DE VALORES DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020, CON CAMBIOS MENORES A LOS VALORES ACTUALES, LOS CUALES SE DESCRIBEN A CONTINUACIÓN:**

**SE ACTUALIZA EL VALOR DEL CORREDOR COMERCIAL DE LA CALLE SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LA CALLE ALLENDE Y LEYES DE REFORMA, EL VALOR QUE SE PROPONE DEL CORREDOR ANTES MENCIONADO ES DE \$482.61.**

**CLASIFICACIÓN CINE Y TEATRO SE HACE LA PROPUESTA DE MODIFICAR EL VALOR DE NO APLICA, A BUENO \$3,894.00, REGULAR \$2,138.00 Y MALO \$1,723.00 Y SE LE AGREGAN LOS VALORES CON SUS CLAVES DE VALUACIÓN.**

**PARA ESCUELAS Y TEMPLOS SE INCLUYEN CLAVES DE VALUACIÓN.**

**PARA PREDIOS RÚSTICOS SE AGREGA EL CONCEPTO DE ENERGÍA SOLAR (FOTOCELDAS) PARA GENERAR ENERGÍA A TRAVÉS DE PANELES SOLARES.**

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE.

**ING. VÍCTOR HUGO ULATE FLORES**

**SECRETARIO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE JIMÉNEZ CHIHUAHUA.**



**MUNICIPIO DE JIMÉNEZ SECRETARÍA**



La propuesta del Municipio de Jiménez, Chihuahua, sobre el proyecto de las "TABLAS DE VALORES" de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2020 es de **CAMBIOS MENORES** en relación a los valores actuales (2019) los cuales se describen a continuación:

- Sobre el corredor comercial de la calle Sor Juana Inés de la Cruz en el tramo comprendido entre la calle Allende y Leyes de Reforma se actualiza su valor a criterio de la apertura de nuevos comercios sobre dicha vialidad, el valor actual de la Allende a la Lerdo de tejada es de \$437.75 y de la Lerdo de Tejada a la Leyes de Reforma es de \$175.56 siendo este último menor aún que el valor por metro de esa Zona Homogénea(188.28), El valor que se propone del corredor antes mencionado es de **\$482.61**

CORREDOR SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ			
MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
17, 39, 41,43,44,45,46,47,48 , 49, 51, 52, 59	ALLENDE	LEYES DE REFORMA	\$482.61

- Para la clasificación CINE/TEATRO se hace la propuesta de modificar el valor de NO APLICA A **Bueno \$3,894.00, Regular \$2,138.00 y Malo a \$1,723.00**, ya que se considera estar por debajo en relación a otras clasificaciones, así mismo se le agregan los valores con sus claves de valuación.

2	2	8	1	CINE / TEATRO	BUENO	BUENO	\$3,894.00
2	2	8	2			REGULAR	\$2,138.00
2	2	8	3			MALO	\$1,723.00

- De igual forma se incluyen claves de valuación para ESCUELAS Y TEMPLOS ya que no se tenían contempladas en las tablas de valores actuales y las cuales se muestran a continuación.

2	7	1	1	ESCUELAS	POPULAR	BUENO	\$1,291.58
2	7	1	2			REGULAR	\$972.63
2	7	1	3			MALO	\$652.46
2	7	2	1	ESCUELAS	ECONÓMICO	BUENO	\$2,474.01
2	7	2	2			REGULAR	\$1,964.66
2	7	2	3			MALO	\$1,477.13
2	8	1	1	TEMPLOS / CAPILLAS	MEDIO	BUENO	\$2,674.01
2	8	1	2			REGULAR	\$2,164.66
2	8	1	3			MALO	\$1,677.13

- Para las clasificaciones de Predios Rústicos se agrega el concepto de Energía Solar (Fotoceldas) para Predios Rústicos destinados a la generación de Energía a través de Paneles Solares.

6	0	1	1	Energía Solar (Fotoceldas)	PRIVADA	1	\$ 300,000.00
---	---	---	---	----------------------------	---------	---	---------------

6	1	1	1	Energía Solar (Fotoceldas)	EJIDAL	1	\$ 260,000.00
---	---	---	---	----------------------------	--------	---	---------------

6	2	1	1	Energía Solar (Fotoceldas)	COMUNAL	1	\$ 220,000.00
---	---	---	---	----------------------------	---------	---	---------------

## TABLAS DE VALORES

### 1.- FUNDAMENTO LEGAL.

#### LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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



# MUNICIPIO DE JIMÉNEZ

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL 2018 - 2021



**PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES  
UNITARIOS DE SUELO Y  
CONSTRUCCIÓN 2020**

## PRESENTACION DE LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

### AYUNTAMIENTO DE JIMENEZ

El párrafo cuarto de la fracc. IV del Artículo 115, Constitucional 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".

### GLOSARIO DE CONCEPTOS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ZONA CATASTRAL HOMOGENEA.** - 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.

**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.

**PREDIO RUSTICO.** - El que se encuentra fuera del límite del centro de población, Y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o Actividades equiparables.

**PREDIO SUBURBANO.** - Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros De las poblaciones, con valores del mercado intermedios entre los urbanos y los Rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de Crecimiento.

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

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

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

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

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

**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.

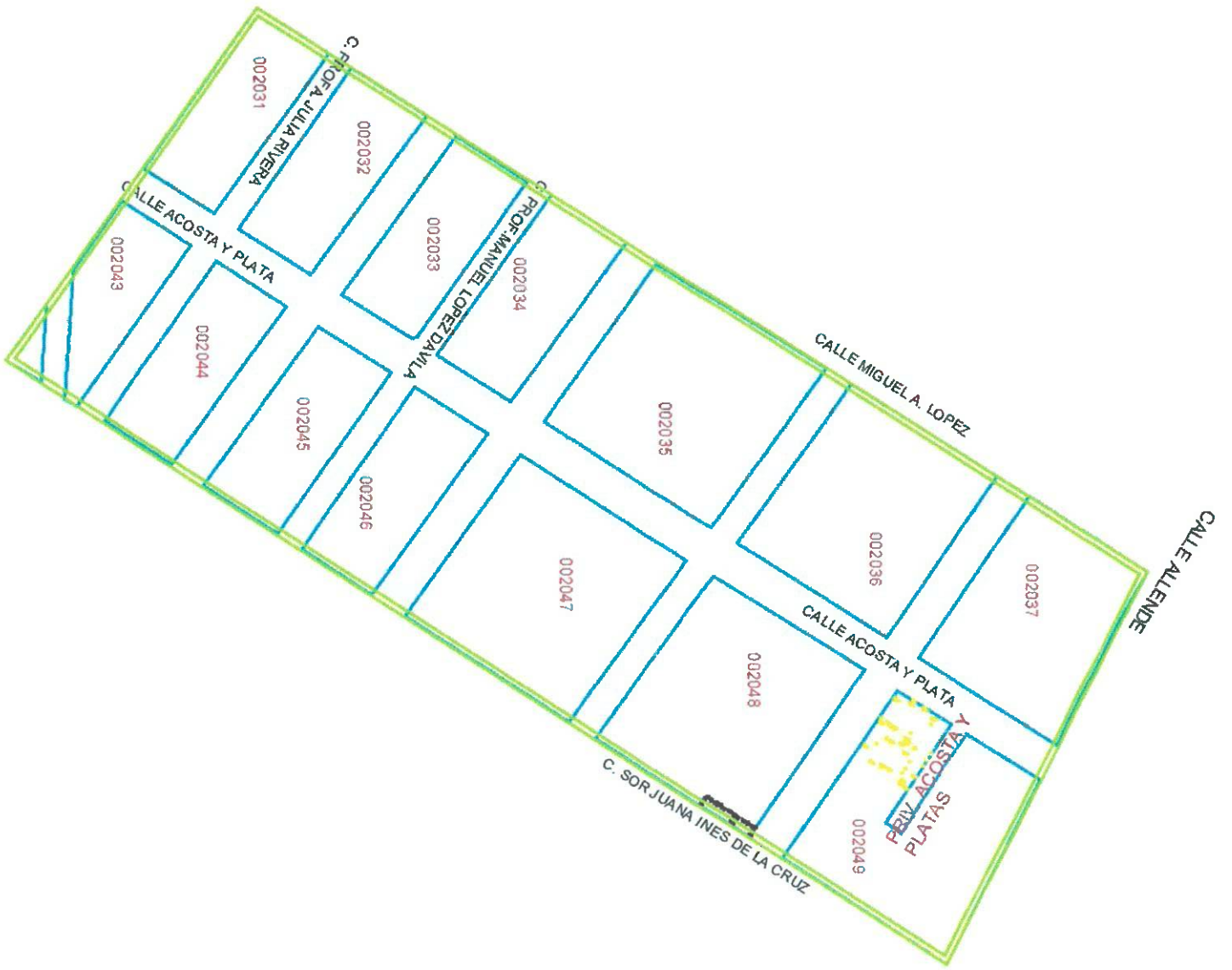
**INDUSTRIA.** - Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmeccánica, automotriz,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

# VALORES DE ZONAS HOMOGENÉAS JIMÉNEZ

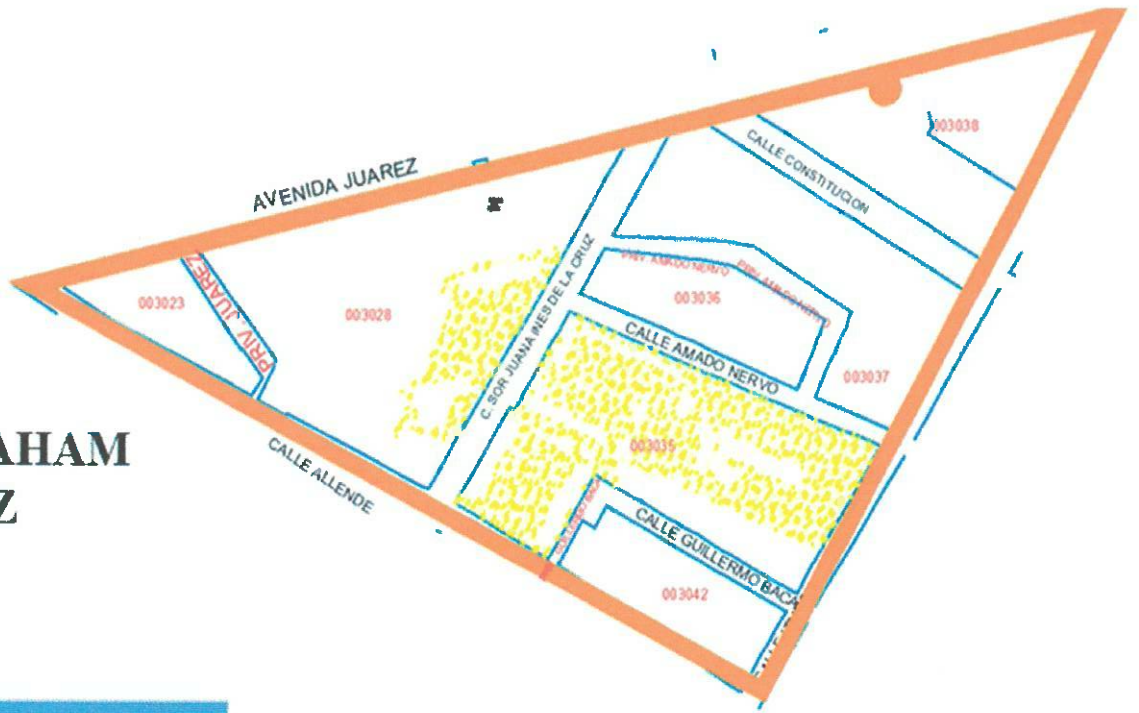






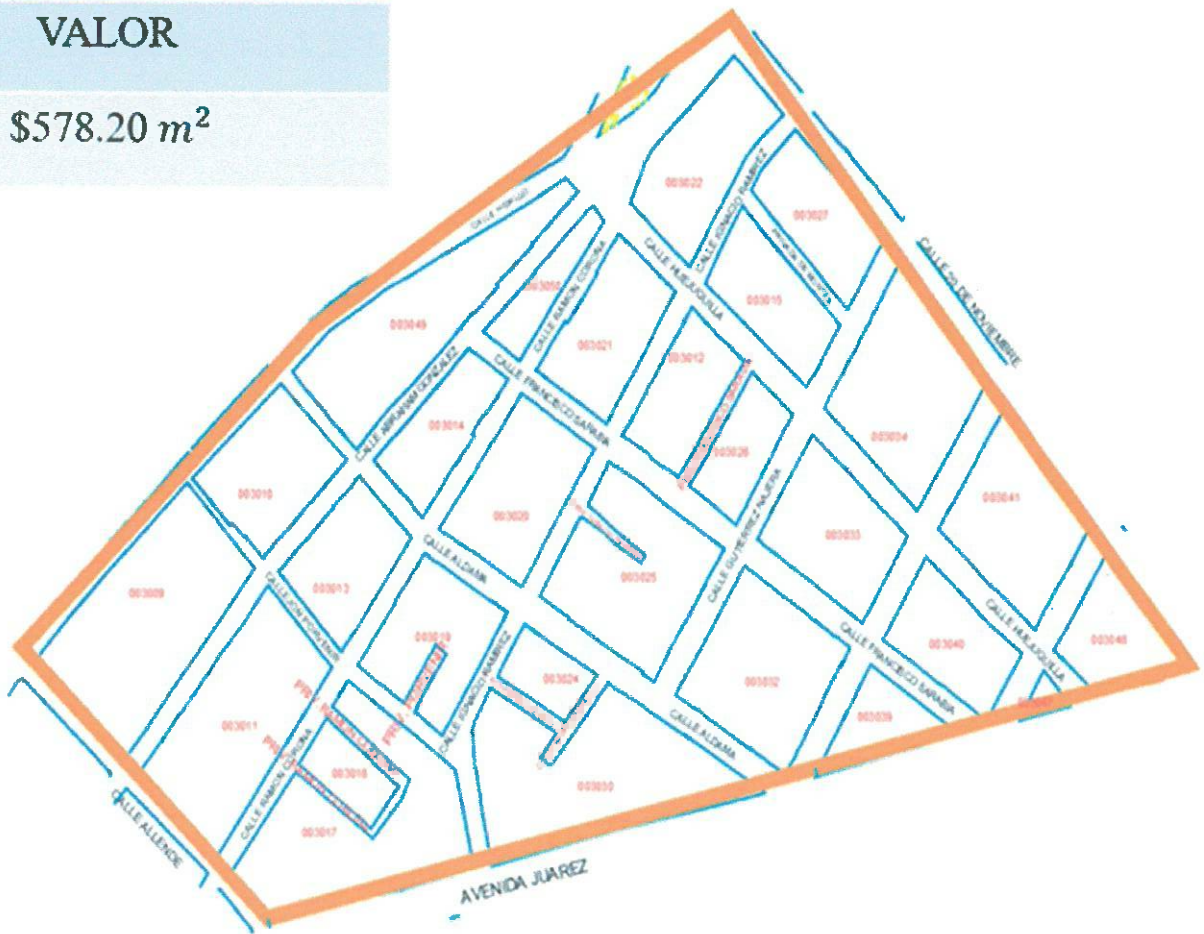
## COLONIA MODERNA

<b>ZONA HOMOGENEA 2</b>
<b>VALOR</b>
\$578.19 m <sup>2</sup>



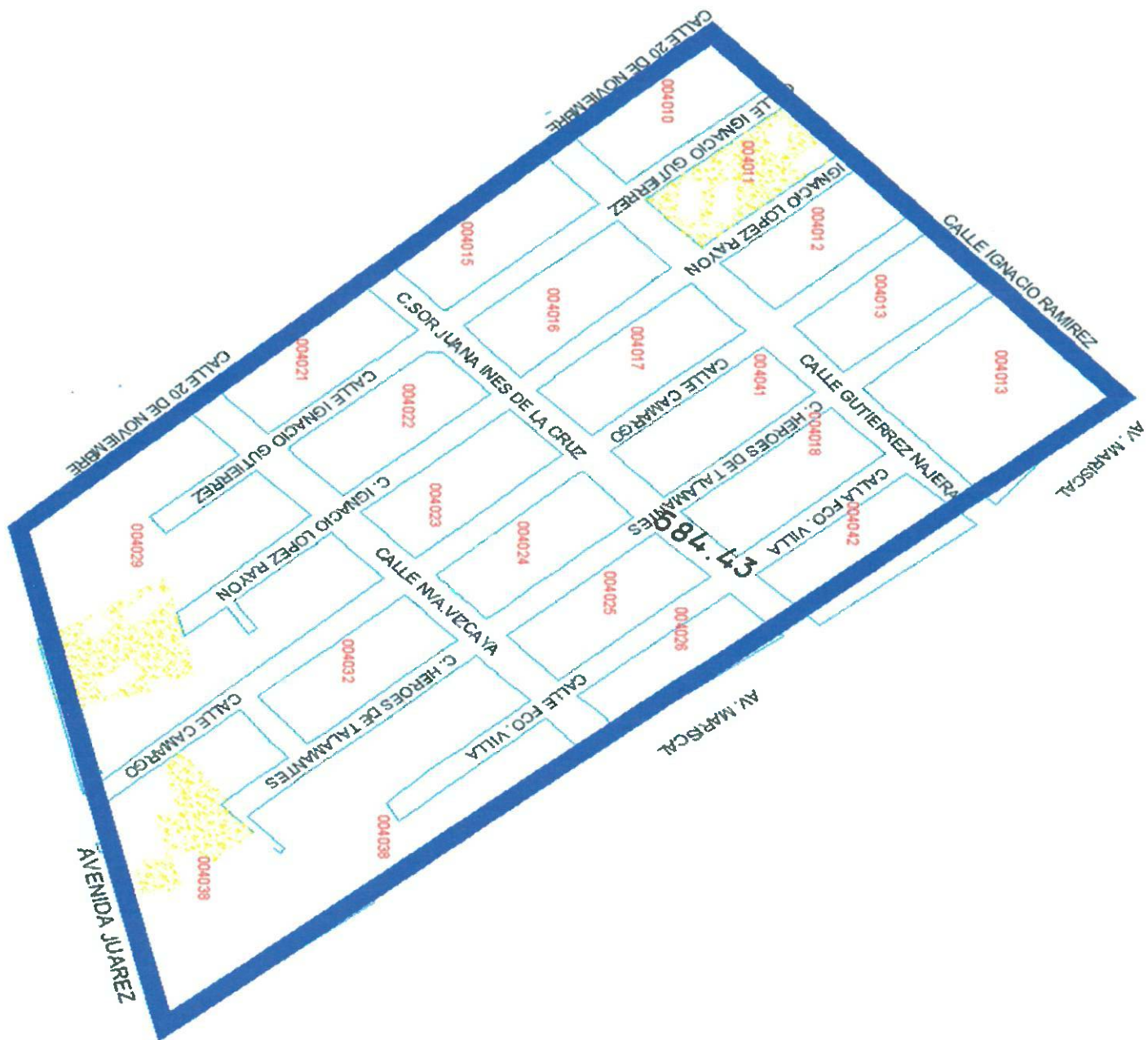
**COLONIA ABRAHAM GONZÁLEZ**

<b>ZONA HOMOGENEA 2</b>
<b>VALOR</b>
<b>\$578.20 m<sup>2</sup></b>



**COLONIA ANDAVAZO II**

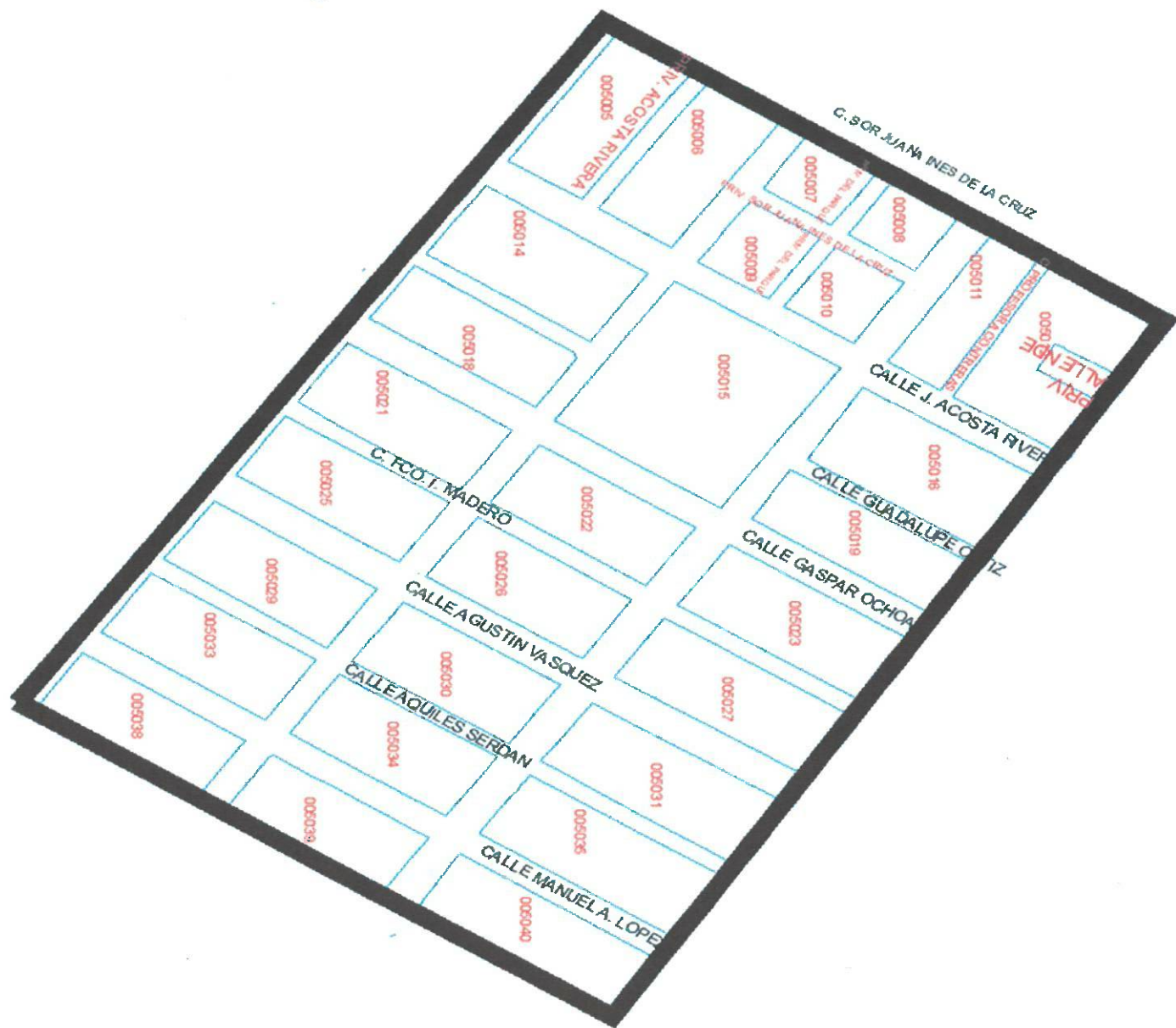




## FRACCIONAMIENTO 20 DE NOVIEMBRE

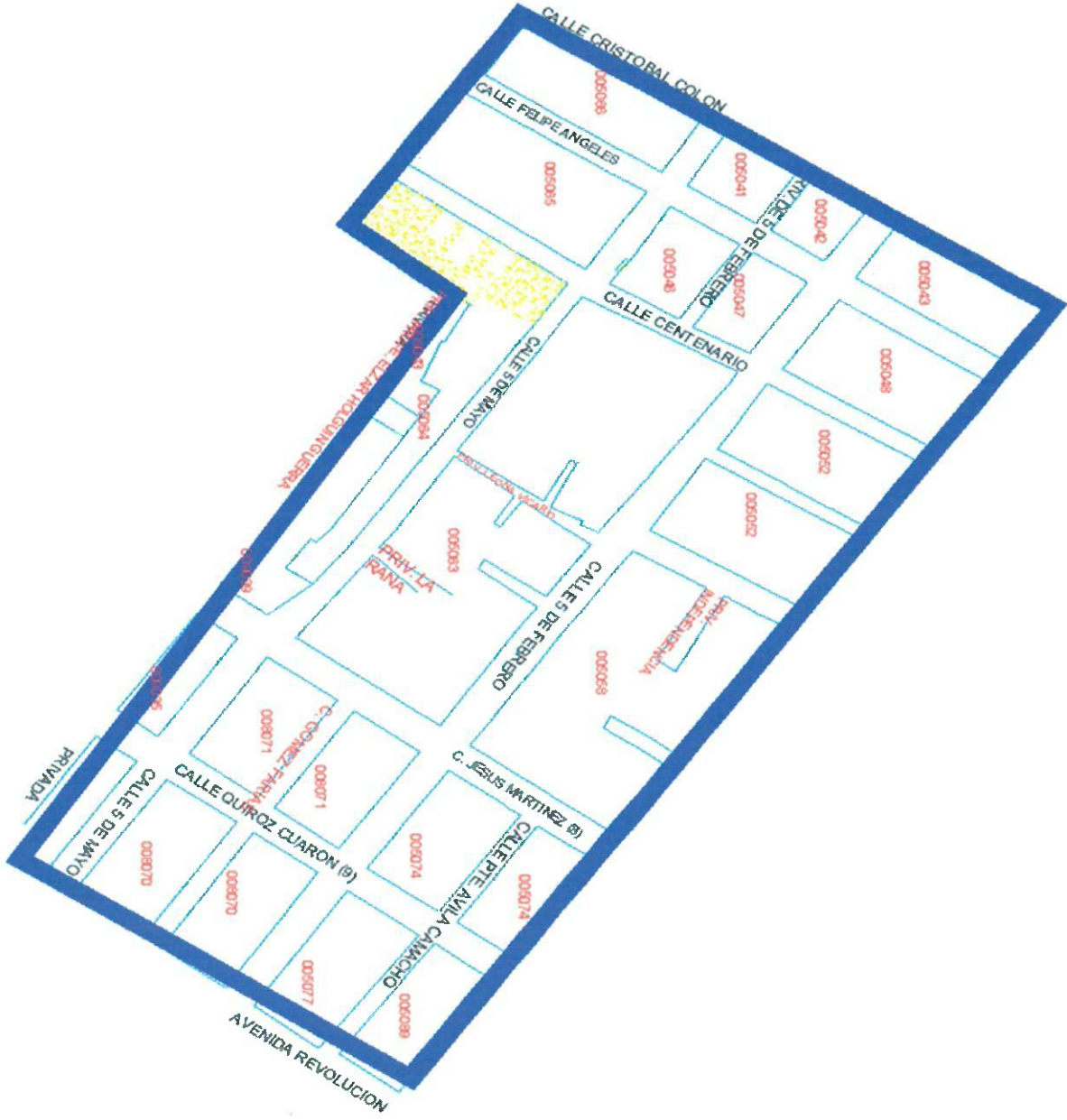
<b>ZONA HOMOGENEA 3</b>
<b>VALOR</b>
\$491.39 m <sup>2</sup>

# COLONIA DEL PARQUE



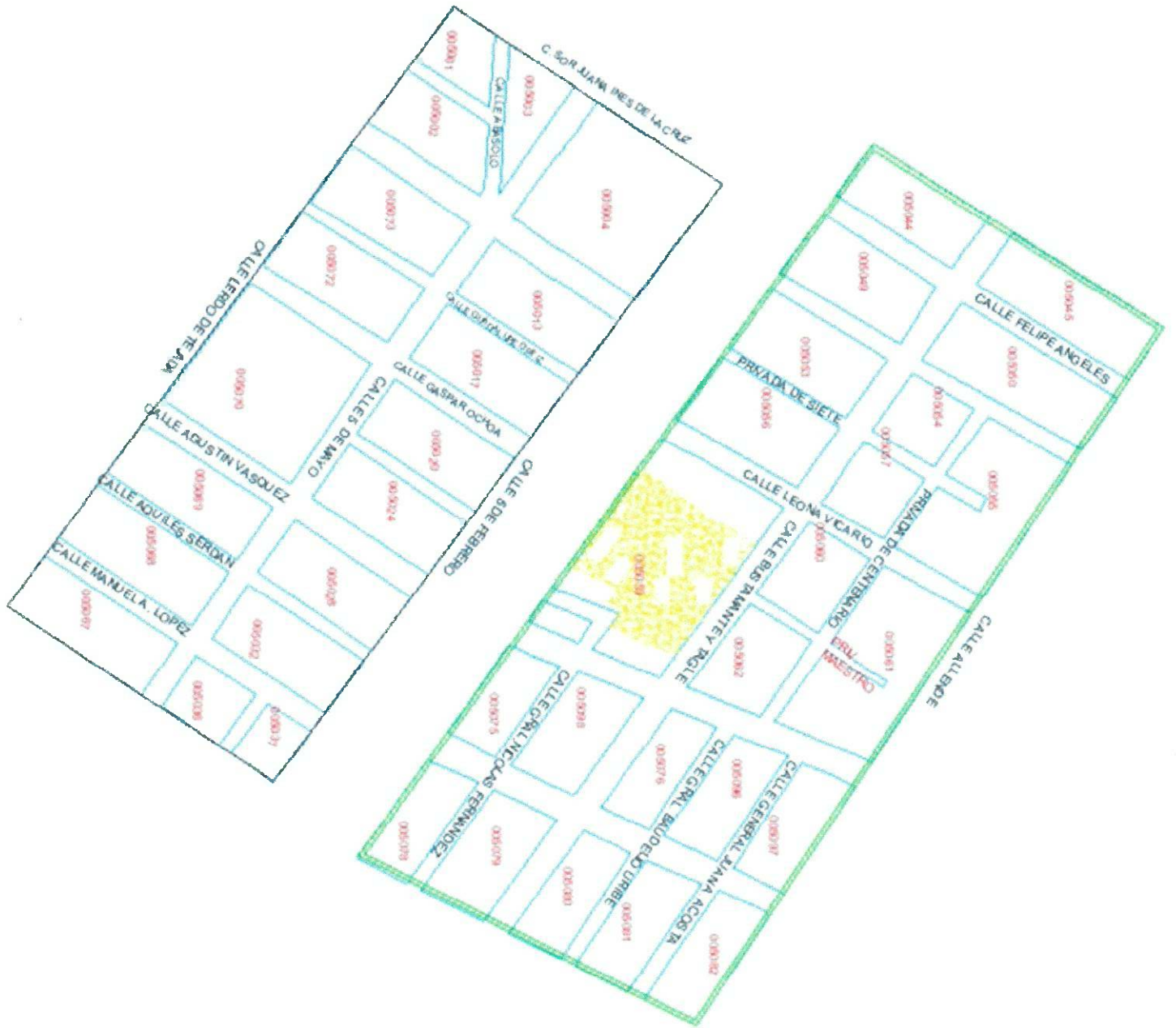
<b>ZONA HOMOGENEA 4</b>
<b>VALOR</b>
<b>\$398.74 m<sup>2</sup></b>

# BARRIO DE LA RANA



<b>ZONA HOMOGENEA 4</b>
<b>VALOR</b>
\$398.74 m <sup>2</sup>

# COLONIA DEL PARQUE

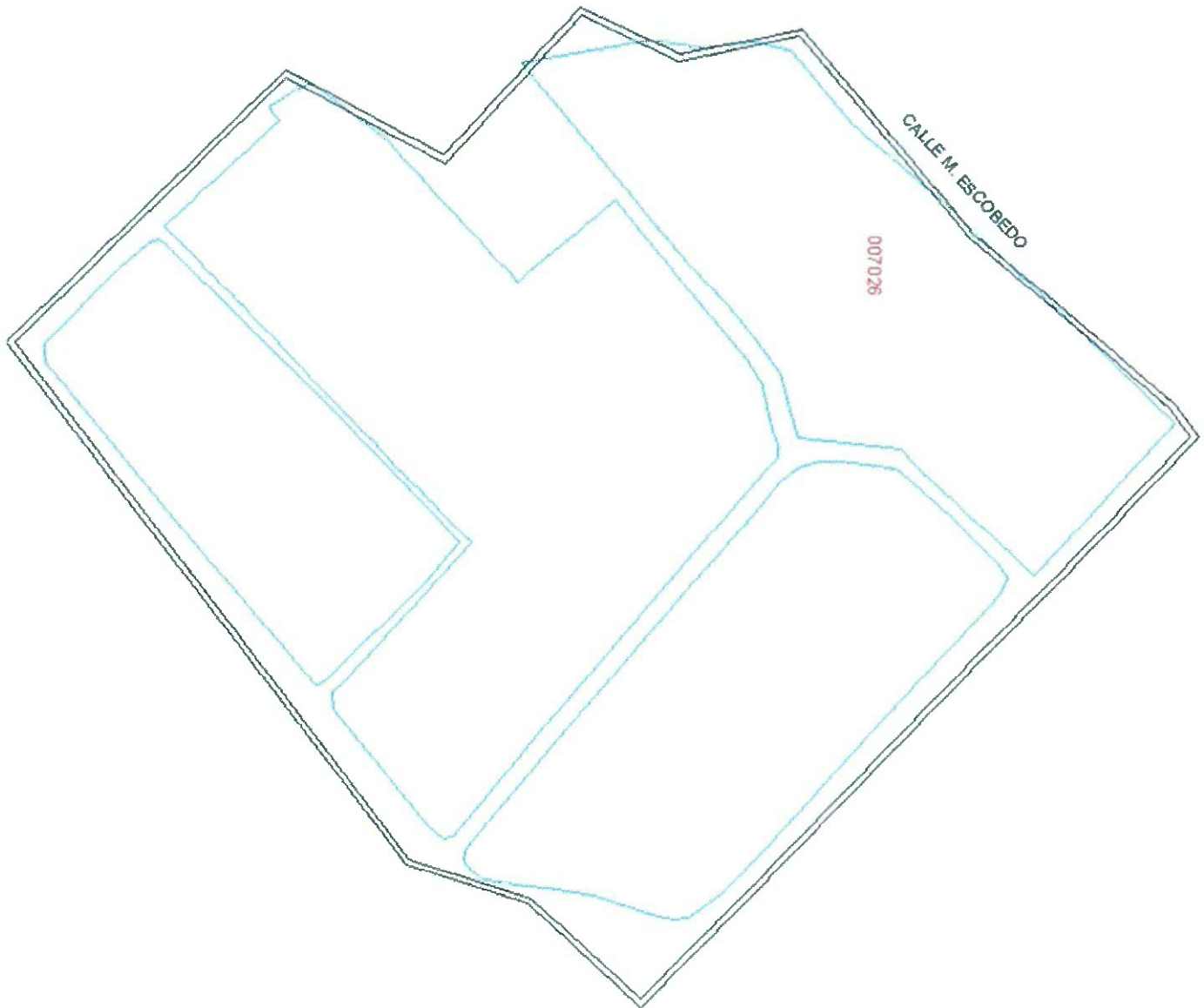


**ZONA HOMOGENEA 4**

**VALOR**  
**\$398.74 m<sup>2</sup>**

**FRACC. CENTENARIO 77**

# LA QUINTA CHILLA

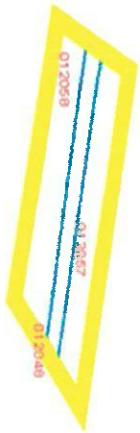


**ZONA HOMOGENEA 5**

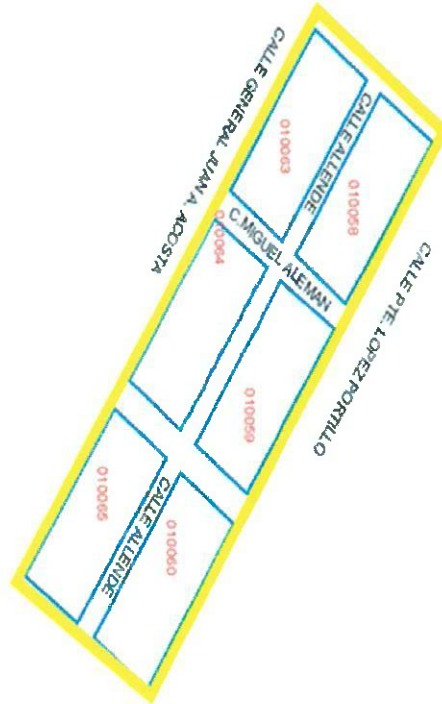
**VALOR**

**\$25.41 m<sup>2</sup>**



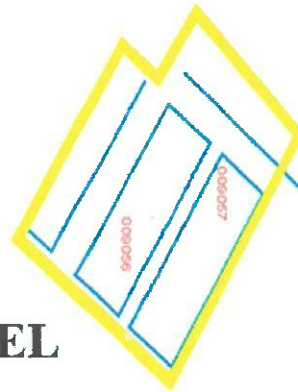
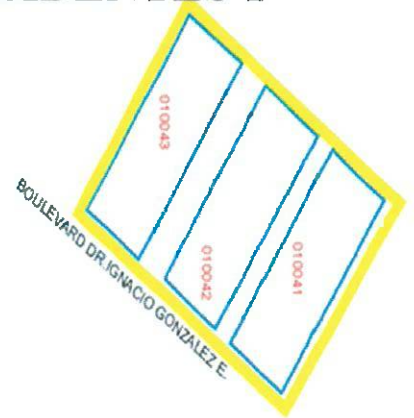


**FRACC.  
DOLORES**



**FRAC. LOS NOGALES**

**PRESIDENTES 1**



**INFONAVIT SAN RAFAEL**

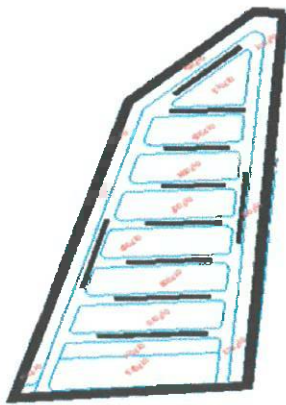
**ZONA HOMOGENEA 7**

**VALOR**

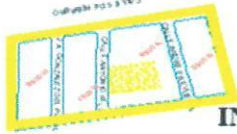
**\$235.86 m<sup>2</sup>**







VILLAS DE HUEJOQUILLA



INDADORES 1

FRACC. LOS ALAMOS

INFONAVIT SAN ISIDRO

INFONAVIT MAGISTERIAL

COLONIA LADRILLERA

INFONAVIT 1ra. ETAPA

REAL DEL SUR  
Ó DESARROLLO GALAPAGOS

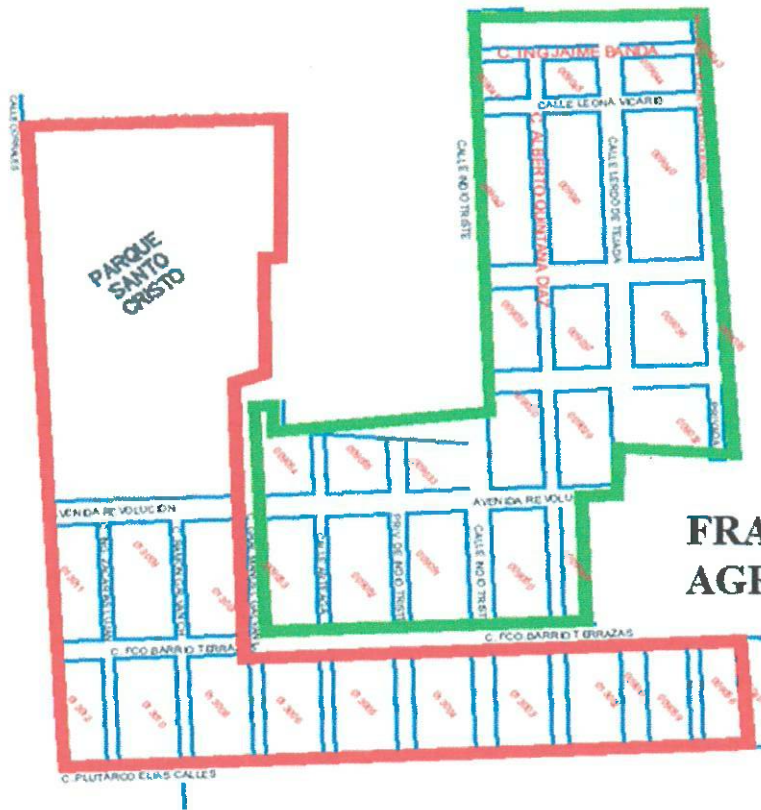
FRACCIONAMIENTO LAS AMERICAS

ZONA HOMOGENEA 7

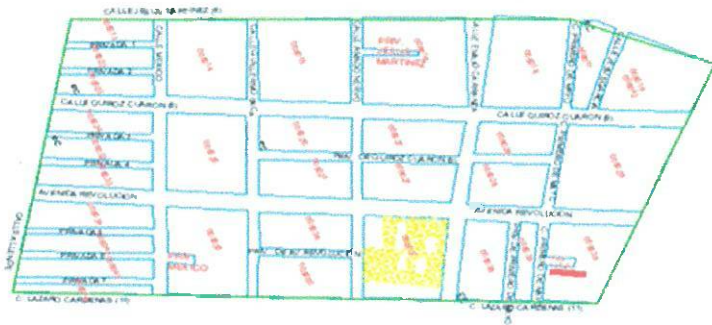
VALOR

\$235.86 m<sup>2</sup>

**FRACC.  
GALVAN**



**FRACC.  
AGRICULTURA**

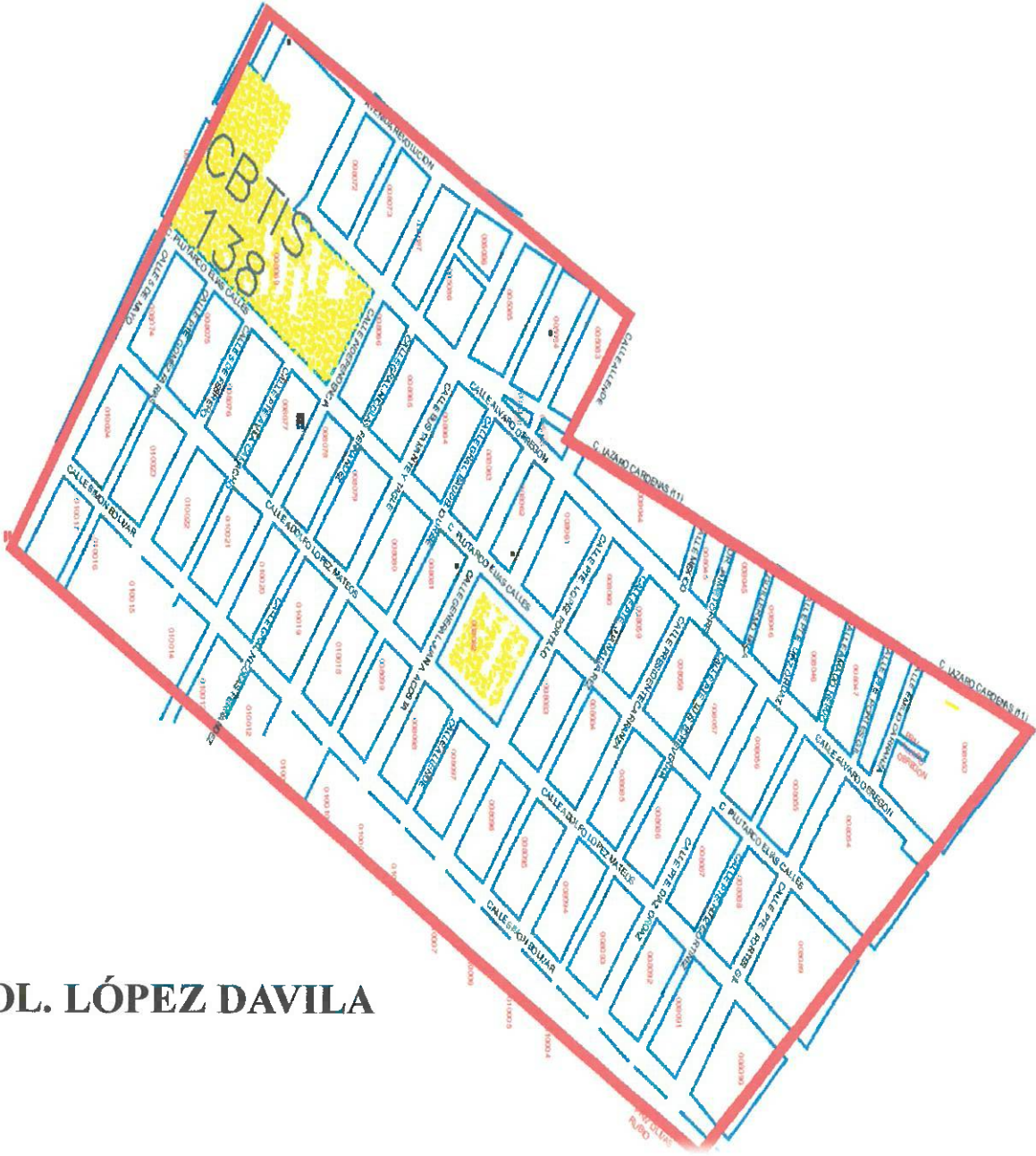


**COL. CAMPESINA**

**ZONA HOMOGENEA 7**

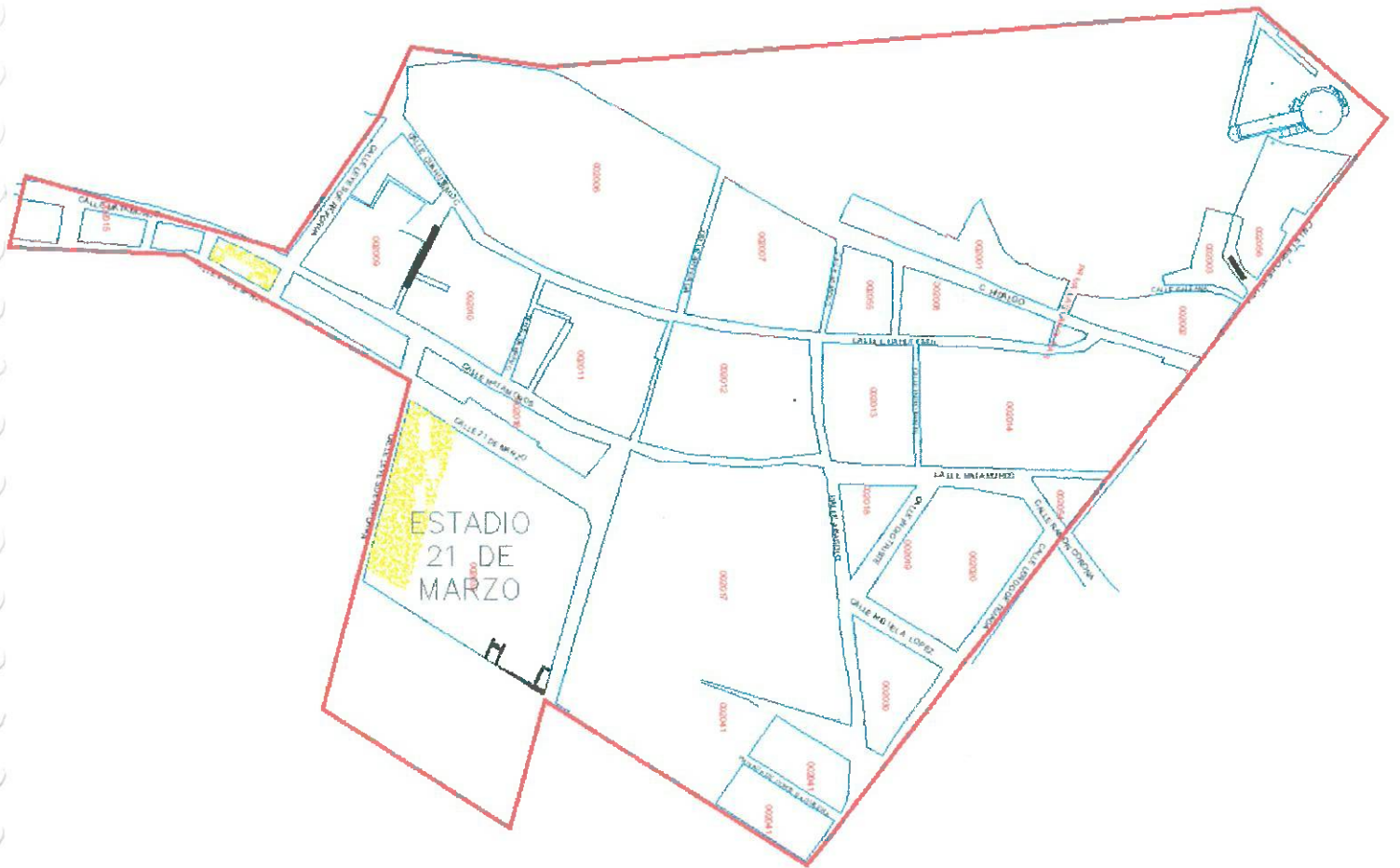
**VALOR**

**\$235.86 m<sup>2</sup>**



**COL. LÓPEZ DAVILA**

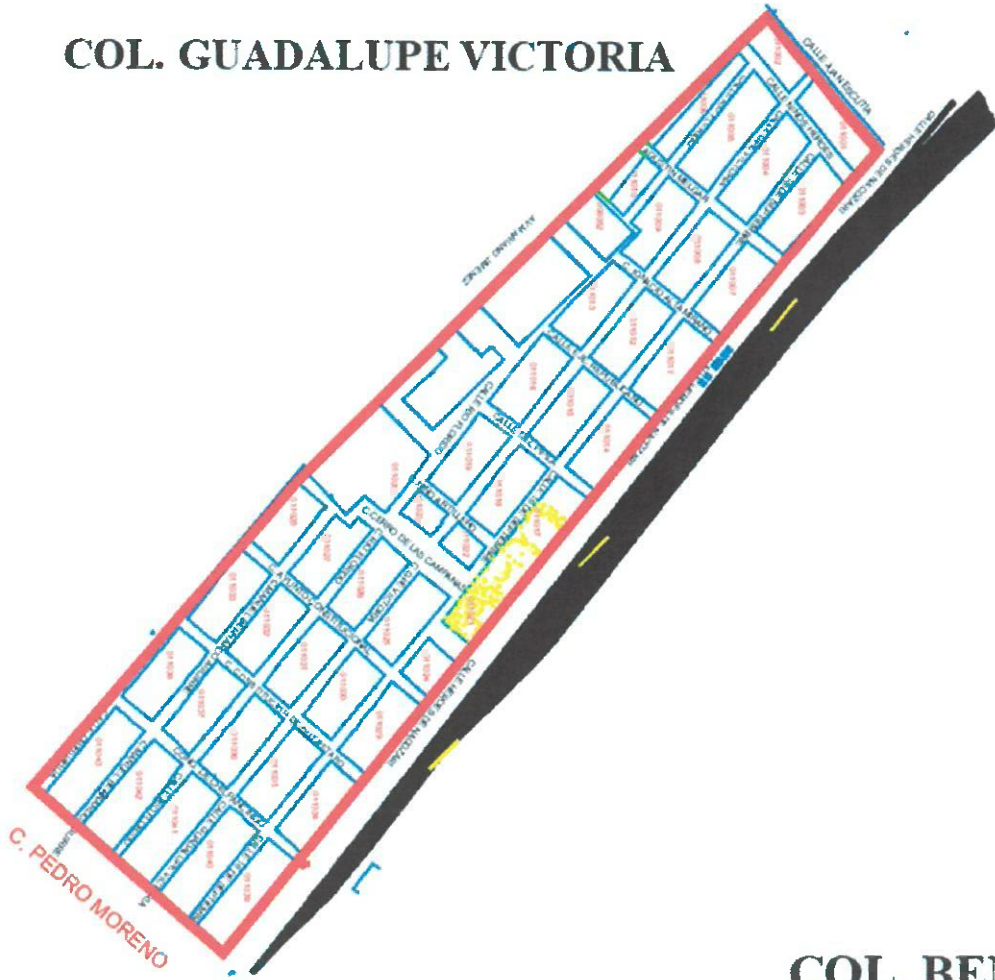
<b>ZONA HOMOGENEA 7</b>
<b>VALOR</b>
<b>\$235.86 m<sup>2</sup></b>



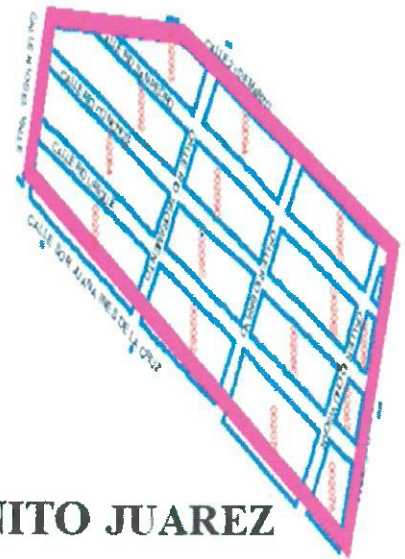
**BARRIO DEL CARMEN**

<b>ZONA HOMOGENEA 8</b>
<b>VALOR</b>
<b>\$188.28 m<sup>2</sup></b>

# COL. GUADALUPE VICTORIA



# COL. BENITO JUAREZ



## ZONA HOMOGENEA 9

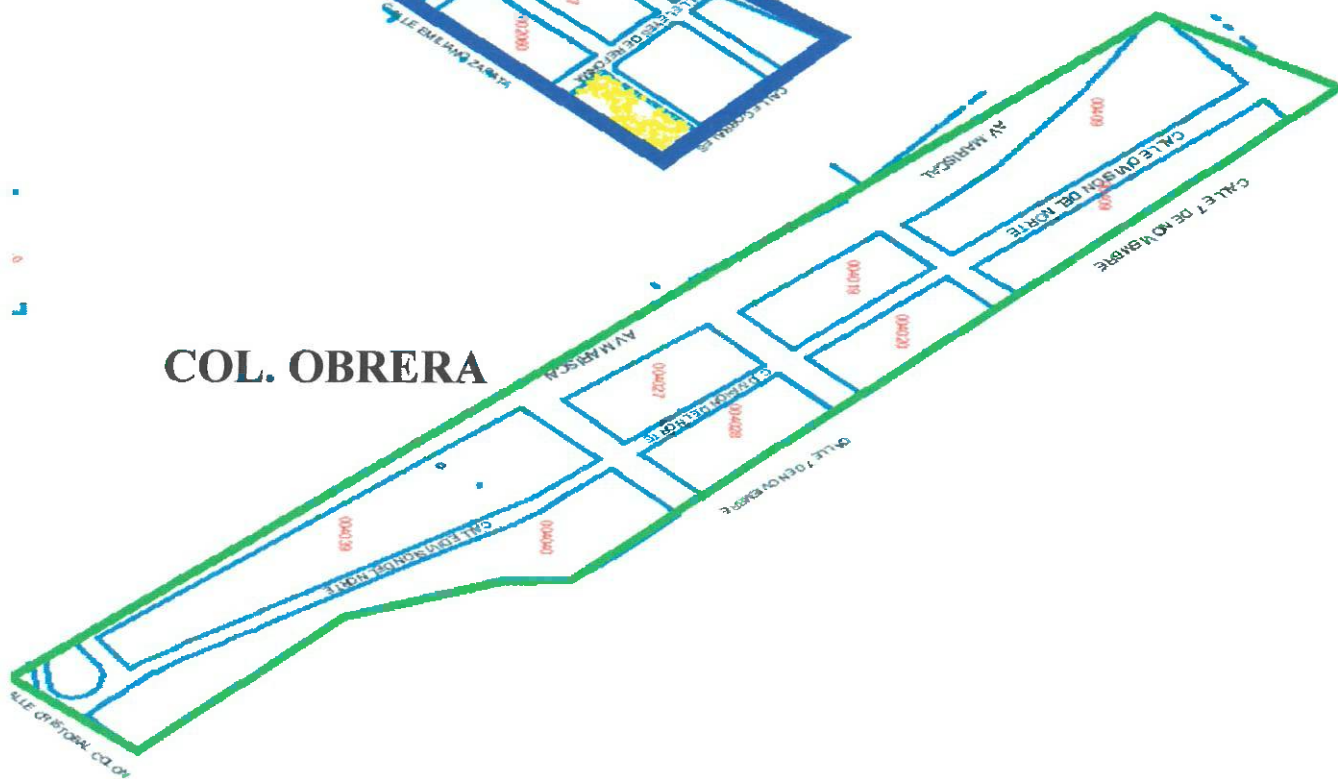
VALOR

\$147.02 m<sup>2</sup>

## COL. LUCIO CABAÑAS



## COL. OBRERA

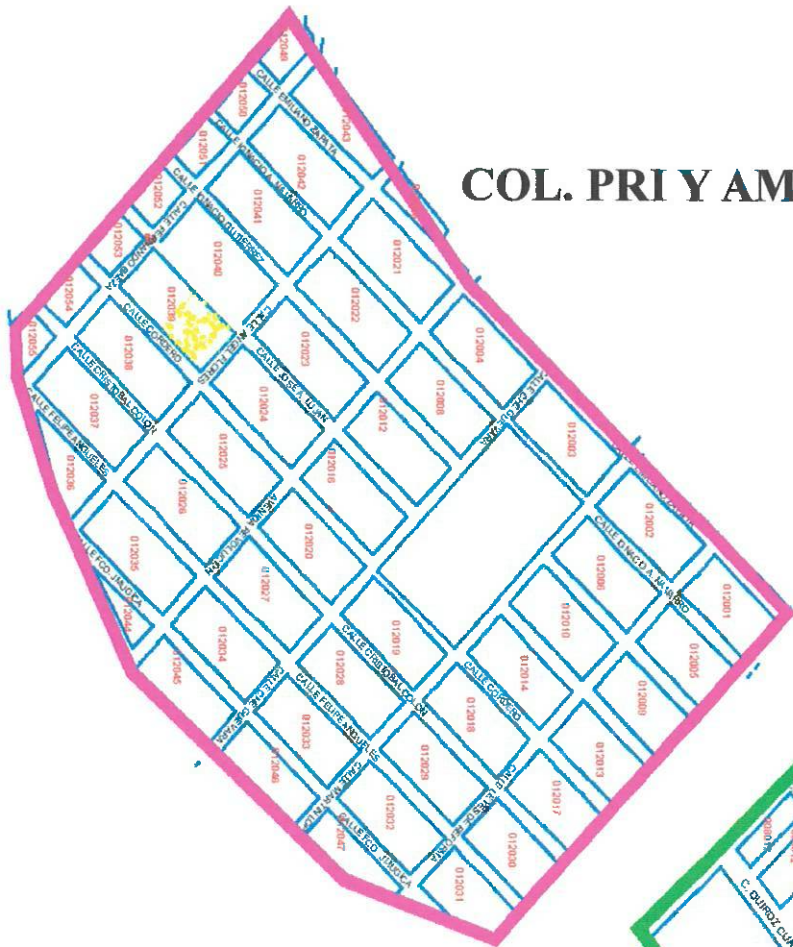


### ZONA HOMOGENEA 9

VALOR

\$147.02 m<sup>2</sup>

## COL. PRI Y AMPLIACION PRI



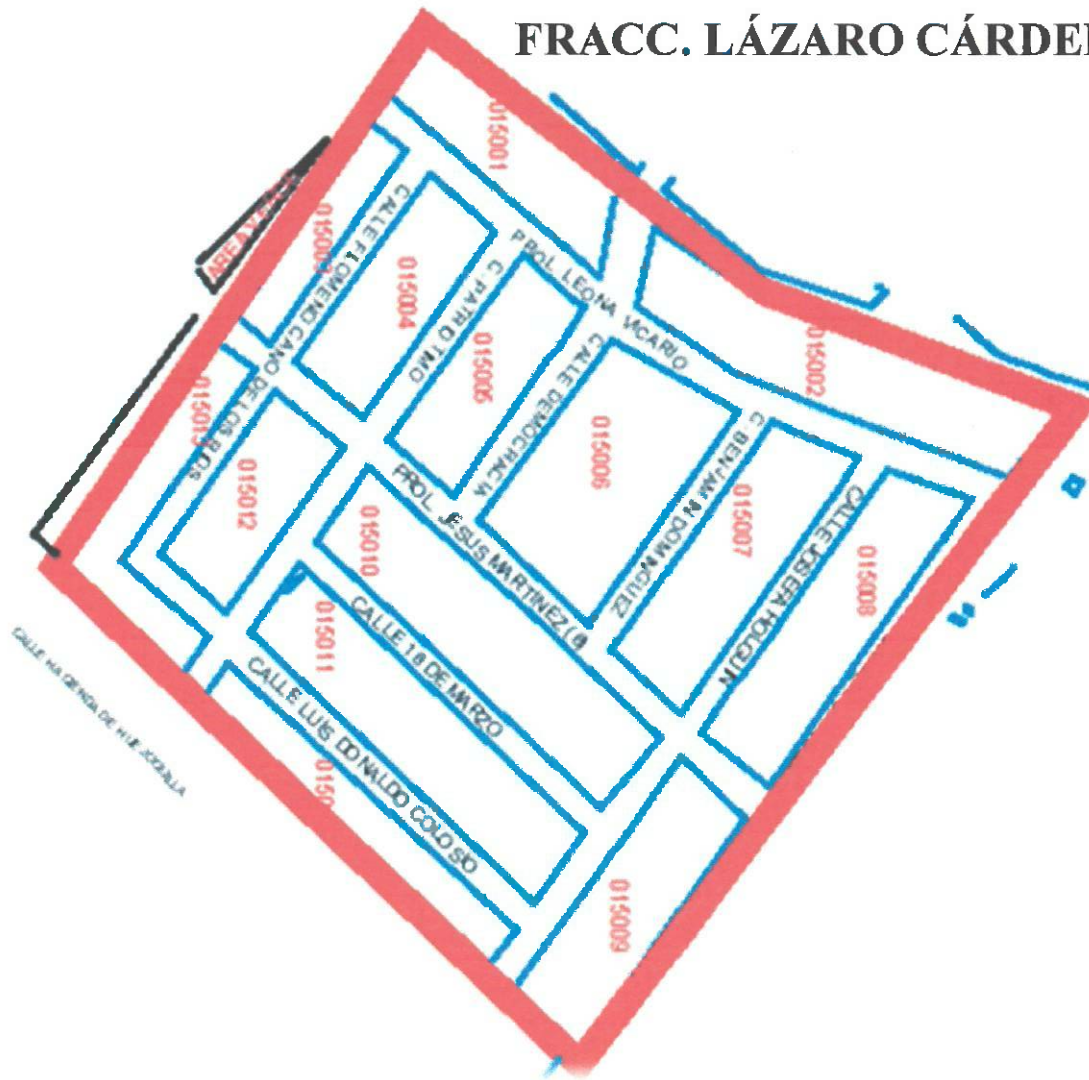
## COL. FERROCARRILERA

**ZONA HOMOGENA 9**

**VALOR**

**\$147.02 m<sup>2</sup>**

# FRACC. LÁZARO CÁRDENAS



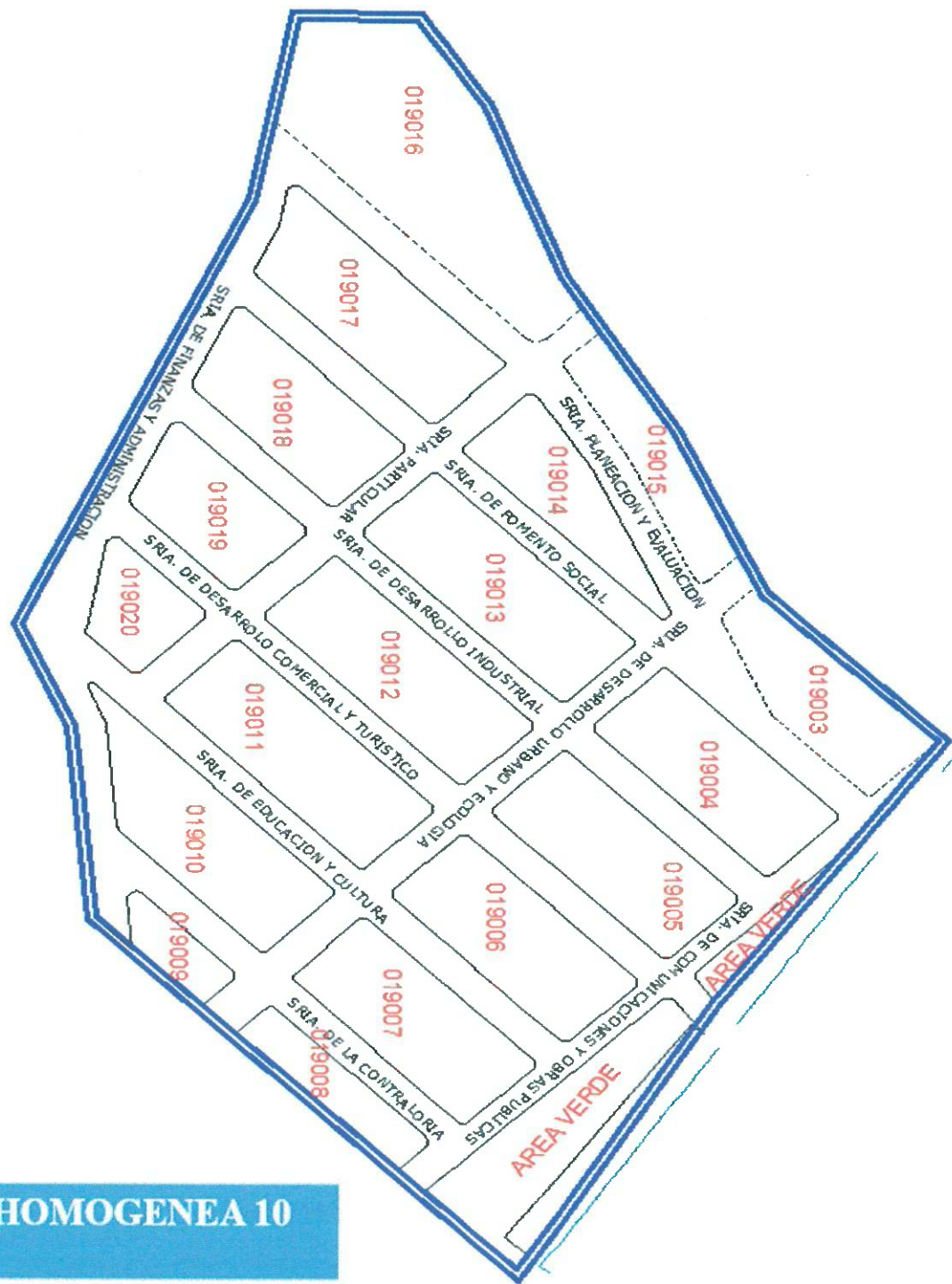
**ZONA HOMOGENEA 10**

**VALOR**

**\$123.99 m<sup>2</sup>**







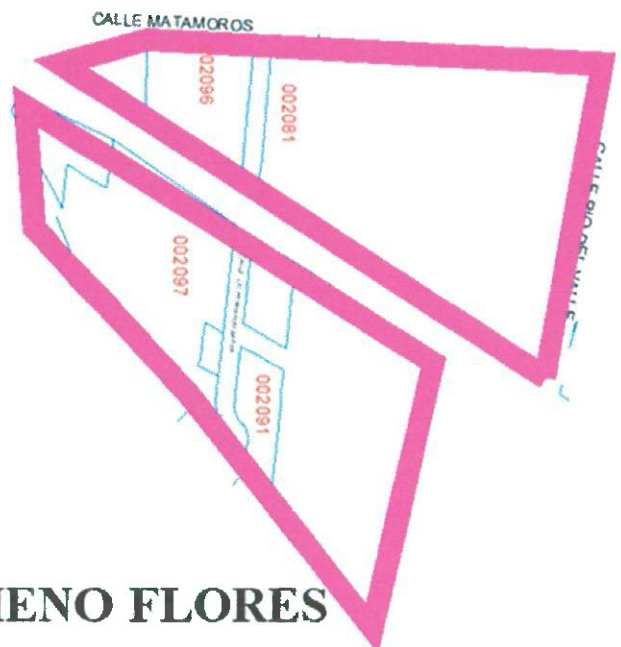
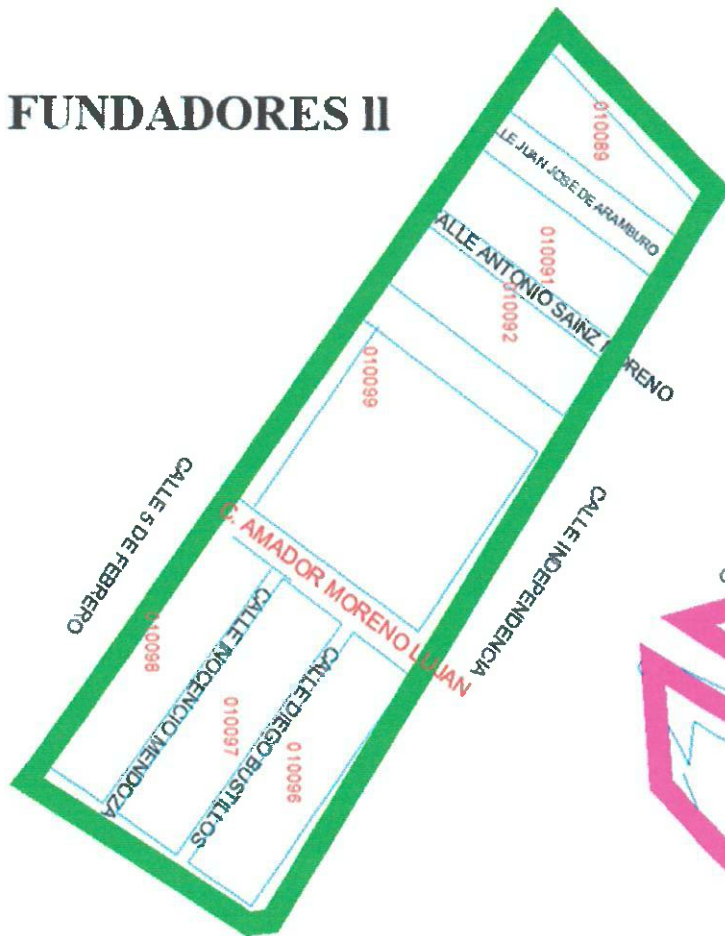
**ZONA HOMOGENEA 10**

**VALOR**  
 \$123.99 m<sup>2</sup>

**TIERRA DE ENCUENTRO**



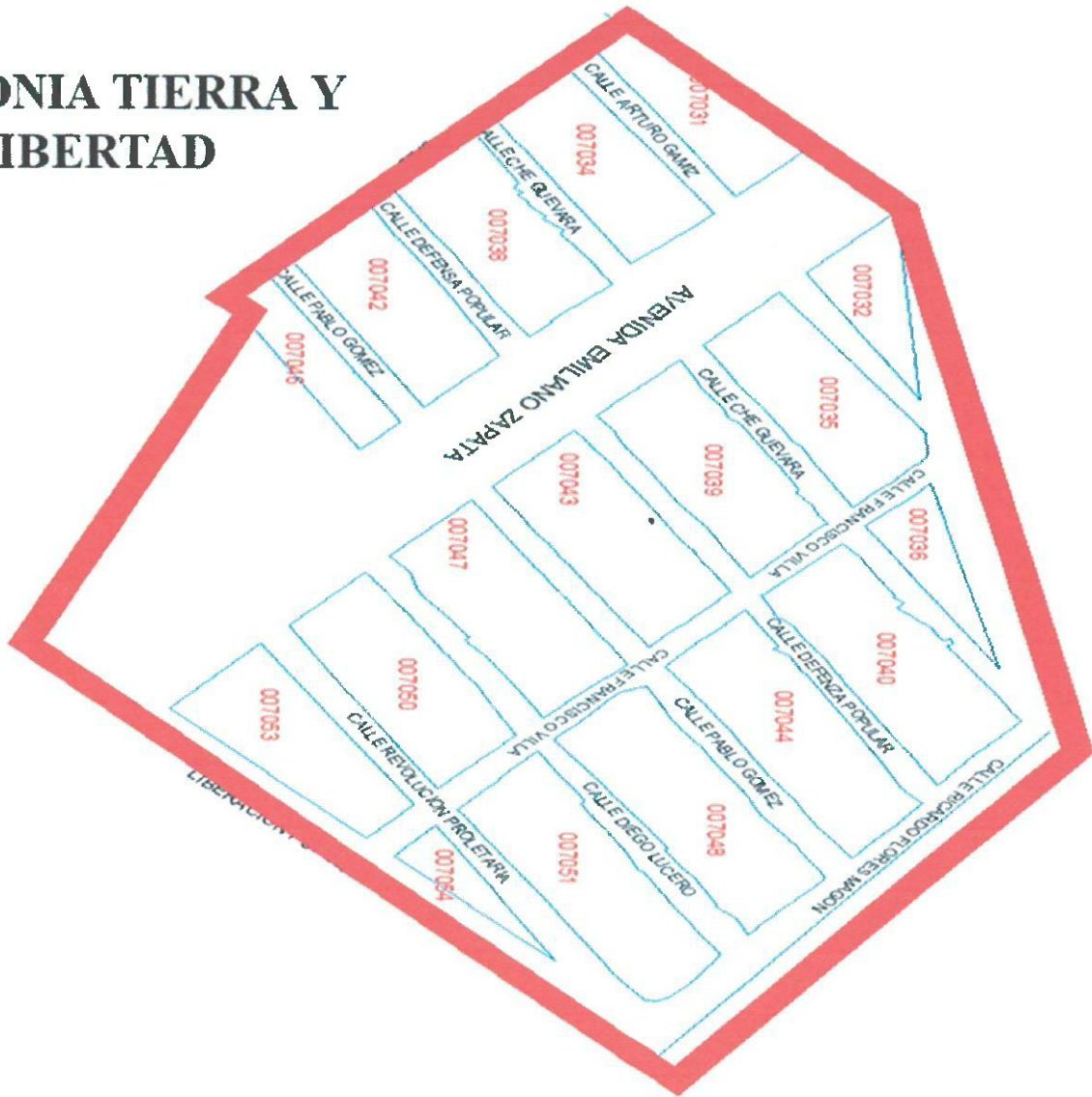
## FUNDADORES II



## FRACC. MATAMOROS O FILOMENO FLORES

<b>ZONA HOMOGENEA 12</b>
<b>VALOR</b>
<b>\$78.95 m<sup>2</sup></b>

# COLONIA TIERRA Y LIBERTAD

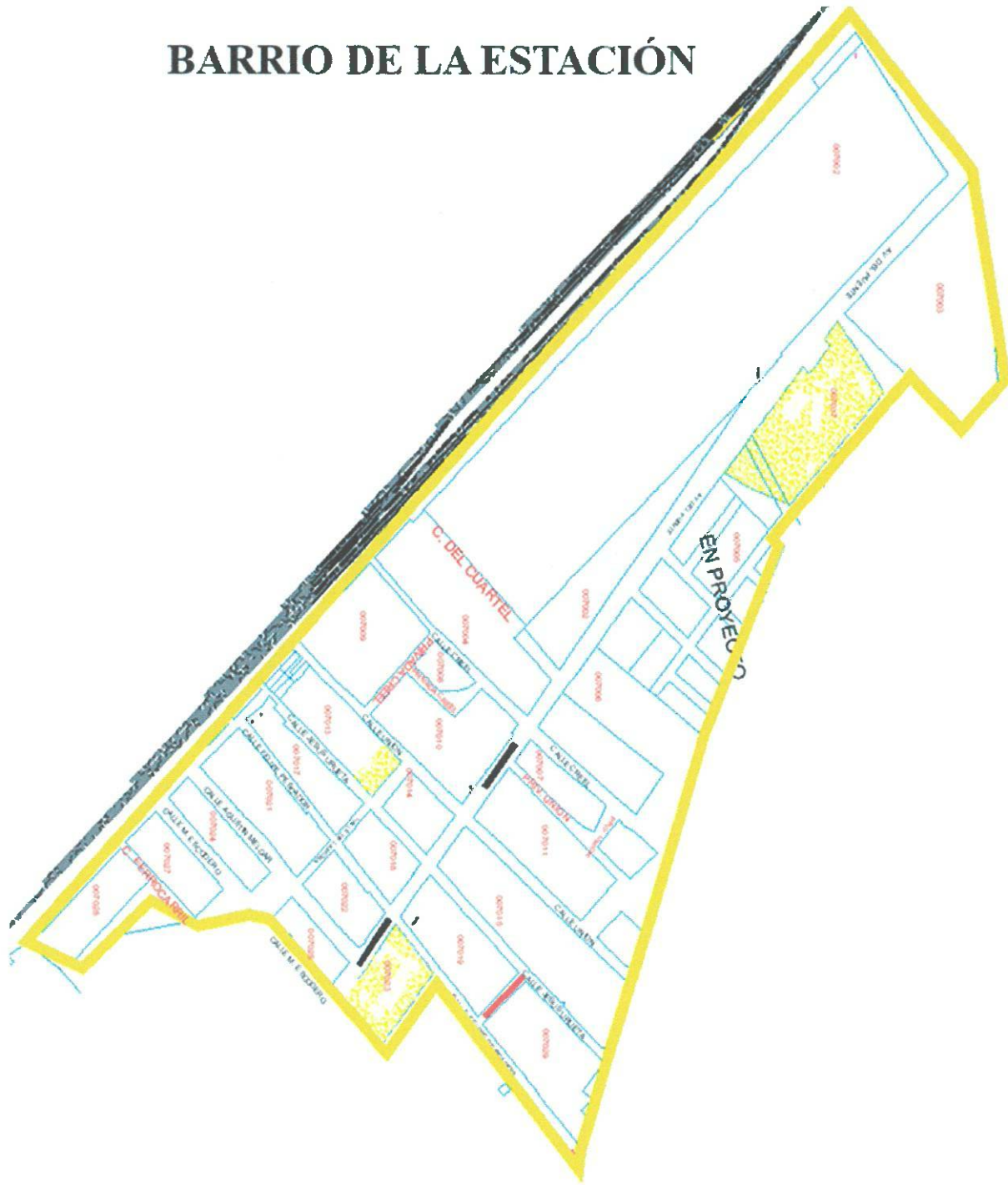


**ZONA HOMOGENEA 13**

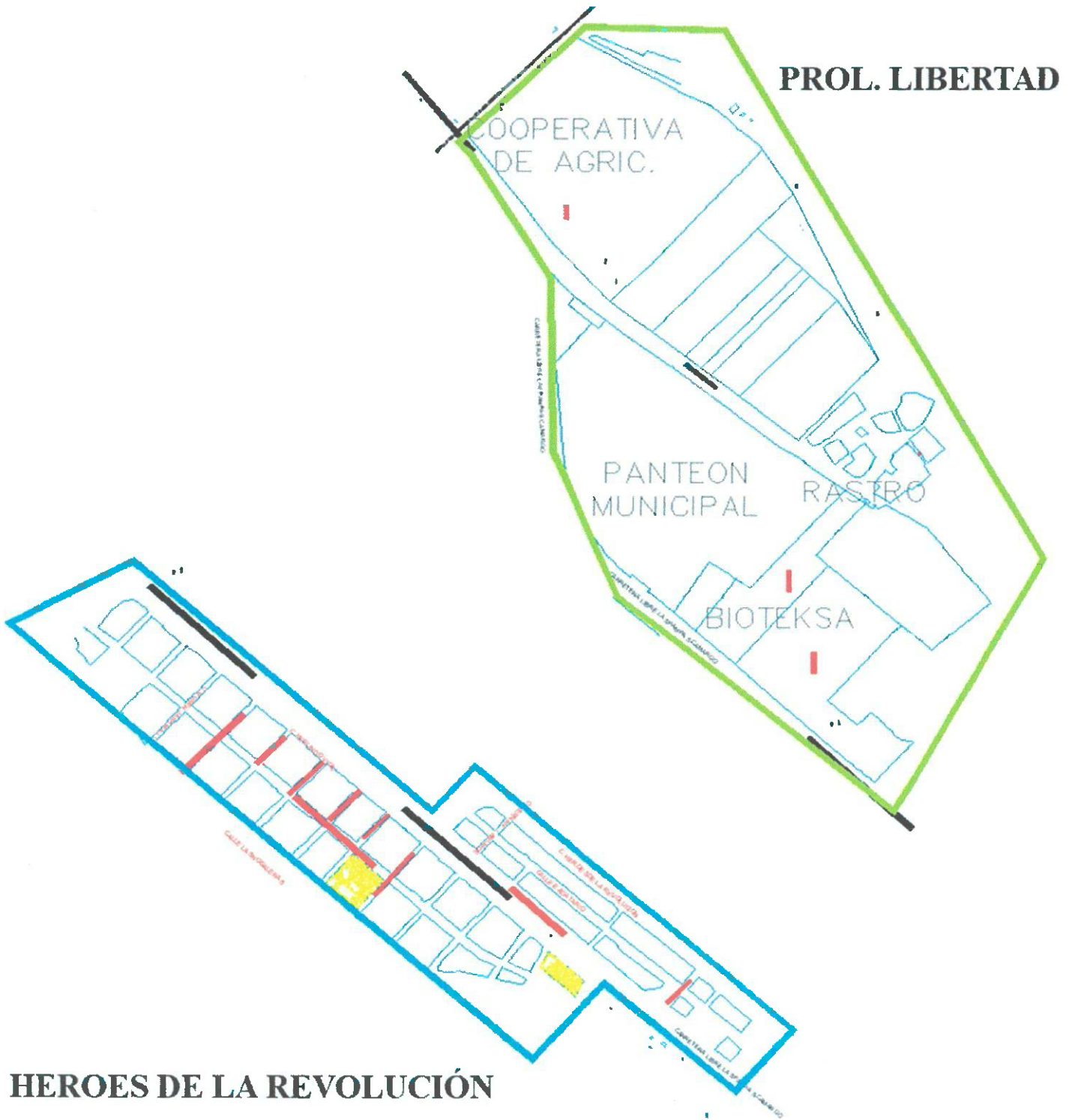
**VALOR**

**\$42.45 m<sup>2</sup>**

# BARRIO DE LA ESTACIÓN



<b>ZONA HOMOGENEA 13</b>
<b>VALOR</b>
<b>\$42.45 m<sup>2</sup></b>



**PROL. LIBERTAD**

COOPERATIVA DE AGRIC.

PANTEON MUNICIPAL

RASTRO

BIOTEKSA

**HEROES DE LA REVOLUCIÓN**

<b>ZONA HOMOGENEA 13</b>
<b>VALOR</b>
<b>\$42.45 m<sup>2</sup></b>

# ESCALÓN



**ZONA HOMOGENEA 16**

**VALOR**

**\$91.51 m<sup>2</sup>**



**SUELO**  
**URBANO**

## 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.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- a) La Autoridad Catastral Municipal.
- b) Consejo técnico de catastro Municipal y Estatal.
- c) La Dirección de Catastro del Estado.
- d) Colegios y Asociación de Peritos valuadores.

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

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 de área 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 equipo urbano en cuanto a Educación y cultura (Escuelas) Salud y Asistencia (clínicas y hospitales). Recreación y deporte (Parque y áreas deportivas). Administración Publica (Presidencia Municipal Telégrafos, etc., etc.) Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes. Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del mercado inmobiliario local.
  - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
  - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias 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 tramo, 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 las construcciones de acuerdo con 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 precio actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

MUNICIPIO DE JIMÉNEZ

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)
1	1		CENTRO Y CORREDORES COMERCIALES	DESDE \$ 207.90 HASTA \$1,389.30 (VER ANEXO)
2	2	031-037 Y 043-049	MODERNA	\$578.19
2	3	09 A LA 015, 017 A LA 028, 030, 032 A LA 042, 047 A LA 050	ANDAVAZO II, ABRAHAM GONZALEZ	\$578.19
3	4	010-013, 015-018, 021-026, 029, 032, 038, 041, 042	FRACC. 20 DE NOVIEMBRE	\$491.39
4	5	001 A 062, 064 A LA 082, 089, 096	BARRIO DE LA RANA FRACC. CENTENARIO 77, COL. DEL PARQUE	\$398.74
5	7	26	LA QUINTA CHILLA	\$25.41
7	2	017, 041	LA LADRILLERA	\$235.86
7	3	01, 03 A LA 016	BARRIO DEL JALISCO, FATIMA	\$235.86
7	4	01 A LA 08	BARRIO DEL JALISCO, FATIMA	\$235.86
7	5	083 A LA 088	LOPEZ DAVILA	\$235.86
7	6	001 A LA 011, 013 A LA 036, 040, 041, 043 A LA 045,	COL. ANDAVAZO	\$235.86
7	8	03 A LA 010, 013 A LA 019, 021 A LA 029, 032 A LA 039, 042, 043, 044 A LA 047, 049, 050, 053 A LA 066, 069, 072 A LA 099	COL. ANDAVAZO, CAMPESINA	\$235.86
7	9	02 A LA 012, 015, 016, 018, 019, 022, 029, 030, 032, 033, 036 A LA 038, 040 A LA 042, 044 A LA 046, 051 A LA 055, 070 A LA 074, 056, 057, 061 A LA 085, 081 A LA 086, 097	INFONAVIT. SAN RAFAEL, INFONAVIT MAGISTERIAL, INFONAVIT SAN ISIDRO, FRACC. LOS ALAMOS, FRACC. LAS AMERICAS, FRACC. REAL DEL SUR, INFONAVIT 1ra. ETAPA, FRACC. AGRICULTURA, FRACC. GALVAN, FRACC. LAS AGULAS	\$235.86
7	10	01 A LA 013 041 A LA 043, 058 A LA 060, 063 A LA 065	FRESIDENTES I, II, FRACC. NOGALES, LOPEZ DAVILA	\$235.86
7	12	057, 058	FRACC. DOLORES	\$235.86
7	13	014 A LA 016,	FRACC. LAS GARZAS	\$235.86
7	17	01 A LA 015	FRACC. VILLAS DE HUEJOQUILLA	\$235.86
8	2	01 A LA 03, 06 A LA 020, 030, 041, 054	BARRIO DEL CARMEN	\$188.28
9	2	060 A LA 079, 082 A LA 090, 092 A LA 095	COL. BENITO JUAREZ, LUCIO CABAÑAS	\$147.02
9	4	09, 019, 020, 027, 028, 039, 040	COL. OBRERA	\$147.02
9	6	037, 038, 048 A LA 048	FERROCARRILERA	\$147.02
9	8	01, 02, 011, 012	FERROCARRILERA	\$147.02
9	11	01 A LA 020, 022 A LA 043	GUADALUPE VICTORIA, PRI	\$147.02
9	12	01 A LA 06, 08 A LA 010, 012 A LA 014, 016 A LA 055	COL. PRI Y AMPLIACION PRI	\$147.02
10	10	056, 061, 052, 066, 067, 071 A LA 080, 082, 083, 080, 094, 095	COL. AGUSTIN MELGAR, FUNDADORES II	\$147.02
10	15	01 A LA 014	LAZARO CARDENAS	\$123.99
10	19	03 A LA 020	TIERRA DE ENCUENTRO	\$123.99
11	10	031 A 037	COL. PRESIDENTES	\$96.03
12	2	081, 091, 096, 097	FRACC. MATAMOROS O FLORENO FLORES, BARRIO DEL CARMEN	\$78.95
12	10	089, 091, 092, 096 A LA 099	FUNDADORES II	\$78.95
13	7	02, 03, 04, 06, 010, 011, 013 A LA 015, 017 A LA 019, 021 A LA 028, 031, 032, 034, 036, 038 A LA 40, 042 A LA 044, 046 A LA 048, 050, 051, 053, 054, 080 A LA 082	COL. TIERRA Y LIBERTAD Y BARRIO DE LA ESTACION, PROLONGACION LIBERTAD	\$42.45

**SUELO  
SUBURBANO**

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

**VALORES UNITARIOS PARA USO DE SUELO SUBURBANO / COMUNIDADES**

ZONA HOMOGÉNEA SUBURBANA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIA / LOCALIDAD	VALOR UNIT.(\$/M2)
15	014	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 020, 022, 023, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 062, 063, 066, 067, 068, 071, 072, 073, 076, 077, 078, 079, 080, 083, 084, 085, 086, 087, 088, 089, 090, 091, 092, 094, 099	HEROES DE LA REVOLUCIÓN, ESCALÓN, AMPLIACIÓN HEROES DE LA REVOLUCIÓN,	\$ 42.45
15	018	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 021, 022, 023, 025, 026, 027, 028, 029	EJIDO EL PREDIO, EJIDO ZARAGOZA, EJIDO SAN FELIPE, EJIDO CALIFORNIA, EJIDO LAS PLAYAS, EJIDO SAN LUIS, EJIDO LOS SAUCES, EJIDO CARRILLO, EJIDO EL TRIUNFO, EJIDO NUEVO TAMPICO, EJIDO LIBERTAD, EJIDO MIGUEL HIDALGO, EJIDO EL ÁGUILA, EJIDO MARAVILLAS, EJIDO JACALES, EJIDO TIERRA BLANCA, EJIDO CHINAHUAPA, EJIDO NUEVO SAUCILLO, EJIDO MIRAMONTES, EJIDO JACOBO, ESTACIÓN CARRILLO, ESCALÓN	\$ 42.45
15	020	001	CARRETERA JIMÉNEZ TORREÓN	\$ 42.45
39	018	020	HEROES DE LA REVOLUCIÓN	\$ 13.89



# **VALORES DE CORREDORES COMERCIALES**

**MUNICIPIO DE JIMÉNEZ**

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

**VALORES UNITARIOS PARA CORREDORES COMERCIALES (BANDAS DE VALOR)**

**CORREDOR BLVD.OSCAR FLORES**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1,2,3 Y 12	LERDO DE TEJADA	ALLENDE	\$242.55

**CORREDOR MORELOS**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1,2,3,6,8,9,10,11	LERDO DE TEJADA	CALLEJON 2 DE ABRIL	\$254.68

**CORREDOR GUERRERO**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
11,12,15	16 DE SEPTIEMBRE	CALLEJON 2 DE ABRIL	\$324.14
10,14	16 DE SEPTIEMBRE	MINA	\$671.42

**CORREDOR C.L. MAYEN**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
6 Y 16	LERDO DE TEJADA	5 DE MAYO	\$347.29

**CORREDOR OCAMPO**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
8,16,17,18,19	LERDO DE TEJADA	MINA	\$520.94
14 Y 15	MINA	INDEPENDENCIA	\$1,124.06

**CORREDOR ZARAGOZA**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
12,15 Y 21	16 DE SEPTIEMBRE	ALLENDE	\$671.42

**CORREDOR HIDALGO**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
17,22 Y 39	LERDO DE TEJADA	5 DE MAYO	\$520.94
18,19,23 Y 24	5 DE MAYO	MINA	\$694.58
21,25 Y 31	MINA	ALLENDE	\$1,273.39

**CORREDOR OJINAGA**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
22,23,24,26,27,	LERDO DE TEJADA	MINA	\$365.81
28,29,39			
25,30	MINA	INDEPENDENCIA	\$1,273.39

**CORREDOR CORONADO**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
26Y 32	LERDO DE TEJADA	5 DE MAYO	\$292.88
27,28 Y 33	5 DE MAYO	5 DE FEBRERO	\$926.10
29,30 Y 34	5 DE FEBRERO	INDEPENDENCIA	\$1,504.91

**CORREDOR ABRAHAM GONZALEZ**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
31 Y 37	INDEPENDENCIA	ALLENDE	\$1,504.91

**CORREDOR DEL MERCADO**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
35	MINA	INDEPENDENCIA	\$1,504.91

**CORREDOR RAMON CORONA**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
21 Y 22, 32	LERDO DE TEJADA	5 DE MAYO	\$613.55
23 Y 24, 33	5 DE MAYO	5 DE FEBRERO	\$752.46
25 Y 26, 34,35 Y 36	5 DE FEBRERO	BUSTAMANTE Y TAGLE	\$1,296.54
37 Y 38	BUSTAMANTE Y TAGLE	ALLENDE	\$1,296.54

**CORREDOR MIGUEL ANGEL LOPEZ**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
21,22,23 Y 24	LERDO DE TEJADA	5 DE FEBRERO	\$613.55
25,26 Y 27	5 DE FEBRERO	ALLENDE	\$926.10



**MUNICIPIO DE JIMÉNEZ**

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

**VALORES UNITARIOS PARA CORREDORES COMERCIALES (BANDAS DE VALOR)**

**CORREDOR ALLENDE**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
12,15,21, 27, 31,37,38	BLVD.OSCAR FLORES	MIGUEL A. LOPEZ	\$562.61

**CORREDOR 2 DE ABRIL**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
3,11,12	BLVD.OSCAR FLORES	GUERRERO	\$324.14
12,15	GUERRERO	ZARAGOZA	\$584.60

**CORREDOR AV.JUAREZ**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
27, 36,37,38	INDEPENDENCIA	ALLENDE	\$1,852.20
17,30,23,28	ALLENDE	ALDAMA	\$1,029.54
6,13,14,27, 29 Y38, 38,39,47 Y 48	ALDAMA	MARIANO JIMENEZ	\$735.38

**CORREDOR BUSTAMANTE Y TAGLE**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
26,27,36	AVE. JUÁREZ	MIGUEL A LÓPEZ	\$1,620.68

**CORREDOR 16 DE SEPTIEMBRE**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
10,11,14,15	MORELOS	OCAMPO	\$584.60

**CORREDOR INDEPENDENCIA**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
21,25,30,31	OCAMPO	CORONADO	\$1,504.91
25,26	CORONADO	MIGUEL A. LÓPEZ	\$1,620.68

**CORREDOR MINA**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
9,10,14	MORELOS	OCAMPO	\$671.42
19,24	OCAMPO	OJINAGA	\$1,504.91
25	OCAMPO	OJINAGA	\$1,170.36
29,30,34,35	OJINAGA	RAMÓN CORONA	\$1,273.39

**CORREDOR CORREGIDORA**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
2,3,8,9	BLVD. ÓSCAR FLORES	OCAMPO	\$671.42

**CORREDOR VICTORIA**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
18,19,23,24,27,28	OCAMPO	CORONADO	\$671.42

**CORREDOR 5 DE FEBRERO**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
28,29,33,34	OJINAGA	RAMÓN CORONA	\$1,294.44
24,25	RAMÓN CORONA	MIGUEL A. LÓPEZ	\$442.22

**CORREDOR CALLE SIN NOMBRE**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
23,24	RAMÓN CORONA	MIGUEL A. LÓPEZ	\$555.66

**CORREDOR 5 DE MAYO**

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1,2,6,8,16,17,18, 22,23,26,27,32,33	BLVD. ÓSCAR FLORES	MIGUEL A. LÓPEZ	\$555.67

<b>CORREDOR PROFR. ACOSTA G.</b>			
<b>MANZANAS</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$/M2)</b>
22,39	HIDALGO	OJINAGA	\$292.88
<b>CORREDOR CALLE SIN NOMBRE</b>			
<b>MANZANAS</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$/M2)</b>
21,22	RAMÓN CORONA	MIGUEL A LÓPEZ	\$555.66
<b>CORREDOR LERDO DE TEJADA</b>			
<b>MANZANAS</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$/M2)</b>
6,16,17,26,39,32	BLVD. ÓSCAR FLORES	RAMÓN CORONA	\$439.90
21	RAMÓN CORONA	MIGUEL A. LÓPEZ	\$511.68
<b>CORREDOR SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ</b>			
<b>MANZANAS</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$/M2)</b>
39,41,51,52,59,72, 73,76,77,78,79,81, 82,83,96,97	LERDO DE TEJADA	MATAMOROS	\$193.56
28,32,33,34,35,36, 37,39,40,41	DE NOVIEMBRE	ALLENDE	\$644.33
15,16,17,18,19,20, 21,22,23,24,25,26, 27,28,41,42	7 DE NOVIEMBRE	20 DE NOVIEMBRE	\$644.33
1,3,4,5,6,7,8,11,12	ALLENDE	LERDO DE TEJADA	\$482.61
57,58	RÍO DEL VALLE	CALLE SIN NOMBRE	\$131.04
<b>CORREDOR SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ</b>			
<b>MANZANAS</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$/M2)</b>
17, 39, 41,43,44,45,46,47,48 , 49, 51, 52, 59	ALLENDE	LEYES DE REFORMA	\$482.61
<b>CORREDOR MARIANO JIMÉNEZ</b>			
<b>MANZANAS</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>VALOR UNITARIO (\$/M2)</b>
2,8,9,13,19,26,27, 38,	LIC. VERDAD	AVE. JUÁREZ	\$804.78
28,36,37,42,45,46, 47	AVE. JUÁREZ	LEONA VICARIO	\$482.61
2,10,12,19,29,30, 39,52,53	LEONA VICARIO	ÁLVARO OBREGÓN	\$482.61
54,89,90	ÁLVARO OBREGÓN	SIMÓN BOLÍVAR	\$322.61
1,3,31,32,38,39	SIMÓN BOLÍVAR	CAMINO A LAS ADARGAS	\$322.17
2,6,10	JUAN ESCUTIA	IGNACIO ALTAMIRANO	\$577.11
20,28,33,38,43	IGNACIO ALTAMIRANO	PEDRO MORENO	\$322.17



# **VALORES DE CONSTRUCCIONES**

MUNICIPIO DE JIMÉNEZ

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS DE PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)...(1)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Est. de Conser.
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	BUENO	\$441.21
2	1	1	2			REGULAR	\$317.63
2	1	1	3			MALO	\$155.93
2	8	1	1		POPULAR COCHERA	\$153.30	
2	9	1	1		POPULAR TEJABAN	\$136.50	
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	BUENO	\$1,291.58
2	1	2	2			REGULAR	\$972.63
2	1	2	3			MALO	\$652.46
2	8	2	1		ECONÓMICO COCHERA	\$909.56	
2	9	2	1		ECONÓMICO TEJABAN	\$145.53	
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	BUENO	\$2,474.01
2	1	3	2			REGULAR	\$1,964.66
2	1	3	3			MALO	\$1,477.13
2	8	3	1		MEDIO COCHERA	\$1,091.48	
2	9	3	1		MEDIO TEJABAN	\$278.93	
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	BUENO	\$4,136.70
2	1	4	2			REGULAR	\$3,709.81
2	1	4	3			MALO	\$3,137.39
2	8	4	1		BUENO COCHERA	\$1,334.03	
2	9	4	1		BUENO TEJABAN	\$400.21	
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	BUENO	\$5,829.69
2	1	5	2			REGULAR	\$5,331.25
2	1	5	3			MALO	\$4,832.50
2	8	5	1		LUJO COCHERA	\$1,455.30	
2	9	5	1		LUJO TEJABAN	\$618.50	
2	1	6	1	HABITACIONAL	SUPERLUJO	BUENO	\$6,670.13
2	1	6	2			REGULAR	\$6,063.75
2	1	6	3			MALO	\$5,512.50
2	8	6	1		LUJO COCHERA	\$1,653.75	
2	9	6	1		LUJO TEJABAN	\$716.63	
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	BUENO	\$1,854.30
2	2	1	2			REGULAR	\$1,483.20
2	2	1	3			MALO	\$1,115.73
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	BUENO	\$3,396.92
2	2	2	2			REGULAR	\$2,830.56
2	2	2	3			MALO	\$2,265.42
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	BUENO	\$5,710.85
2	2	3	2			REGULAR	\$5,139.63
2	2	3	3			MALO	\$2,925.15
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	BUENO	\$7,737.35
2	2	8	1	CINE / TEATRO	BUENO	BUENO	\$3,894.00
2	2	8	2			REGULAR	\$2,138.00
2	2	8	3			MALO	\$1,723.00
2	2	9	1	HOTEL	BUENO	5 ESTRELLAS	\$5,592.00
2	2	9	2			4 ESTRELLAS	\$4,353.77
2	2	9	3			3 ESTRELLAS	\$4,162.16
2	2	9	4			2 ESTRELLAS	\$2,561.33
2	2	9	5			1 ESTRELLA	\$2,425.50

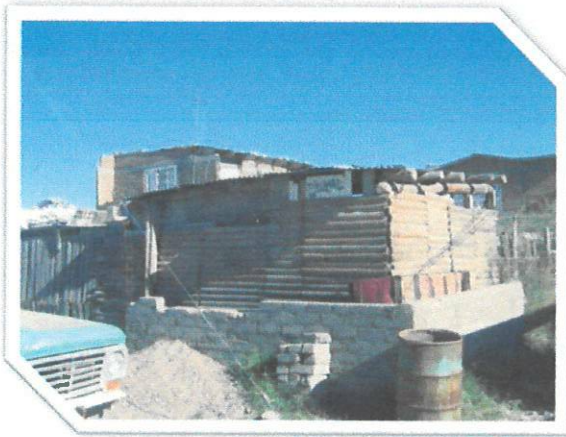
**CATASTRO MUNICIPAL DE JIMÉNEZ**

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

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)...(3)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	BUENO	\$1,423.77
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	BUENO	\$3,093.17
2	3	2	2			REGULAR	\$2,187.92
2	4	1	1	HOSPITAL/CLINICA	BUENO	BUENO	\$3,700.92
2	4	1	2			REGULAR	\$1,485.24
2	4	1	3			MALO	\$1,110.17
2	3	3	1	BODEGAS	ECONÓMICA	BUENO	\$2,220.33
2	3	3	2			REGULAR	\$1,663.50
2	3	3	3			MALO	\$1,110.17
2	3	3	4	BODEGAS	ESPECIAL	BUENO	\$3,698.61
2	3	4	1	TEJABAN	ECONOMICO	BUENO	\$1,555.85
2	3	4	2			REGULAR	\$1,244.45
2	3	5	1	SUPERMERCADO	ECONOMICO	BUENO	\$4,134.38
2	3	5	2			REGULAR	\$3,528.00
2	3	5	3			MALO	\$2,646.00
2	6	1	1	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS	ECONÓMICO	BUENO	NO APLICA
2	6	1	2			REGULAR	NO APLICA
2	6	1	3			MALO	NO APLICA
2	7	1	1	ESCUELAS	POPULAR	BUENO	\$1,291.58
2	7	1	2			REGULAR	\$972.63
2	7	1	3			MALO	\$652.46
2	7	2	1	ESCUELAS	ECONÓMICO	BUENO	\$2,474.01
2	7	2	2			REGULAR	\$1,964.66
2	7	2	3			MALO	\$1,477.13
2	8	1	1	TEMPLOS / CAPILLAS	MEDIO	BUENO	\$2,674.01
2	8	1	2			REGULAR	\$2,164.66
2	8	1	3			MALO	\$1,677.13

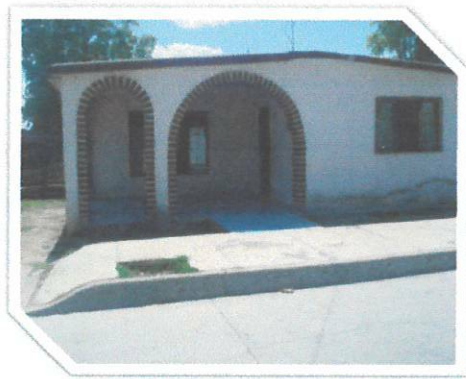
## HABITACIONAL POPULAR

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



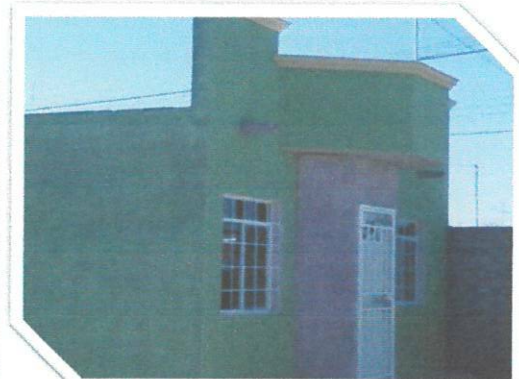
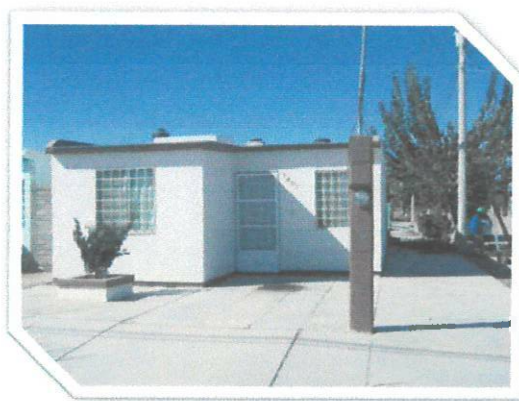
## HABITACIONAL ECONÓMICO

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, ventanearía metálica, techos de concreto armado con claros no mayores de 3.5 mts, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas delgadas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).



## HABITACIONAL MEDIO

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





## HABITACIONAL BUENO

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



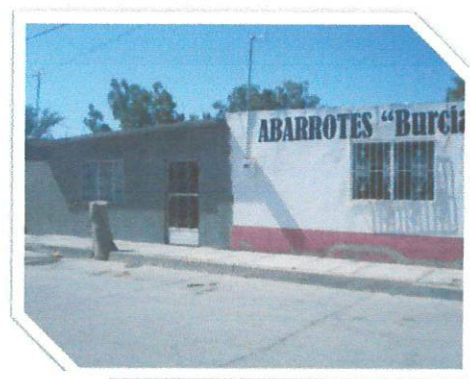
## HABITACIONAL DE LUJO

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, ventanearía de aluminio anodinado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado con trabes de grueso peralte, prefabricadas y pretensadas, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones completas y especiales.



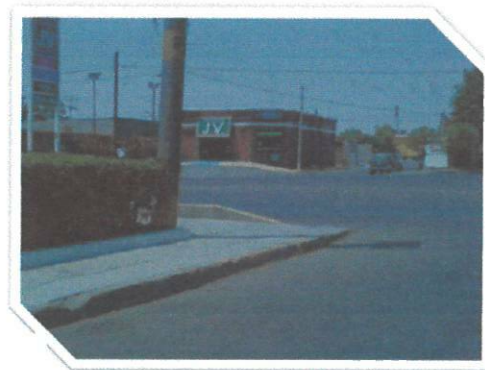
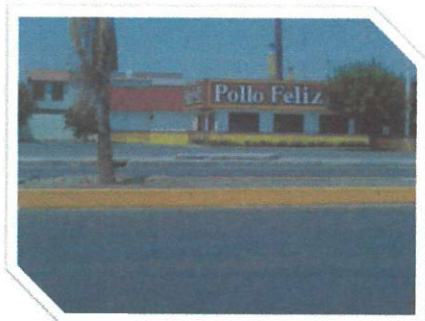
# COMERCIAL ECONÓMICO

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, ventanearía metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros hasta 4.0 mts pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semi ocultas (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, ventanearía 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 semi ocultas (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 ajardinadas. Acabados en muros yeso, o texturizados, ventanearía de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, con claros hasta 10.0 mts, pisos de losetas de cerámica, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias) en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.



## INDUSTRIAL LIGERO

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

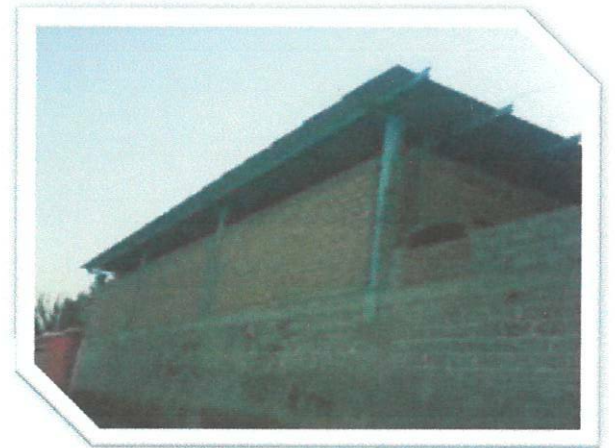


## INDUSTRIAL MEDIANO

Con características semi especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, Yeso y ocasionalmente texturizados, ventanearía 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.



# TEJABAN







# **INSTALACIONES ESPECIALES**

**MUNICIPIO DE JIMÉNEZ**

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

**VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES.**

<b>Descripción</b>	<b>Unidad de Medida</b>	<b>Valor \$</b>
ADOQUÍN	M <sup>2</sup> .	\$349.65
ALBERCA, M <sup>2</sup> .	M <sup>2</sup> .	\$1,686.83
ALJIBE, M <sup>2</sup> .	M <sup>2</sup> .	\$2,205.83
ARBOTANTE PARA ALUMBRADO	PZA.	\$2,839.20
BANQUETAS	M <sup>2</sup> .	\$220.50
BARANDAL/REJA, M <sup>2</sup> .	M <sup>2</sup> .	\$639.45
BARDA DE PIEDRA (ANCHO 20 CM. HASTA 1 M. ) ALTURA HASTA 3 M.	M <sup>2</sup> .	\$829.50
BARDA RODAPIÉ 0.2 M. HASTA 1.5 M. DE ALTURA	M <sup>2</sup> .	\$590.10
BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 M. HASTA 3 M. DE ALTURA	M <sup>2</sup> .	\$474.60
BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3 M. DE ALTURA,	M <sup>2</sup> .	\$441.00
BOMBAS HIDRONEUMÁTICAS	PZA.	\$87,360.00
BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$118,110.30
CABALLERIZAS	M <sup>2</sup> .	\$1,588.65
CALDERAS	PZA.	\$236,221.65
CALEFACCIÓN	PZA.	\$251,160.00
CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M <sup>2</sup> .	\$590.10
CASSETAS	M <sup>2</sup> .	\$3,566.85
CELDAS SOLARES (POR PÁNEL)	PZA.	\$27,300.00
CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	M.	\$114.45
CERCO POSTE MADERA	M.	\$92.40
CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$259,841.40
CHIMENEA	PZA.	\$14,173.95
CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)	PZA.	\$5,512.50
CISTERNA	M <sup>2</sup> .	\$2,784.60
COCINA INTEGRAL	M.	\$1,653.75
CORRALES PARA GANADO	M <sup>2</sup> .	\$114.45
CORTINA ELÉCTRICA (PARA COCHERA, POR EJEMPLO)	M <sup>2</sup> .	\$1,837.50
CORTINA METALICA, M <sup>2</sup> .	M <sup>2</sup> .	\$1,102.50
CREMATORIO BUENO	PZA.	\$212,601.90
CREMATORIO ECONÓMICO	PZA.	\$94,490.55
CREMATORIO MEDIO	PZA.	\$177,166.50
CUADRO ALMACENADOR DE BASURA	M <sup>2</sup> .	\$5,723.55
CUARTO DE SECADO	M <sup>2</sup> .	\$5,723.55
DUCTOS DE AIRE	M.	\$327.60
ELEVADOR (PIEZA)	PZA.	\$1,102,500.00
ENCEMENTADOS (PATIOS, BANQUETAS, PASILLOS, ETC.)	M <sup>2</sup> .	\$165.38
ESCALERA ELÉCTRICA	M.	\$23,619.75
ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFÁLTICO)	M <sup>2</sup> .	\$187.43

ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	M <sup>2</sup> .	\$220.50
FUENTE DE AGUA TIPO CORTINA	PZA.	\$17,717.70
FUENTES DE AGUA PARA JARDÍN	PZA.	\$17,717.70
GALLINERO	M <sup>2</sup> .	\$114.45
GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$327,600.00
GRUAS O NAVES VIAJERAS	PZA.	\$436,800.00
GUARNICIONES DE CONCRETO (CORDONES DE CONCRETO)	M.	\$158.55
HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$5,788.13
INVERNADEROS	M <sup>2</sup> .	\$1,286.78
JACUZZY (PIEZA)	PZA.	\$11,576.25
MALLA CICLONICA	M.	\$498.33
MALLASOMBRA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M <sup>2</sup> .	\$1,719.90
MEZZANINES	M <sup>2</sup> .	\$3,038.49
MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO	M <sup>2</sup> .	\$309.80
MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA	M <sup>2</sup> .	\$252.47
NICHOS DE 1 HASTA 8 URNAS	PZA.	\$6,202.67
NICHOS PARA ATAUD	PZA.	\$6,202.67
PASTO ARTIFICIAL	M <sup>2</sup> .	\$189.63
PILAS PARA AGUA, M <sup>2</sup> .	M <sup>2</sup> .	\$810.34
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO DE 21 CM. HASTA 40 CM. DE ESPESOR	M <sup>2</sup> .	\$834.91
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO DE 41 CM. HASTA 60 CM. DE ESPESOR	M <sup>2</sup> .	\$1,192.91
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO DE 61 CM. HASTA 80 CM. DE ESPESOR	M <sup>2</sup> .	\$1,587.60
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO DE 81 CM. HASTA 100 CM. DE ESPESOR	M <sup>2</sup> .	\$1,977.89
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 20 CM. DE ESPESOR	M <sup>2</sup> .	\$395.80
PLANTA DE ENERGÍA	PZA.	\$198,424.64
PÓRTICO COMERCIAL	M <sup>2</sup> .	\$4,959.05
PORTÓN ELÉCTRICO, M <sup>2</sup> .	M <sup>2</sup> .	\$2,315.25
POZOS	PZA.	\$141,880.73
PRESONES	M <sup>2</sup> .	\$773.96
RAMPAS DE CONCRETO, M <sup>2</sup> .	M <sup>2</sup> .	\$347.29
SERVICIO DE GAS CARBURACIÓN	UNIDAD	\$57,881.25
SILO DE MATERIALES PÉTREOS	M <sup>3</sup> .	\$5,807.97
SILO METÁLICO	M <sup>3</sup> .	\$2,900.68
SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	UNIDAD	\$57,881.25
SISTEMA DE RIEGO POR AGUA RODADA	M.	\$320.83
SISTEMA DE RIEGO POR GOTEO	M.	\$341.78
SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)	PZA.	\$1,736.44
TANQUE ALMACENAMIENTO, M <sup>3</sup> .	M <sup>3</sup> .	\$4,630.50
TANQUE ESTACIONARIO, M <sup>3</sup> .	M <sup>3</sup> .	\$11,576.25
TANQUES ELEVADOS PARA ALMACENAMIENTO DE AGUA	M <sup>3</sup> .	\$1,909.53
TRANSFORMADOR COMERCIAL CHICO	PZA.	\$18,603.59
TRATADORAS DE AGUA	PZA.	\$573,300.00
ZONAS DE CARGA PARA ESTACIONES DE SERVICIO (GASOLINERÍAS Y GASERAS)	M <sup>2</sup> .	\$2,039.63



# SUELO RÚSTICO

## DESCRIPCION DE METODOLOGIA 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 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 RUSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACION.

### **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 y limitaciones.
- 2) Se clasificarán como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos frutales de primera a cuarta clase de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación y 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. 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. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

**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, pedregosidad, etc.

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

Así mismo la pendiente y el relieve del suelo, para los predios de agostadero es un factor determinante, en la capacidad de pastoreo.

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 elaborará 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 tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

MUNICIPIO DE JIMÉNEZ

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)			
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	1	\$ 44,100.00
1	0	2	1			2	\$ 30,098.25
1	0	3	1			3	NO APLICA
1	0	4	1			4	NO APLICA
2	0	1	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	1	\$ 24,255.00
2	0	2	1			2	\$ 19,845.00
2	0	3	1			3	NO APLICA
2	0	4	1			4	NO APLICA
3	0	1	1	Frutales en Formación	PRIVADA	1	\$ 100,770.29
3	0	2	1			2	\$ 72,996.00
3	0	3	1			3	NO APLICA
5	0	1	1	Frutales en Producción	PRIVADA	1	\$ 205,012.50
5	0	2	1			2	\$ 155,925.00
5	0	3	1			3	NO APLICA
<b>6</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>Energía Solar (Fotoceldas)</b>	<b>PRIVADA</b>	<b>1</b>	<b>\$ 300,000.00</b>
7	0	1	1	Temporal	PRIVADA	1	\$ 6,718.64
7	0	2	1			2	\$ 4,480.25
7	0	3	1			3	NO APLICA
7	0	4	1			4	NO APLICA
8	0	1	1	Pastal	PRIVADA	1	\$ 1,570.80
8	0	2	1			2	\$ 1,119.20
8	0	3	1			3	\$ 531.30
8	0	4	1			4	\$ 448.14
8	0	5	1			5	NO APLICA
9	0	1	1	Forestal	PRIVADA	1	NO APLICA
9	0	2	1			2	NO APLICA
9	0	3	1			3	NO APLICA
9	0	4	1			4	NO APLICA

## MUNICIPIO DE JIMÉNEZ

## TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	tipo de Propiedad	Calidad
1	1	1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	\$ 44,100.00
1	1	2	1			2	\$ 30,098.25
1	1	3	1			3	NO APLICA
1	1	4	1			4	NO APLICA
2	1	1	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	1	\$ 24,255.00
2	1	2	1			2	\$ 19,845.00
2	1	3	1			3	NO APLICA
2	1	4	1			4	NO APLICA
3	1	1	1	Frutales en Formación	EJIDAL	1	\$ 100,770.29
3	1	2	1			2	\$ 72,996.00
3	1	3	1			3	NO APLICA
5	1	1	1	Frutales en Producción	EJIDAL	1	\$ 205,012.50
5	1	2	1			2	\$ 155,925.00
5	1	3	1			3	NO APLICA
6	1	1	1	<b>Energía Solar (Fotoceldas)</b>	<b>EJIDAL</b>	1	<b>\$ 260,000.00</b>
7	1	1	1	Temporal	EJIDAL	1	\$ 6,718.64
7	1	2	1			2	\$ 4,480.25
7	1	3	1			3	NO APLICA
7	1	4	1			4	NO APLICA
8	1	1	1	Pastal	EJIDAL	1	\$ 1,570.80
8	1	2	1			2	\$ 1,119.20
8	1	3	1			3	\$ 531.30
8	1	4	1			4	\$ 448.14
9	1	1	1	Forestal	EJIDAL	1	NO APLICA
9	1	2	1			2	NO APLICA
9	1	3	1			3	NO APLICA
9	1	4	1			4	NO APLICA



## MUNICIPIO DE JIMÉNEZ

## TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	2	1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	1	\$ 44,100.00	
1	2	2	1			2	\$ 30,098.25	
1	2	3	1			3	NO APLICA	
1	2	4	1			4	NO APLICA	
2	2	1	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	1	\$ 25,467.75	
2	2	2	1			2	\$ 20,837.25	
2	2	3	1			3	NO APLICA	
2	2	4	1			4	NO APLICA	
3	2	1	1	Frutales en Formación	COMUNAL	1	\$ 105,509.25	
3	2	2	1			2	\$ 76,645.80	
3	2	3	1			3	NO APLICA	
5	2	1	1	Frutales en Producción	COMUNAL	1	\$ 215,263.13	
5	2	2	1			2	\$ 249,509.54	
5	2	3	1			3	NO APLICA	
<b>6</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>Energía Solar (Fotoceldas)</b>	<b>COMUNAL</b>	<b>1</b>	<b>\$ 220,000.00</b>	
7	2	1	1	Temporal	COMUNAL	1	\$ 7,054.57	
7	2	2	1			2	\$ 4,704.26	
7	2	3	1			3	NO APLICA	
7	2	4	1			4	NO APLICA	
8	2	1	1	Pastal	COMUNAL	1	\$ 1,649.34	
8	2	2	1			2	\$ 1,175.16	
8	2	3	1			3	\$ 557.87	
8	2	4	1			4	\$ 470.55	
9	2	1	1	Forestal	COMUNAL	1	NO APLICA	
9	2	2	1			2	NO APLICA	
9	2	3	1			3	NO APLICA	
9	2	4	1			4	NO APLICA	

## CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

EL SUELO ES EL FACTOR DE PRODUCTIVIDAD MAS VARIABLE, PUES NO SOLO PUEDE VARIAR DE UN PREDIO A OTRO, SI NO DENTRO DEL MISMO PREDIO PUEDEN EXISTIR VARIACIONES IMPORTANTES.

EXISTEN DIFERENTES FORMAS DE CLASIFICAR LOS SUELOS, SIENDO UNA DE ELLAS LA CAPACIDAD DE USO O USO POTENCIAL.

ENTIENDASE POR "USO DE SUELO" EL APROVECHAMIENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA AGROPECUARIO, DE UN SUELO PROFUNDO, DE TEXTURA FRANCA, DE MINIMA PENDIENTE, FACILMENTE MECANIZABLE Y SUSCEPTIBLE DE RECIBIR MAYOR INVERSIÓN.

**Primera Clase (1).**- Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y el riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

**Segunda Clase (2).**- En esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieran prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.

**Tercera Clase (3).**- Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que restringen el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de la agricultura. Son aptos para el desarrollo ganadero y forestal.

**Cuarta Clase (4).**- Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de ellos bajo condiciones especiales de manejo y conservación. Estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos, bosques o vida silvestre.

**Quinta Clase (5).**- Presentan alguna restricción que por lo general no resulta práctico ni económico tratar de superar, por lo que no son aptos para la agricultura; la ganadería puede desarrollarse en condiciones moderadas con el manejo apropiado de sus limitaciones pero pueden ser apropiados para el desarrollo forestal o vida silvestre. También se agrupan dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características de los de primera presentan algún factor de demérito que restringe severamente el uso agrícola.

**Sexta Clase (6).**- Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que los hacen impropios para los cultivos, su uso para el desarrollo de pastizales es muy limitado solo factible mediante el establecimiento de prácticas de conservación y manejo adecuado a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para el desarrollo forestal o vida silvestre.

**Séptima Clase (7).**- Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales

de manejo y conservación. La conservación de esos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, si no para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.

**Octava Clase (8).**- Estos suelos tienen limitaciones excesivas para su uso en cultivos comerciales, desarrollo de pastizales o bien explotaciones forestales, por lo que su utilización debe orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua o para fines estéticos y preservación del medio ambiente.

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

**MUNICIPIO DE JIMÉNEZ**

**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.	\$ 61,621.59
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	\$ 72,495.99
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	\$ 85,289.40
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.	Ha	\$ 92,432.39
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.	Ha	\$ 73,945.91
6	Suelo rústico dentro del perímetro del denuncia minero. (Exploración)	Ha.	\$ 59,339.74

**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.**



# **ANUNCIOS PUBLICITARIOS**

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

**CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS.**

ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA					POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO	
	PARA CARTEL	PARA REPRESENTACION	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIPOLAR	TIPO INVENTE	EN FACHADA	EN AZOSTA	ANCLADA	ADOSADO	SALIENTE O VOLADO	AUTO-SOPORTADO			
1 		X						X				X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 30 M <sup>2</sup> . en adelante Altura del pedestal: entre 7 M. y 18 M. Diámetro exterior del pedestal de 20" en adelante Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	\$200,025.00 a \$275,100.00
2 		X						X				X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 15 M <sup>2</sup> . en adelante Altura de las columnas: entre 1 M. y 10 M. Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$5,512.50 a \$38,587.50
3 		X						X				X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 5 M <sup>2</sup> . en adelante Altura de las columna: entre 1 M. y 10 M. Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$3,307.50 a \$44,100.00
4 				X				X				X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 3 M <sup>2</sup> . en adelante Altura del pedestal: de 3 M. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$5,512.50 a \$131,250.00
5 				X			X					X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M <sup>2</sup> . en adelante Altura del pedestal: de 20 Cm. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$5,512.50 a \$110,250.00
6 		X					X		X				Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 10 M <sup>2</sup> . en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc. Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U", Etc. Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atornillado, Etc.	\$16,537.50 a \$165,375.00
7 					X			X				X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mxto. Superficie de la pantalla: de 3 M <sup>2</sup> . en adelante Altura: hasta 15 M. Superficie de la pantalla: hasta 90 M <sup>2</sup> . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$11,025.00 a \$198,450.00
8 <b>OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS</b>		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante Altura: hasta 40 M. Superficie de la pantalla: hasta 90 M <sup>2</sup> . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	Sujeto a valuación por precios unitarios y/o a un avalúo municipal






# ANTENAS DE COMUNICACIÓN



**MUNICIPIO DE JIMÉNEZ**  
**TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020**

**CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.**

<b>ESTRUCTURA</b>	<b>TORRE AUTOSOPORTADA</b>	<b>TORRES ARROSTRADAS O ATRANTADAS</b>	<b>MONOPOSTE O MONOPOLO</b>	<b>CARÁCTERÍSTICAS PARTICULARES</b>	<b>VALOR FÍSICO</b>
<p align="center"><b>1</b></p> 	<p>ESTRUCTURAS AUTOSOPORTADAS A BASE DE CIMENTACIÓN Y EL PROPIO DISEÑO DEL ELEMENTO. ESTRUCTURAS QUE SUELEN ESTAR COMPUESTAS POR PERFILES O ÁNGULOS DE ACERO UNIDOS POR TORNILLOS, PERNOS, REMACHES O SOLDADURA. LA ALTURA ES VARIABLE Y ESTÁ EN FUNCIÓN DEL SUMINISTRO DEL BUEN FUNCIONAMIENTO REQUERIDO. SE INSTALAN EN TERRENOS URBANOS, SUBURBANOS Y/O RÚSTICOS.</p>			<p>Altura (M.): hasta 20 M.</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pemos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.)</p>	<p>\$110,250.00 a \$2,205,000.00</p>
<p align="center"><b>2</b></p> 		<p>ESTRUCTURAS LIGERAS ARROSTRADAS O ATRANTADAS A BASE DE CABLES O VIRELLAS. USUALMENTE SE INSTALAN EN CONSTRUCCIONES YA EXISTENTES, LO CUAL INDICA QUE NO TRANSMITE UNA CARGA MUY GRANDE, O BIEN, SE INSTALAN SOBRE EL SUELO. LA BASE DE LA ESTRUCTURA TRANSMITE ESFUERZOS DE COMPRESIÓN Y LOS ARROSTRADOS O TIRANTES TRANSMITEN ESFUERZOS DE TENSIÓN.</p>		<p>Altura (M.): hasta 20 M.</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pemos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.)</p>	<p>\$16,537.50 a \$137,812.50</p>
<p align="center"><b>3</b></p> 			<p>ESTRUCTURAS ESBELTAS Y ESTÉTICAS QUE ARMONIZAN CON EL ENTORNO URBANO. SE UBICAN SOBRE EL SUELO. OCUPAN POCO ESPACIO. USUALMENTE SE PINTAN O RECUBREN POR RAZONES ESTÉTICAS. SE AUTOSOPORTAN EN BASE A UNA BUENA CIMENTACIÓN.</p>	<p>Altura (M.): hasta 20 M.</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pemos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.)</p>	<p>\$137,812.50 a \$716,362.50</p>
<p align="center"><b>4</b></p> <p align="center"><b>OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS</b></p>				<p>Altura (M.)</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pemos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.)</p>	<p>Sujeto a valuación por precios unitarios por la autoridad municipal</p>

**DEMÉRITOS PARA  
SUELO Y  
CONSTRUCCIONES**

**MUNICIPIO DE JIMÉNEZ****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	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	Y MÁS	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.01	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	Y MÁS	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.01	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	5,000.00	0.85
5,000.01	10,000.00	0.75
10,000.01	Y MÁS	0.65

**MUNICIPIO DE JIMÉNEZ****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



**JIMÉNEZ**  
GOBIERNO MUNICIPAL  
2018 - 2021  
*"Quinto a los todos por todos"*

**MUNICIPIO DE JIMÉNEZ**

**ADMINISTRACION MUNICIPAL 2018-2021**

# GLOSARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Predio:**

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

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

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

- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;
- b) Las áreas verdes y espacios abiertos al 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;

**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.

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 clasifican 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 fijarán por metro cuadrado y en zona rústica por hectárea.

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

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

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

**VCAT** = Valor catastral.

**VT** = Valor de terreno

**VC** = Valor de 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 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 demérito, previstos en las tablas según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

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

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 están 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.



**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.

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

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

**Elementos de un Buen Inmueble.** - La tierra el subsuelo, el aire encima de ello los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

**Derechos de un Bien Inmueble:**

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

**Factor.** - Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados.

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

**Factor de Demerito.** - Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

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

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

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

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

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

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

**Norma de aplicación para uso de las Tablas de Valores Unitarios.**

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

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

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

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

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

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

#### **RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:**

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

#### **PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):**

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

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

- c) **Tercera clase:** aquellos huertos o plantaciones desatendidas, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

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

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

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

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

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

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

- a) **Primera clase:** Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m<sup>3</sup> de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100 kms de vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda clase:** Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción de 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 kms de vías de comunicación transitables.
- c) **Tercera clase:** Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de Primera, o siendo de segunda se encuentre alejada más de 200 kms de las vías de comunicación.

**PREDIOS DE MONTE:** Son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales. Así como los terrenos con vegetación natural que no permiten su ocupación y desarrollo de plantas cultivadas por limitantes naturales como la pendiente, profundidad, etc. Y que por medio de labores de desmonte y/o mejoras del terreno pueden ser incorporados a la agricultura y ganadería.

**PREDIOS CERRILES:** Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos para la agricultura o la ganadería y sus posibilidades de aprovechamiento son limitadas. En algunos casos se dan explotaciones de tipo pecuario con ganado menor.

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

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

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

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