



2022

TABLA DE VALORES UNITARIOS
DE SUELO URBANO, RUSTICO Y
CONSTRUCCION

MUNICIPIO DE BALLEZA



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA
EXPEDIENTE: 21/24
OFICIO: 024/2021
ASUNTO: EL QUE SE INDICA

25 OCT 2021
12:00hr

Balleza, Chih., a 25 de Octubre de 2021

**DIP. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RIOS
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-**

Sirva este medio para saludarla y desearle éxito en sus actividades diarias. Así mismo aprovecho para enviarle la Tabla de Valores Catastrales de Predios Rústicos y Urbanos para el Ejercicio Fiscal 2022, para que sea aprobada por el pleno H. Congreso del Estado y su publicación en el Periodo Oficial del Estado.

Sin más que agregar quedo a sus distinguidas ordenes.

BALLEZA
Administración 2021-2024
ATENTAMENTE



PRESIDENCIA
Balleza, Chih.
Administración 2021-2024


**C. JESUS AUGUSTO MEDINA AGUIRRE
PRESIDENTE MUNICIPAL**

OFICIA DE PARTES
RECIBIDO
28 OCT 2021
Lun / 3:50
H. CONGRESO DEL ESTADO
ANEXO CD



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA
EXPEDIENTE: 21/24
OFICIO: 024/2021
ASUNTO: EL QUE SE INDICA

Balleza, Chih., a 25 de Octubre de 2021

DIP. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RIOS
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

En cumplimiento a lo establecido por el Decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 de diciembre de 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de **BALLEZA** somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcción para el ejercicio 2022, la cual servirá de base para el cálculo del Impuesto Predial, dicho proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido a los Artículos 22 y 28 Fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y de la construcción y que 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 Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1 de enero del 2022, para efectos 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 realización del presente Proyecto, el Municipio de Balleza, solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2022, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE



PRESIDENCIA
Balleza, Chih.
Administración 2021-2024
C. JESUS AUGUSTO MEDINA AGUIRRE
PRESIDENTE MUNICIPAL



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA
EXPEDIENTE: 21/24
OFICIO: 024/2021
ASUNTO: EL QUE SE INDICA

Balleza, Chih., a 25 de Octubre de 2021

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

Por medio del presente y 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 número 1 tomado en la Sesión Extraordinaria número 01 de fecha 19 de octubre de 2021, mediante el cual se aprueba la **Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción**, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de **Balleza** en los términos del Artículo 28, Fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

Sin otro particular, aprovecho para reiterar la seguridad de mi atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE



PRESIDENCIA
Balleza, Chih.
Administración 2021-2024

C. ROGELIO OCHOA PEREYRA

SECRETARIO MUNICIPAL



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA
EXPEDIENTE: 21/24
OFICIO: 024/2021
ASUNTO: EL QUE SE INDICA

Balleza, Chih., a 25 de Octubre de 2021

H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE.-

EXPOSICION DE MOTIVOS

Por medio del presente se exponen los motivos por los que se realiza el aumento en la tabla de valores unitarios de suelo urbano, rustico y de construcción para el ejercicio fiscal 2022, tomando en cuenta que la tabla de valores no sufre modificaciones desde el 2006, consideramos que es de suma importancia que los valores catastrales se asemejen lo mayor posible al valor de mercado, es por eso que este año se decidió realizar un aumento del 2% en los valores, esto con la finalidad de que paulatinamente los valores se asemejen a los valores de mercado y así los contribuyentes gocen de un mayor valor catastral en sus predios. Considerando que la tabla de valores no puede sufrir grandes modificaciones anuales, el H. Ayuntamiento de este municipio considera oportuno que paulatinamente se generen los incrementos en la tabla de valores.

Administración 2021-2024

Sin otro particular, aprovecho para reiterar la seguridad de mi atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE



PRESIDENCIA

Balleza, Chih.

Administración: 2021-2024

C. ROGELIO OCHOA PEREYRA

SECRETARIO MUNICIPAL

C. Rogelio Ochoa Pereyra
 C. Elsa Patricia Lazzano Rodriguez
 C. Rosa Silva Villalobos
 C. Carolina Bustillos Bustillos
 C. Erika Concepcion Villalobos Laya
 C. Benjamin Sanchez Portillo
 C. Luis Varela Salinas
 C. Yomaly Ochoa Holguin
 C. Pedro Jeronimo Portillo Javalera
 C. Olivia Subias Holguin
 C. Rafael Eduardo Javalera Corral
 C. Francisco Cruz Ontiveros
 C. Edith Belem Arzabala Serrano



MUNICIPIO DE BALLEZA
 CHIAPAS

ACTA DE CABILDO EXTRAORDINARIA #1

Arzabala
 Lazzano R.
 Rosa Silva Villalobos
 Carolina Bustillos Bustillos
 Erika C. Villalobos Laya
 BENJAMIN SANCHEZ P.
 LUIS VARELA S
 Pedro Jeronimo Portillo Javalera
 Olivia Subias Holguin
 Rafael Eduardo Javalera Corral
 Edith Belem Arzabala Serrano

En Balleza, Ch.h., siendo las 13:00 horas del día 19 de Octubre del 2021 reunidos en la sala de cabildo de la Presidencia Municipal, el C. Jesus Augusto Medina Aguirre Presidente Municipal, el C. Rogelio Ochoa Pereyra Secretario Municipal, la C. Imelda Irene Beltran Amaya Sindica Municipal y los C.C. Regidores del Ayuntamiento: Profr. Rafael Eduardo Javalera Corral, Olivia Subias Holguin, Pedro Jeronimo Portillo Javalera, Yomaly Ochoa Holguin, Luis Varela Salinas, Benjamin Sanchez Portillo, Erika Concepcion Villalobos Laya, Carolina Bustillos Bustillos, Rosa Silva Villalobos, Elsa Patricia Lazzano Rodriguez, Francisco Cruz Ontiveros, Edith Belem Arzabala Serrano, para tratar como punto único:

- Atención de Tesoreria Municipal a través del Departamento de Catastro, para la solicitud de autorización de la Tabla unitaria de Valores Catastrales del Municipio de Balleza, para el Ejercicio Fiscal 2022.

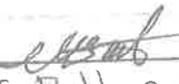
Se pasó lista de asistencia, encontrándose la totalidad de los Regidores.

Posteriormente la Titular de Catastro pasó a realizar la explicación de dicha solicitud donde se presenta el documento elaborado para su aprobación y en su caso el envío al H. Congreso del Estado para dar continuidad con lo estipulado por las disposiciones marcadas por Catastro Estatal, siendo esta solicitud sometida a votación

y aprobada por unanimidad.
Terminado el punto unico, se da terminada la sesion
siendo las 02:34 horas del dia de su inicio, firmand
de conformidad los que en ella intervinieron. Day fe.



Jesus Aguilero Medina Aguirre
Presidente Municipal



C. Imelda I. Beltran A
Sindica Municipal



Rogelio Ochoa Pezera
Secretario Municipal



PRESIDENCIA
Baja California
Administración 2021-2024

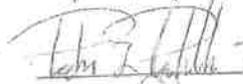
Profr. Rafael Eduardo Javatera Corral



Olivia Subias Holguin



C. Pedro Jeronimo Portillo Javatera



C. Yomaly Ochoa Holguin



C. Luis Varela Salinas

LUIS VARELA-S

C. Benjamin Sánchez Portillo

BENJAMIN SANCHEZ, P

C. Erika Concepción Villalobos Loya

Erika C. Villalobos Loya

C. Carolina Bustillo Bustillos

Carolina Bustillos Bustillos

C. Rosa Silva Villalobos

Rosa Silva Villalobos

C. Elsa Patricia Lazzano Rodriguez

Elsa Patricia L.

C. Francisco Cruz Ontiveros



C. Edith Belem Arzabala Serrano

Edith Belem Arzabala



PREDIOS URBANOS

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presidenciaballeza2124@outlook.com

MUNICIPIO DE BALLEZA TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022				
ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR				
ZONA	SECTOR	No. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNITARIO(\$M2)
HOMOGENEA	CATASTRAL			
1	1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.	TODAS	\$ 102.00
	2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50.	TODAS	
	3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.	TODAS	
	4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21.	TODAS	
FACTOR DE MERCADO				



LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 3. Fracción XXIV Zona Homogénea de valor.

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

Artículo 21.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán reflejar el valor de mercado.

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

Para la definición de las áreas homogéneas se tomara en consideración lo dispuesto por los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y Rural que tengan dispuestos 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 determinen 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 constituyen en zonas homogéneas de valor y se les asignara un valor unitario de suelo.

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

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



**CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—**

**MUNICIPIO DE BALLEZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022**

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA – CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA – CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA – CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA – CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA – CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

SECTOR	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA – CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)



SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA – CONSTITUCIÓN		
		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
FACTOR DE MERCADO				

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 21.

Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea. Para determinar un corredor de valor se considera: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto a lo que corresponde a la zona homogénea.

Administración 2021-2024



CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—

MUNICIPIO DE BALLEZA TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022							
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIÓN (S)(M2)			
Clave de Valuación				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,538.28
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,287.06
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 119.16
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	N/A	NO APLICA
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN	N/A	NO APLICA
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,442.05
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 1,977.65
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,710.71
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA	N/A	NO APLICA
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN	N/A	NO APLICA
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 3,820.58
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,440.28
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 2,868.86
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	N/A	NO APLICA
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN	N/A	NO APLICA
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 5,773.98
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 4,681.63
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4,368.75
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	N/A	NO APLICA
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJAVAN	N/A	NO APLICA



CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—

2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 8,061.90
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 7,242.48
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 6,762.38
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	N/A	NO APLICA
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	N/A	NO APLICA

2	1	6	1	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"A"	NO APLICA
2	1	6	2	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"B"	NO APLICA
2	1	6	3	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"C"	NO APLICA
2	1	6	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	N/A	NO APLICA
2	1	6	5	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	N/A	NO APLICA

2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,496.43
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2,064.80
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,714.76

Administración 2021-2024

2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,446.23
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,759.72
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,158.39

2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,345.84
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,457.51
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 3,933.56

2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	NO APLICA
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	NO APLICA
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	NO APLICA



CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—

MUNICIPIO DE BALLEZA TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022							
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIÓN (\$M2)			
Clave de Valuación				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	NO APLICA
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	NO APLICA
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	NO APLICA
2	4	1	1	BODEGA	ECONÓMICA	"A"	NO APLICA
2	4	1	2	BODEGA	ECONÓMICA	"B"	NO APLICA
2	4	1	3	BODEGA	ECONÓMICA	"C"	NO APLICA
2	4	2	1	BODEGA	MEDIA	"A"	NO APLICA
2	4	2	2	BODEGA	MEDIA	"B"	NO APLICA
2	4	2	3	BODEGA	MEDIA	"C"	NO APLICA

INSTALACIONES ESPECIALES	VALOR UNITARIO (\$/M2)
ALBERCA	NO APLICA
ALGIBE	
BARANDAL	
BARDA	
CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	
COCINA INTEGRAL	
CORTINA METÁLICA	
ELEVADOR (PIEZA)	
ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)	
ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	
HIDRONEUMÁTICOS	
JACUZZY (PIEZA)	
PORTÓN ELÉCTRICO	
RAMPAS	
SISTEMAS CONTRA INCENDIOS (UNIDAD)	
SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)	
TANQUE DE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	
TANQUES ESTACIONARIOS (PIEZA)	
PILAS	

MUNICIPIO DE BALLEZA				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022				
VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELOS SUBURBANOS				
CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	\$ 102.00	1	\$ 102.00
ZONA SUBURBANA	No. 2			NO APLICA
ZONA SUBURBANA	No. 3			NO APLICA
ZONA SUBURBANA	No. 4			NO APLICA
ZONA SUBURBANA	No. 5			NO APLICA
ZONA SUBURBANA	No. 6			NO APLICA
ZONA SUBURBANA	No. 7			NO APLICA

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

XVII. Predio Suburbano:

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



**CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—**

TESORERÍA MUNICIPAL DE BALLEZA TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022		
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 REFERENCIAS DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE		
SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1.000.00	1.00
1.001.00	2.000.00	0.95
2.001.00	3.000.00	0.90
3.001.00	4.000.00	0.85
4.001.00	5.000.00	0.80
5.001.00	10.000.00	0.60

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIAS DEL VALOR DE LA ZONA CORRESPONDIENTE EN POBLACIONES CERCANAS Y DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL.		
SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1.000.00	1.00
1.001.00	2.000.00	0.95
2.001.00	3.000.00	0.90
3.001.00	4.000.00	0.85
4.001.00	5.000.00	0.80
5.001.00	10.000.00	0.60

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGRICOLA		
SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.001.00	2.000.00	
2.001.00	5.000.00	
5.001.00	10.000.00	
10.001.00	20.000.00	



LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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



CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—

TABLAS DE DEPRECIACION MÉTODO DE ROSS

EJERCICIO 2022

EDAD	Factor de Depreciación Método: ROSS			
	55	65	75	85
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presidenciaballeza2124@outlook.com



**CON HECHOS
—AVANZAMOS—**

34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presenciaballeza2124@outlook.com



**CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—**

77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

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

BALLEZA
Administración 2021-2024



CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—

Vida útil:

65

ESTADO DE CONSERVACIÓN

	Nuevo	Bueno	Regular	Regular Medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho	
^	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135	
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1 65
	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2 65
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3 65
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4 65
	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5 65
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6 65
	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7 65
o	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8 65
y	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9 65
	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10 65
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11 65
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12 65
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13 65
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14 65
	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15 65
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	16 65
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17 65
	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18 65
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6934	0.542	0.3860	0.2053	0.1109	19 65
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	20 65
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	21 65
22	0.7803	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	22 65
	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	23 65
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	24 65
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	25 65
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.477	0.3397	0.1807	0.0976	26 65
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27 65
	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.457	0.3254	0.1731	0.0935	28 65
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29 65



CON HECHOS
—AVANZAMOS—

30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	30	65
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	31	65
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32	65
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	33	65
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34	65
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35	65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36	65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37	65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	38	65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42	65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	49	65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50	65



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

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

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

CÉDULA CATASTRAL: El documento oficial que contiene la información general de un predio;

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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

Éstas a su vez se podrán sub-clasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas sub-clasificaciones.

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 notable mente 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 exceda del 20% del 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 de 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 RUINOSA: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;

INSTALACIONES ESPECIALES: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble; X. Límite de Centro de Población:

PREDIO:

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

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

PREDIO EDIFICADO: El que tenga construcción permanente;

PREDIO NO EDIFICADO:

Predios urbanos sin construcción, a excepción de:

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

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

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

d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;

e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

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

g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

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



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

XVI. PREDIO URBANO:

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

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

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

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

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

VALOR UNITARIO. El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

VALOR CATASTRAL. Es el valor que la entidad catastral le asigna a un inmueble mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción a la parte correspondiente e integrantes del predio, en combinación con los méritos y deméritos aplicables.

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



VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO. Es el costo total de construcción requerido para reemplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos e utilidad del contratista.

SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL. Conjunto de procesos y datos, respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria, que deberán instrumentar los catastros municipales y concentrar en el catastro estatal.

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

MANZANA CATASTRAL. Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separados entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

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

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

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

DEFINICION DE INMUEBLE. Son los derechos de la tierra y todas las cosas que estén adheridas permanentemente a ellas

ELEMENTOS DE UN BIEN INMUEBLE. La tierra, el subsuelo, el aire encima de ella, los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.



DERECHOS DE UN BIEN INMUEBLE.

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

FACTOR. Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados

FACTOR DE MERITO. Factor que premia o incrementa el valor catastral de un predio.

FACTOR DE DEMERITO. Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

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

DETERIORO FISICO. 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 que finaliza la construcción.

VIDA ECONOMICA O VIDA UTIL NORMAL. Es el periodo en término de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito para el que se le destinó originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

VIDA UTIL REMANENTE. Periodo de tiempo expresado en años que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

EDAD AFECTIVA. 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.

TABLA DE VALORES. Decreto emitido por H. Congreso del Estado a iniciativa De los Ayuntamientos que contienen debida mente 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.

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



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

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

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

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada zona homogénea de valor. Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas, denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

Para determinar un corredor de valor se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda a la zona homogénea. Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; éstas a su vez se clasificarán de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán contener los factores de incremento y demérito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

Los Valores Unitarios de Suelo en Zonas Urbanas y Suburbanas se fijaran por metro cuadrado y en zona rústica por hectárea.

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



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

$$VCAT=VT+VC$$

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT=Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la formula anterior se entenderá:

VT= Valor del Terreno

ST=Superficie del terreno

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

En su caso, deberá considerar 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 corresponde.

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene multiplicando la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobados para el municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de la instalación especial permanente, de acuerdo con la fórmula siguiente:

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de Construcción

SC= Superficie de Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de la Instalación Especial

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

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



CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—

HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111





**CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—**

HABITACIONAL ECONÓMICO:

CLAVE: 2121



BALLEZA
Administración 2021-2024



"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

**C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presidenciaballeza2124@outlook.com**



CON HECHOS
—AVANZAMOS—

HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



BALLEZA
Administración 2021-2024



"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presidenciaballeza2124@outlook.com



CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—

HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



BALLEZA
Administración 2021-2024



"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presenciaballeza2124@outlook.com



— CON HECHOS SI
— AVANZAMOS —

HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



BALLEZA
Administración 2021-2024



"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presidenciaballeza2124@outlook.com



**CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—**

COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



BALLEZA
Administración 2021-2024



"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

**C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presidenciaballeza2124@outlook.com**



**CON HECHOS SI
— AVANZAMOS —**

COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

**C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presenciaballeza2124@outlook.com**



— **CON HECHOS SI
AVANZAMOS** —

INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



BALLEZA
Administración 2021-2024



"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

**C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presidenciaballeza2124@outlook.com**



**CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—**

INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



BALLEZA
Administración 2021-2024



"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

**C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presidenciaballeza2124@outlook.com**



PREDIOS RÚSTICOS

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presidenciaballeza2124@outlook.com



—CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLA DE VALORES UNITARIO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

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

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS RÚSTICOS:

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



- 3) **El clima.**- Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina la temperatura adecuada para ciertos cultivos. **El suelo.**- factor de productividad viable pues puede variar de un predio a otro dentro del mismo. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, pedregrosidad, etc., etc. **Topografía.**- La pendiente de un suelo da la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir.

Fertilidad.- Aun cuando dos suelos sean idénticos en su textura y profundidad, 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, éste se determina tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

BALLEZA
Administración 2021-2024



CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—

MUNICIPIO DE BALLEZA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)			
				Clave de valuación	Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad
1	0	1	1	Riego por gravedad	Privada	1	\$43,085.82
1	0	2	1	Riego por gravedad	Privada	2	\$32,343.18
1	0	3	1	Riego por gravedad	Privada	3	\$16,281.24
1	0	4	1	Riego por gravedad	Privada	4	\$7,465.38
2	0	1	1	Riego por bombeo	Privada	1	\$30,160.38
2	0	2	1	Riego por bombeo	Privada	2	\$22,639.92
2	0	3	1	Riego por bombeo	Privada	3	\$11,397.48
2	0	4	1	Riego por bombeo	Privada	4	\$5,225.46
3	0	1	1	Frutales en formación	Privada	1	\$63,944.82
3	0	2	1	Frutales en formación	Privada	2	\$61,417.26
3	0	3	1	Frutales en formación	Privada	3	\$61,417.26
5	0	1	1	Frutales en producción	Privada	1	\$97,556.88
5	0	2	1	Frutales en producción	Privada	2	\$63,482.76
5	0	3	1	Frutales en producción	Privada	3	\$69,876.12
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	\$5,972.10
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	\$4,777.68
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	\$3,821.94
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	\$3,047.76
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	\$1,691.16
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	\$1,382.10
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	\$1,198.50
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	\$425.34
8	0	6	1	Pastal	Privada	6	No aplica

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"
"2021, Año de Las Culturas del Norte"

C. INDEPENDENCIA #1. COLONIA CENTRO. C.P. 33560
BALLEZA, CHIHUAHUA.
649-535-0025 | 649-535-0172
presidenciaballeza2124@outlook.com



— CON HECHOS SI
— AVANZAMOS —

9	0	1	1	Forestal	Privada	1	\$1.00
9	0	2	1	Forestal	Privada	2	\$1.00
9	0	3	1	Forestal	Privada	3	\$1.00
9	0	4	1	Forestal	Privada	4	\$1.00

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

XV. Predios Rústicos: el que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su.

Destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;

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

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

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

BALLEZA
Administración 2021-2024



CON HECHOS
—AVANZAMOS—

MUNICIPIO DE BALLEZA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)			
				Clave de valuación	Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad
1	1	1	1	Riego por gravedad	Ejidal	1	\$43,085.82
1	1	2	1	Riego por gravedad	Ejidal	2	\$32,343.18
1	1	3	1	Riego por gravedad	Ejidal	3	\$16,281.24
1	1	4	1	Riego por gravedad	Ejidal	4	\$7,465.38
2	1	1	1	Riego por bombeo	Ejidal	1	\$30,160.38
2	1	2	1	Riego por bombeo	Ejidal	2	\$22,639.92
2	1	3	1	Riego por bombeo	Ejidal	3	\$11,397.48
2	1	4	1	Riego por bombeo	Ejidal	4	\$5,225.46
3	1	1	1	Frutales en formación	Ejidal	1	\$63,944.82
3	1	2	1	Frutales en formación	Ejidal	2	\$61,417.26
3	1	3	1	Frutales en formación	Ejidal	3	\$61,417.26
5	1	1	1	Frutales en producción	Ejidal	1	\$97,556.88
5	1	2	1	Frutales en producción	Ejidal	2	\$66,542.76
5	1	3	1	Frutales en producción	Ejidal	3	\$69,876.12
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	\$5,972.10
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	\$4,777.68
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	\$3,821.94
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	\$3,047.76
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	\$1,691.16
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	\$1,382.10
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	\$1,198.50
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	\$425.34



9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1	\$1.02
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2	\$1.02
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3	\$1.02
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4	\$1.02

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

XV. Predio Rústico: El que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción a agropecuaria, forestal, frutícola, mineral o actividades equiparables.

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

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

Los valores unitarios de suelo en las zonas urbanas y suburbanas se fijan por metro cuadrado y en las zonas rústicas por hectárea.

BALLEZA
Administración 2021-2024



CON HECHOS
—AVANZAMOS—

MUNICIPIO DE BALLEZA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)			
				Clave de valuación	Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad
1	2	1	1	Riego por gravedad	Comunal	1	\$43,085.82
1	2	2	1	Riego por gravedad	Comunal	2	\$32,343.18
1	2	3	1	Riego por gravedad	Comunal	3	\$16,281.24
1	2	4	1	Riego por gravedad	Comunal	4	\$7,465.38
2	2	1	1	Riego por bombeo	Comunal	1	\$30,160.38
2	2	2	1	Riego por bombeo	Comunal	2	\$22,639.92
2	2	3	1	Riego por bombeo	Comunal	3	\$11,397.48
2	2	4	1	Riego por bombeo	Comunal	4	\$5,225.46
3	2	1	1	Frutales en formación	Comunal	1	\$63,944.82
3	2	2	1	Frutales en formación	Comunal	2	\$61,417.26
3	2	3	1	Frutales en formación	Comunal	3	\$61,417.26
5	2	1	1	Frutales en producción	Comunal	1	\$97,556.88
5	2	2	1	Frutales en producción	Comunal	2	\$66,542.76
5	2	3	1	Frutales en producción	Comunal	3	\$69,876.12
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	\$5,972.10
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	\$4,777.68
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	\$3,821.94
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	\$3,047.76
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	\$1,691.16
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	\$1,382.10
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	\$1,198.50
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	\$425.34



9	2	1	1	Forestal	Comunal	1	\$1.02
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2	\$1.02
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3	\$1.02
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4	\$1.02

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

XV. Predio Rústico: El que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción a agropecuaria, forestal, frutícola, mineral o actividades equiparables.

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

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

Los valores unitarios de suelo en las zonas urbanas y suburbanas se fijan por metro cuadrado y en las zonas rústicas por hectárea.





CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—

MUNICIPIO DE BALLEZA			
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022			
ZONA	CLASIFICACION	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones en zonas serranas montañosas.	Ha.	NO APLICA
2	Suelos dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la explotación previa y explotación como: desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates colindantes a la población en zonas urbanas.	Ha.	NO APLICA
3	Suelos dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas a las áreas urbanas de la población.	Ha.	NO APLICA
4	Suelos ocupados por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	NO APLICA
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindantes de áreas principales de influencia de exploración y explotación, destinadas al servicio directo de la minería.	M2	NO APLICA
6	Suelos rústicos dentro del perímetro del denuncia minero.	Ha.	NO APLICA



CLASIFICACIÓN DE SUELO DE ACUERDO CON LA ACTITUD DE PRODUCIR

El suelo es el factor de productividad más variable, pues no solo puede variar de un predio a otro sino dentro del mismo, pueden existir variaciones importantes.

Existen diferentes formas de clasificar los suelos, siendo una de ellas la capacidad de uso o uso potencial.

Entiéndase por "Uso de Suelo" el aprovechamiento desde el punto de vista agropecuario, de un suelo profundo, de textura franca, de mínima pendiente, fácilmente mecanizable y susceptible de recibir mayor inversión.

Primera Clase (1).- Son aquellos que presentan muy poca o ninguna limitación para su uso y cuando éstas 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 manejos fáciles y económicos 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 requeridas 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 alguno 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 algunas restricciones que por lo general no resultan 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 adecuados para el desarrollo forestal o vida silvestre. También se agrupan dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características que los de la primera presentan algún factor de demérito que restringen severamente el uso agrícola.



—CON HECHOS SI
—AVANZAMOS—

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 de acuerdo 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 utilizarlo para desarrollo forestal con la opción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de estos terrenos es indispensable, no tanto para uso productivo, sino 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 explotación forestal, por lo que su utilización debe orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua, para fines estéticos y preservación del medio ambiente.

BALLEZA
Administración 2021-2024



GLOSARIO:

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

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

PREDIOS DE RIEGO: Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medio artificial, 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 profundidad, asimismo pueden pertenecer a un Distrito de Riego o ser particular.

RIEGO POR GRAVEDAD: Consiste también por inundación superficial, método que distribuye el agua procedente de un centro de acopio, llámese envase, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presas derribadoras, diques con bocatoma, las cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparte el agua hasta la parte del cultivo, inundando la zona de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros.

RIEGO POR BOMBEO: Es un método que requiere presión para extraer el agua y hacerla llegar al sector por regar mediante un equipo de bombeo, requiere la mayor inversión en equipos, tienen la ventaja de no humedecer tanto el suelo, manejo más económico al no requerir mucha mano de obra, son eficientes en el uso de 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 las actividades agrícolas.
- b) **Segunda clase.**- Terrenos con riego eventual, suelos sensibles, pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada
- c) **Tercera clase.**- Aquellos con riego eventual, suelos pobres, deficientes, con sales nocivas, de muy baja productividad con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.
- d) **Cuarta clase.**- Aquellos con las mismas características del anterior que están afectados por sales nocivas y para hacerlos producir le sean necesarios trabajos especiales.



PREDIOS CON ÁRBOLES 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 cuatro años hasta los treinta y los duraznos de dos hasta los dieciocho años.

- a) **Primera clase.-** Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propio, 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 tecnificado (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 las anteriores, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menor tecnificado y que produce frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase.-** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

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

- a) **Primera clase:** Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan la productividad de nuestros cultivos de la región con clima propio que presente lluvias intensas con un promedio de cuatrocientos a quinientos milímetros anuales, con buen acceso y cercanos a vías de comunicación.
- b) **Segunda clase:** Aquellos terrenos que presentan 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 presentan suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de las 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 a 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 demeritará su categoría al considerar otras características como: disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

PREDIOS DE AGOSTADERO (2): Son aquellas que por su precipitación pluvial, topografía o calidad producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven para alimento para el ganado. Son de buena calidad las tierras cuya capacidad forrajera es tal que la superficie necesaria para el sostenimiento de una cabeza de ganado mayor no exceda de diez 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 carpetas vegetales de características agronómicas que presentan coeficiente de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua 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 (permisos 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 100m³ de madera en rollo por hectárea con ubicación a menos de 100 km de vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda clase:** Cuando disminuye el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase esté alejado de 100 a 200 km de vías de comunicación transitables.
- c) **Tercera clase:** Cuando la superficie arbolada y su productividad constituye el 50% de la clase de Primera, o siendo de segunda se encuentra alejada a más de 200 km 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 al terreno pueden ser incorporados a la agricultura y ganadería.

PREDIOS CERRILES: Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos para la agricultura o la ganadería y sus posibilidades de aprovechamiento son limitantes, en algunos casos se da 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 VALUACION RUSTICA: Identificador que se utiliza para representar el valor unitario de los predios, integrado por cuatro dígitos. Siendo el primero la clasificación, el segundo el tipo de propiedad, el tercero la calidad y el cuarto una constante.

PROPIEDAD PRIVADA: Son los derechos de las personas y empresas de obtener, poseer, controlar, emplear, disponer de y dejar en herencia tierra, capital, cosas y otras formas de propiedad.

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.

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

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

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



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

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

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

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

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

BALLEZA
Administración 2021-2024