

MUNICIPIO BUENAVENTURA

TABLA DE VALORES PARA EL

EJERCICIO FISCAL 2022



Dependencia: *Presidencia Municipal*

Numero de oficio: *DCDUE.BNV.025*

Asunto: *Tabla de valores*

Buenavventura Chihuahua., a 27 de Octubre de 2021

Dip. Georgina Alejandra Bujanda Ríos
Presidente de la Sexagésima Séptima legislatura del
H. Congreso del estado de Chihuahua.

PRESENTE.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I.P.O., publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman varios Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Buenavventura somete a consideración de ese H. Congreso del Estado de Chihuahua, el presente Proyecto de Tablas 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 en lo establecido por los Artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendido a que la base del Impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y debe reflejar el valor del mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y el 24 de la Ley de Catastro, ambos del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado de Chihuahua, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, después de ser aprobada por el H. Ayuntamiento de

Dependencia: Presidencia Municipal

Numero de oficio: DCDUE.BNV.025

Asunto: Tabla de valores

Buenavventura el día 27 de Octubre del 2021, el día 1 de Enero de 2022 se hará valido lo establecido en dichas tablas, 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 Buenavventura, solicita a ese H. Congreso del Estado de Chihuahua, se apruebe el Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que entrará en vigor para el ejercicio 2022, así como también, se ordene la publicación de este en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua

Agradezco su atención y me reitero a sus órdenes. En espera de su respuesta, quedo de usted.

Presidente Municipal



Lic. Rogelio Pacheco Flores



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO 2021-2024
BUENAVENTURA, CHIH.**

Buenaventura, Chih., a 27 de Septiembre de 2021

**AQUIEN CORRESPONDA
PRESENTE:**

Quien suscribe, el C. ADAN ALARCON RIOS Secretario del Honorable Ayuntamiento de Buenaventura, Estado de Chihuahua, hace constar y -----

----- **C E R T I F I C A** -----

Que en el libro de Actas de Cabildo, se encuentra asentado en el Acta No. 03 de la sesión ORDINARIA celebrada el día 27 de Octubre de 2021, el orden del día, en el punto No. 04 relativo a la presentación y acuerdo de la tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022, el cual fue sometido a consideración del cabildo, siendo aprobado por MAYORIA de votos.

Se expide la presente en San Buenaventura, Chihuahua, al día VEINTISIETE del mes de OCTUBRE del año DOS MIL VEINTIUNO para los fines y usos legales que convengan.

ATENTAMENTE:



**SECRETARIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO 2021-2024
BUENAVENTURA, CHIH.**

**C. ADAN ALARCON RIOS
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE BUENAVENTURA, CHIHUAHUA**

Dependencia: Presidencia Municipal

Numero de oficio: DCDUE.BNV.026

Asunto: Tabla de valores

Buenaventura Chihuahua., a 27 de Octubre de 2021

Dip. Georgina Alejandra Bujanda Ríos

Presidente de la Sexagésima Séptima legislatura del

H. Congreso del estado de Chihuahua.

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 Tercer sesión Ordinaria con fecha del día 27 de Octubre del 2021, a las 13:00 horas, mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2022, que servirán de base para la determinación de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, que tiene derecho a cobrar el Municipio de Buenaventura, Chih., en los términos del Artículo 28, Fracción XL.

El H. ayuntamiento acordó por mayoría que el proyecto de tablas de valores y construcciones, para el ejercicio fiscal 2022, presento cambios menores que consisten en el incremento del 6% en las Zonas homogéneas de terreno, excepto las zonas No. 16, 17, 18, 19 y 20, ya que considera que no se requiere aumento ya que no ha existido desarrollo en la zona., a su vez se incrementa un 6% los valores unitarios de construcción, excepto los de tipo habitacional popular dado que se encuentran en el valor de mercado., se aumenta los valores unitarios de uso de suelo rustico para el tipo de propiedad privada en la calidad del 1 al 3 excepto el uso de suelo forestal, este ultimo por no contar el municipio con este tipo de zonas., a la vez se agrega un demerito a terrenos inmensos a la mancha urbana correspondiente de 0.0001 m² – 250.0000 m² y de 250.0001 m² – 500.0000 m², y se actualizan los factores de demerito para terrenos en el resto de sus componentes.

Dependencia: Presidencia Municipal

Numero de oficio: DCDUE.BNV.026

Asunto: Tabla de valores

Agradezco su atención y me reitero a sus órdenes. En espera de su respuesta, quedo de usted.

Secretario del H. Ayuntamiento

C.P. Adán Alarcón Ríos



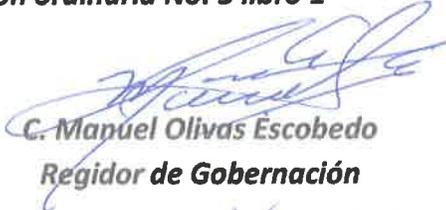
**SECRETARIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO 2021-2024
BUENAVENTURA, CHIH.**

Dependencia: Presidencia Municipal

Numero de oficio: DCDUE.BNV.026

Asunto: Tabla de valores

Sección ordinaria No. 3 libro 1


C. Manuel Olivas Escobedo
Regidor de Gobernación

C. José Luis Valdez Solís
Regidor de Desarrollo Rural


C. Guadalupe Hernández Núñez
Regidor de Salud


C. Ivon Vega Márquez
Regidor de Hacienda


C. Erika Yuriana Nevárez Beltrán
Regidor de Obras Públicas


C. Silvia Lorenza Solís Leyva
Regidor de Deporte y Cultura


Ing. Omar Alonso Reyes Rueda
Regidor de Turismo


C. Kenny Osvaldo Espinoza Acosta
Regidor de Asentamiento Humanos


C. Alejandra Giner Alba
Regidor de Seguridad Pública


C. Daena González Enríquez
Regidor de Fomento Económico


Lic. Rafael Sánchez González
Regidor de Ecología


Prof. Salvador Delgadillo Mendoza
Regidor de Educación


C. María Camelia Carrasco Pérez
SINDICO MUNICIPAL
BUENAVENTURA, CHIH
Sindico

CONSTITUCIÓN DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

- **Artículo 115 párrafo cuarto fracción IV:**

“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”.

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

- **ARTÍCULO 22.** De conformidad con la presente ley y las normas técnicas aplicables, los Ayuntamientos, enviarán anualmente al H. Congreso del Estado, a más tardar el treinta y uno de octubre, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado, las tablas de valores unitarios para

Suelo y Construcción, que servirán para determinar los valores Catastrales y serán la base para el cálculo de los impuestos que graven la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal siguiente.

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

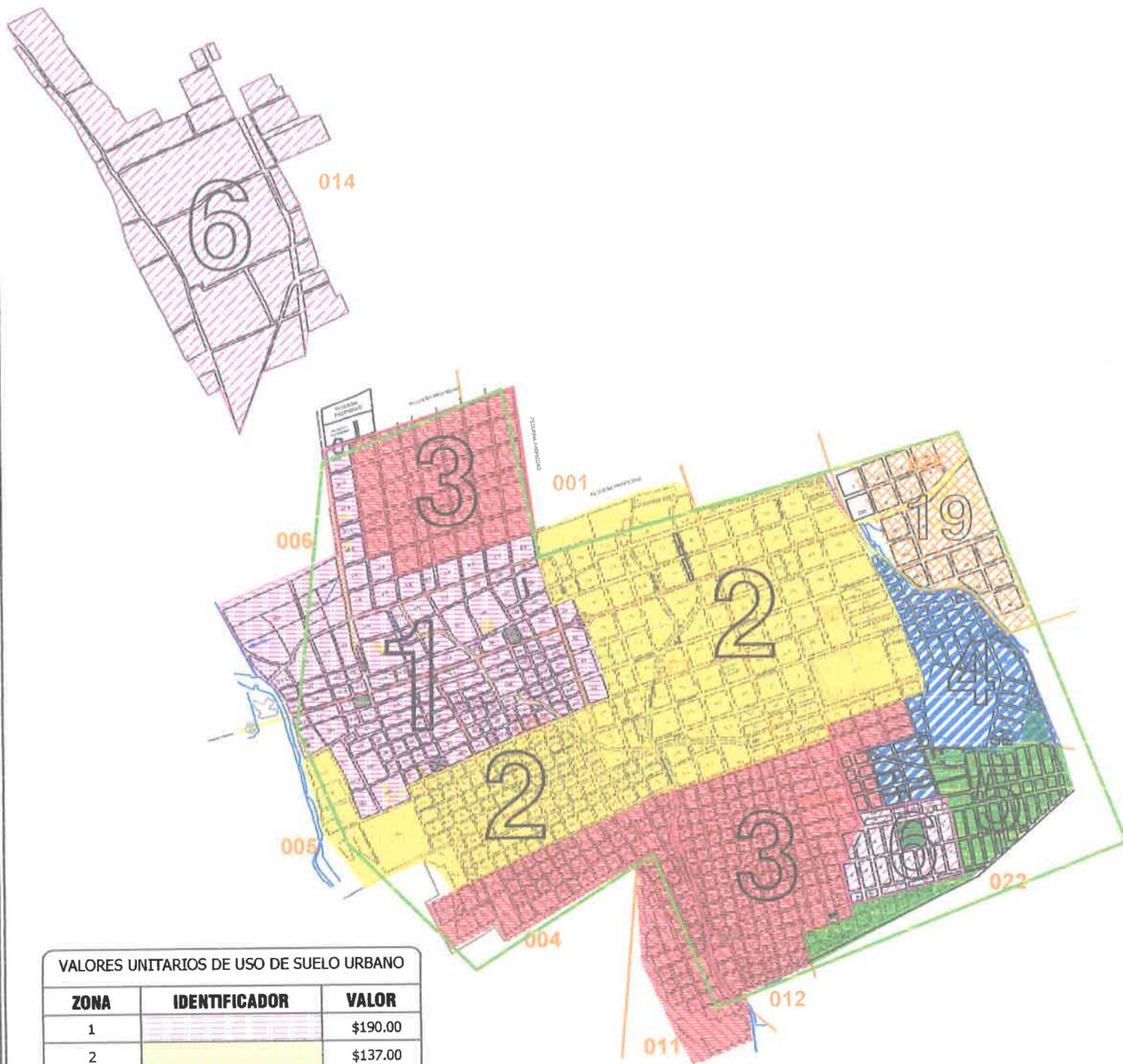
- **Artículo 25.** La asignación y actualización del valor catastral de inmuebles se efectuará por los Municipios, conforme a las tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción y con apoyo en la Información resultante de los siguientes procedimientos:

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

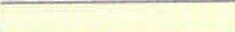
ZONAS HOMOGENEAS

LOCALIDAD: SAN BUENAVENTURA

MUNICIPIO: BUENAVENTURA

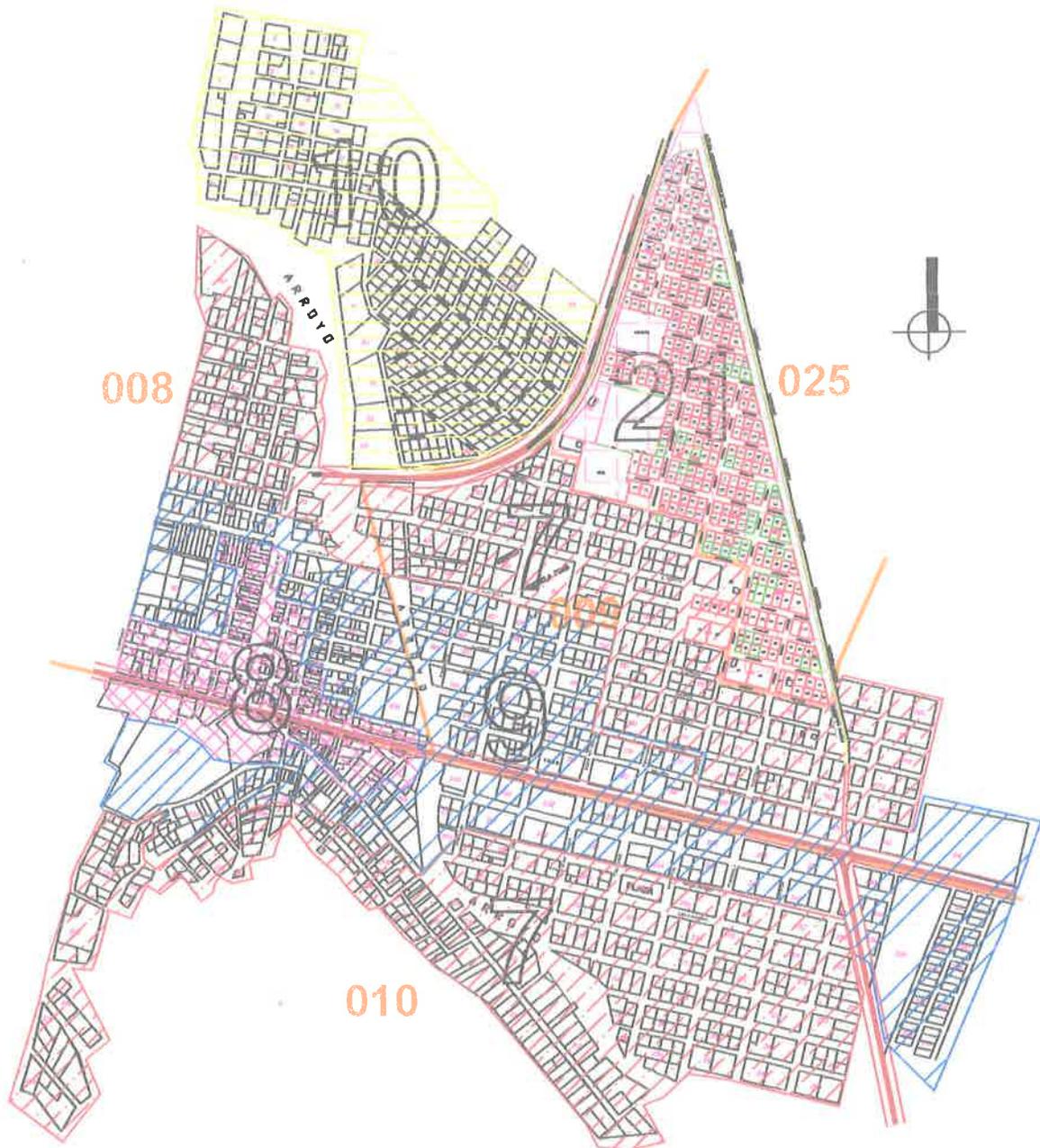


VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO URBANO

ZONA	IDENTIFICADOR	VALOR
1		\$190.00
2		\$137.00
3		\$90.00
4		\$95.00
5		\$69.00
6		\$106.00

 LIMITE DEL FUDO LEGAL

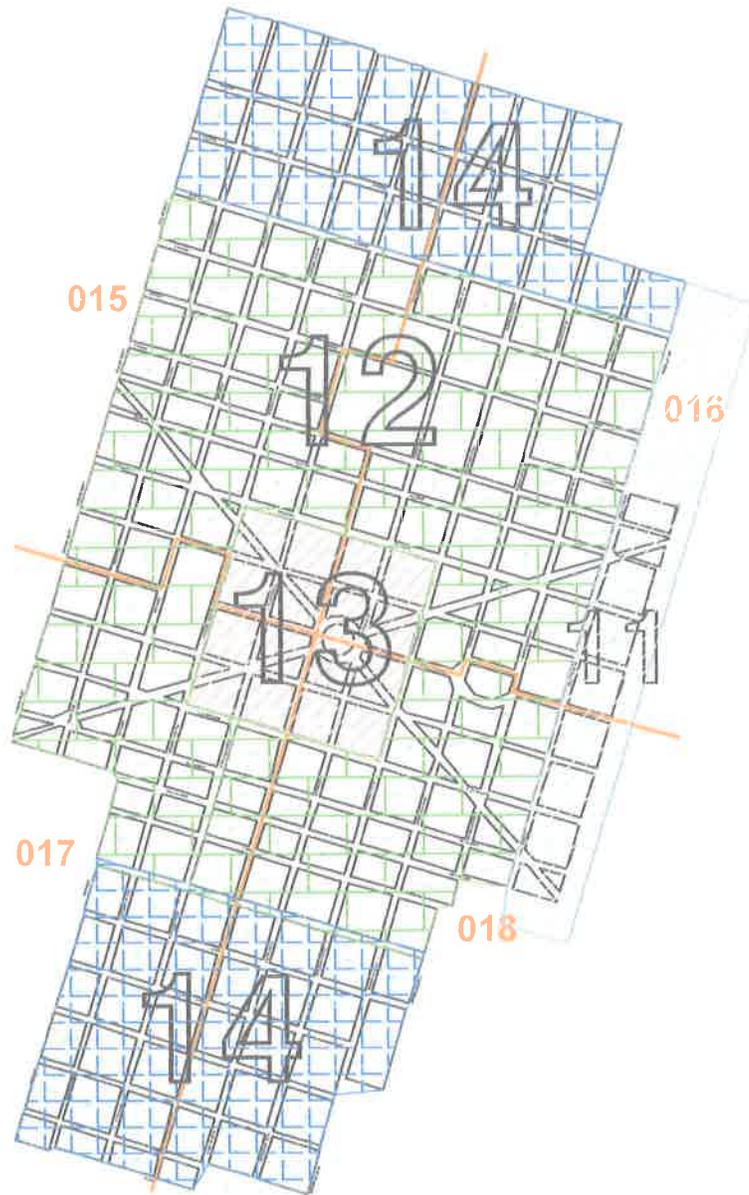
ZONAS HOMOGENEAS
LOCALIDAD: RICARDO FLORES MAGON
MUNICIPIO: BUENAVENTURA



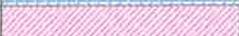
VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO URBANO

ZONA	IDENTIFICADOR	VALOR
7		\$106.00
8		\$159.00
9		\$137.00
10		\$74.00
11		\$106.00

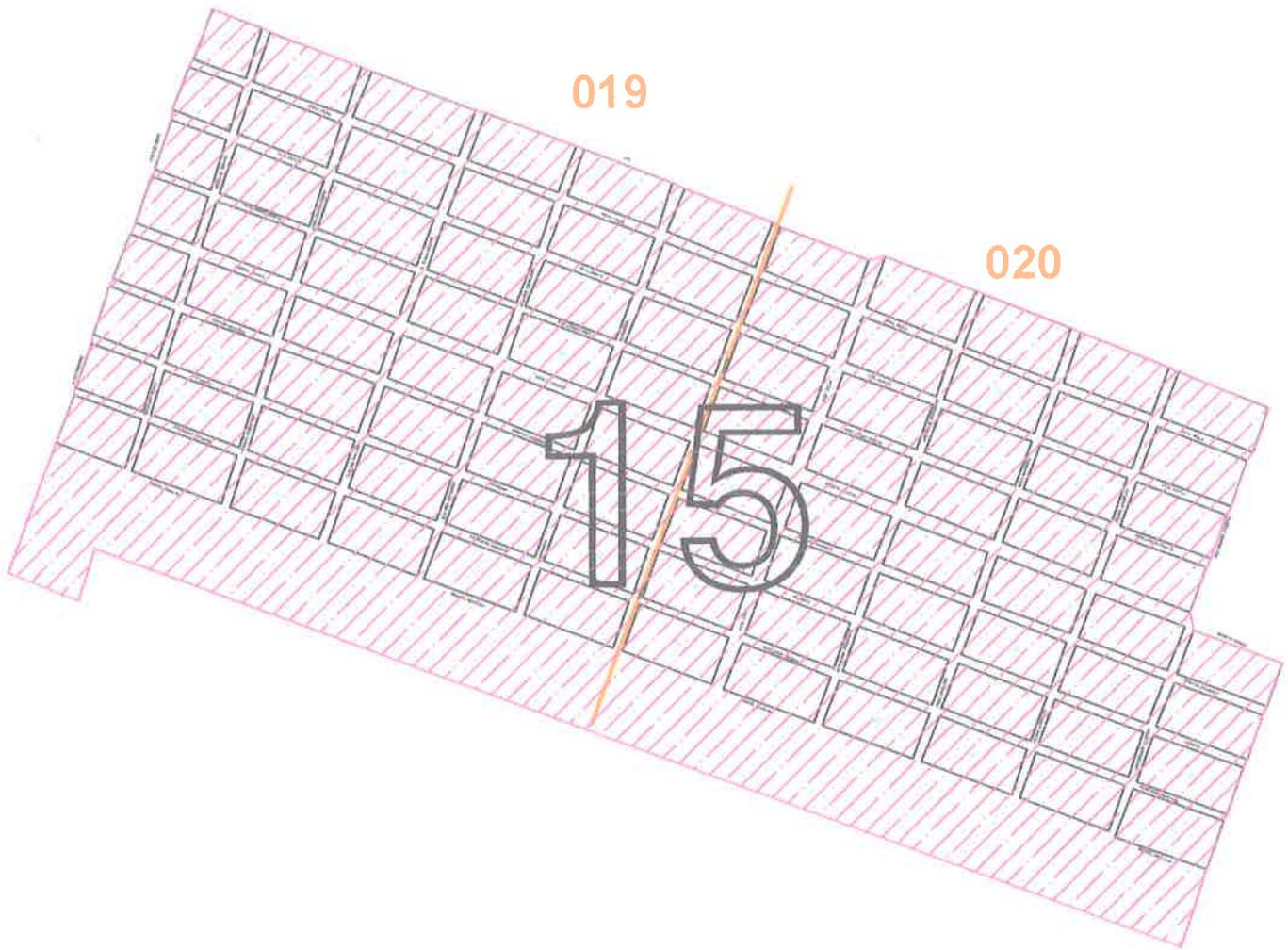
ZONAS HOMOGENEAS
LOCALIDAD: BENITO JUAREZ
MUNICIPIO: BUENAVENTURA



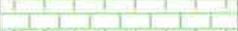
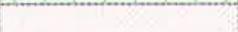
VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO URBANO

ZONA	IDENTIFICADOR	VALOR
12		\$106.00
13		\$106.00
14		\$106.00
15		\$53.00
16	RODRIGO M. QUEVEDO	\$80.00

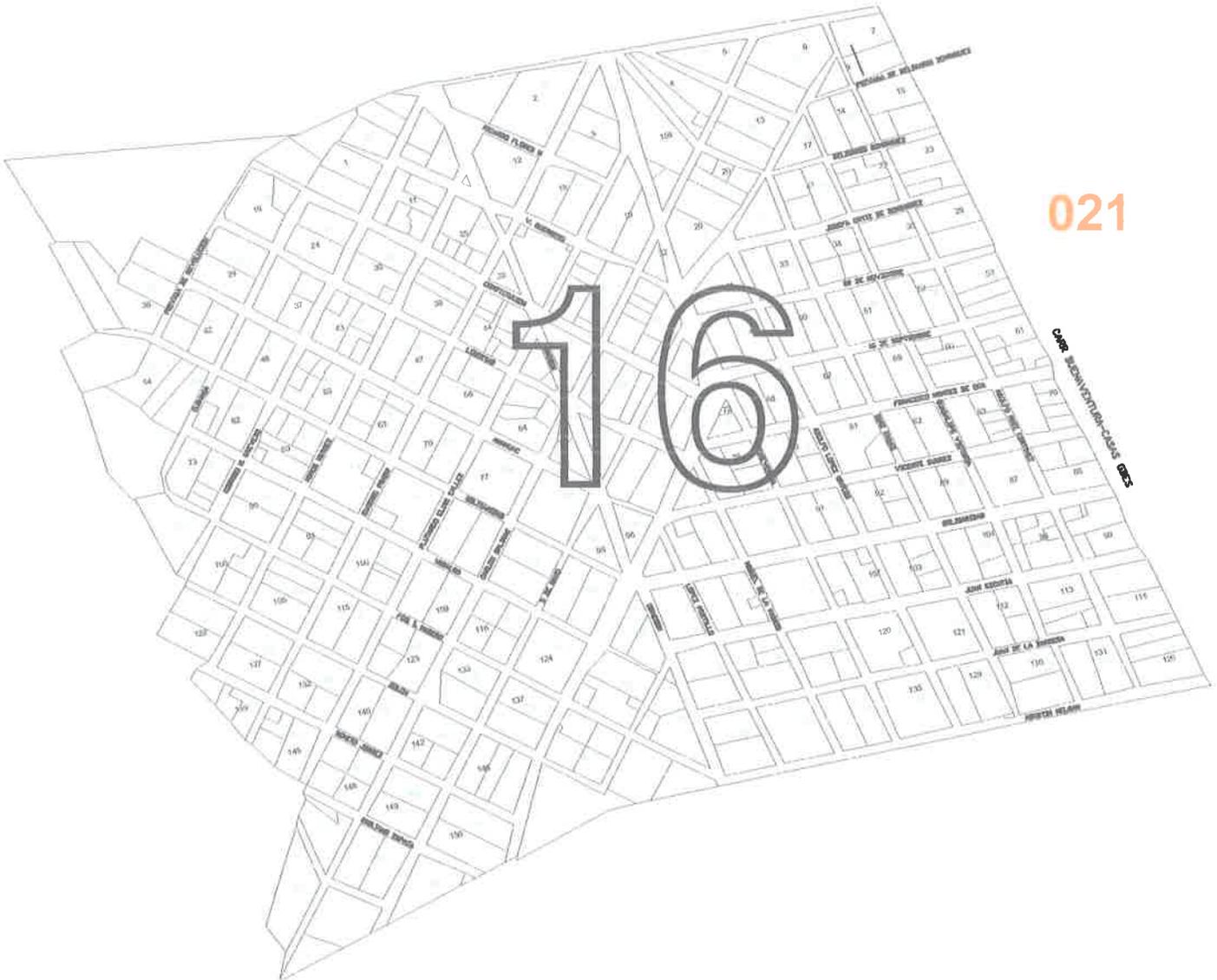
ZONAS HOMOGENEAS
LOCALIDAD: CONSTITUCION
MUNICIPIO: BUENAVENTURA



VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO URBANO

ZONA	IDENTIFICADOR	VALOR
12		\$106.00
13		\$106.00
14		\$106.00
15		\$53.00
16	RODRIGO M. QUEVEDO	\$80.00

ZONAS HOMOGENEAS
COLONIA: RODRIGO M. QUEVEDO
MUNICIPIO: BUENAVENTURA

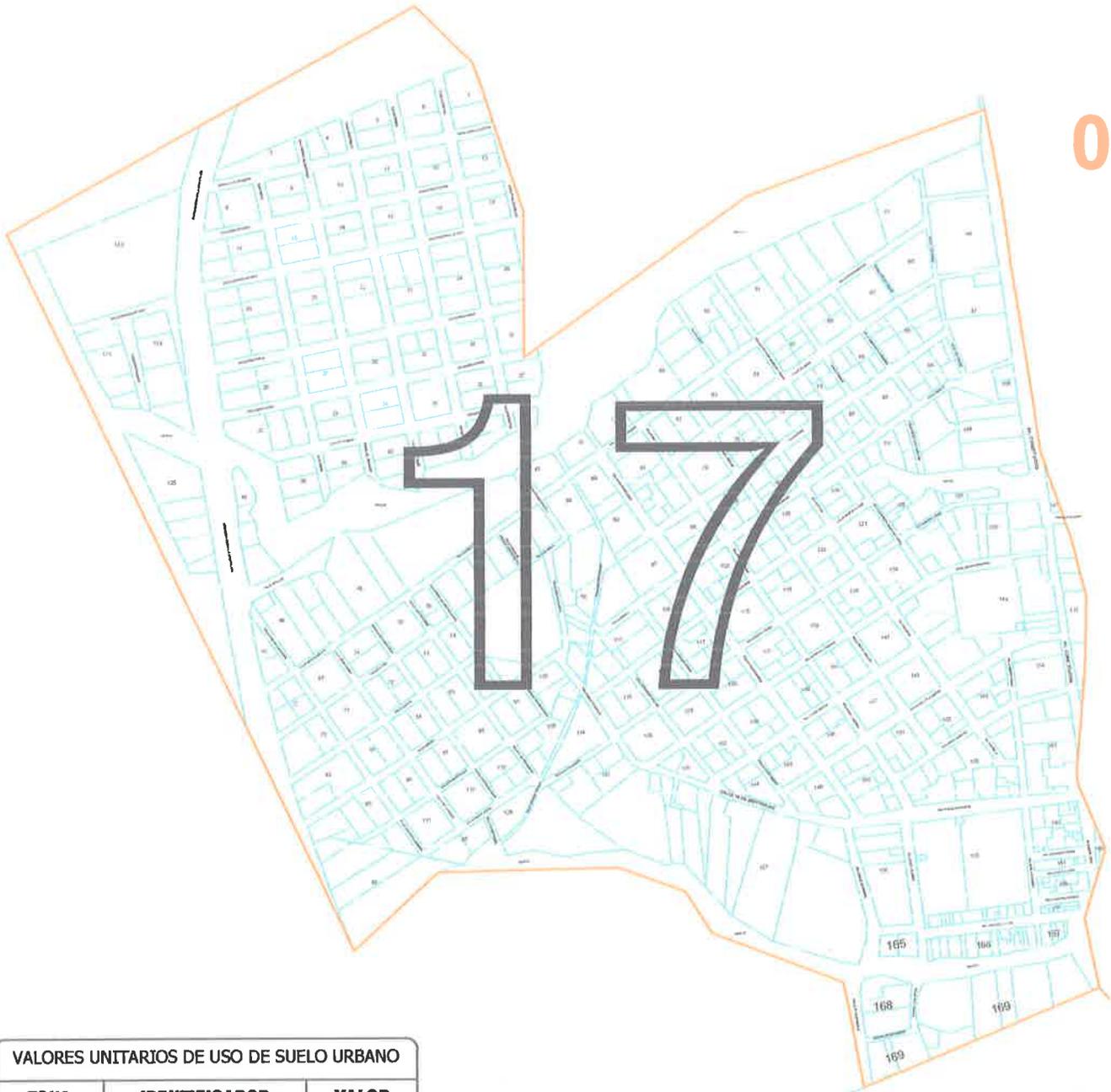


021

VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO URBANO		
ZONA	IDENTIFICADOR	VALOR
12		\$106.00
13		\$106.00
14		\$106.00
15		\$53.00
16	RODRIGO M. QUEVEDO	\$80.00

ZONAS HOMOGENEAS
LOCALIDAD: SAN LORENZO
MUNICIPIO: BUENAVENTURA

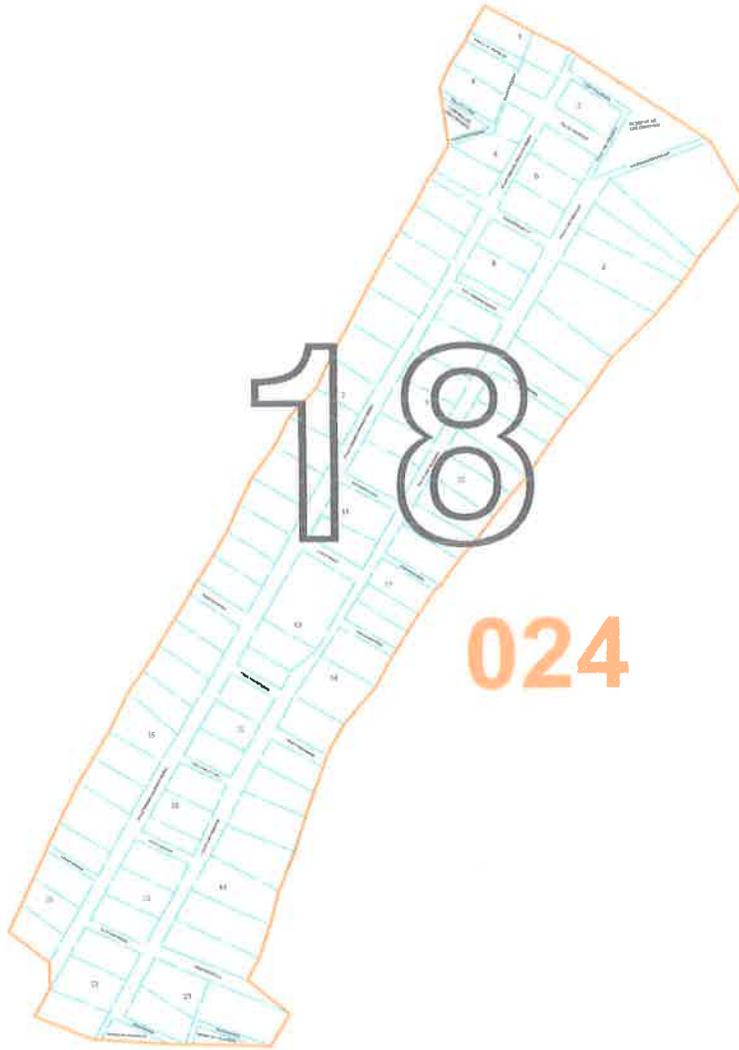
023



VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO URBANO

ZONA	IDENTIFICADOR	VALOR
17	SAN LORENZO	\$100.00
18	LOCALIDAD PROGRESO	\$30.00
19		\$80.00
20	NUEVO LAJITAS	\$10.00
21		\$63.00

ZONAS HOMOGENEAS
LOCALIDAD: PROGRESO
MUNICIPIO: BUENAVENTURA

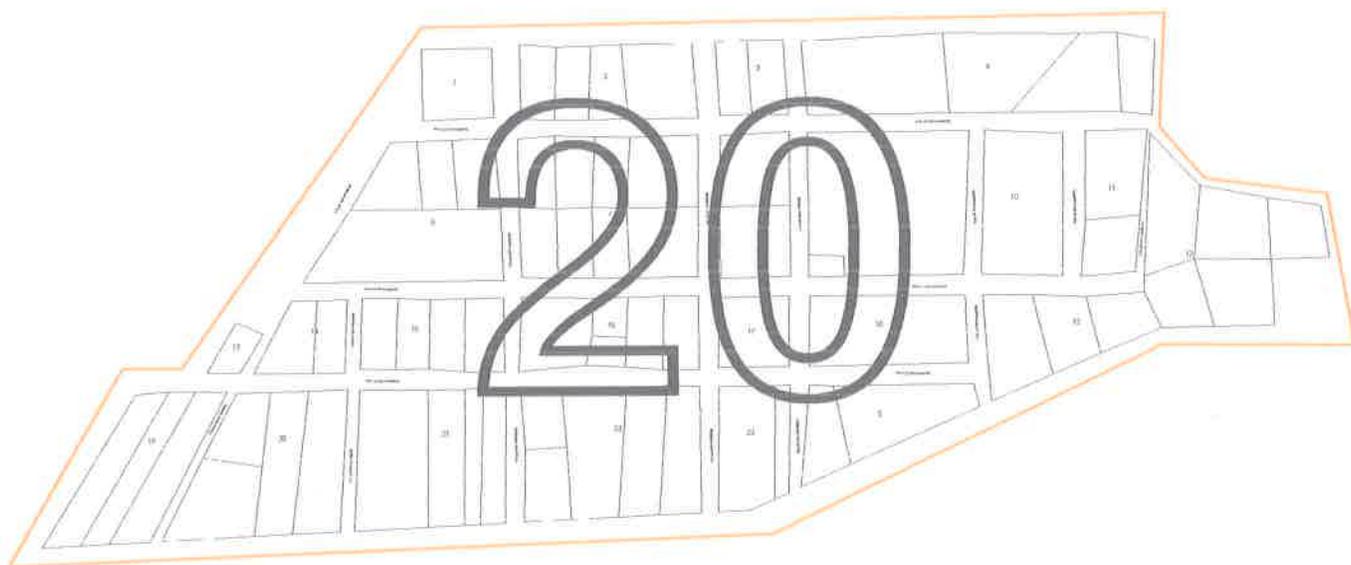


VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO URBANO

ZONA	IDENTIFICADOR	VALOR
17	SAN LORENZO	\$100.00
18	LOCALIDAD PROGRESO	\$30.00
19		\$80.00
20	NUEVO LAJITAS	\$10.00
21		\$63.00

ZONAS HOMOGENEAS
LOCALIDAD: NUEVO LAJITAS
MUNICIPIO: BUENAVENTURA

027



VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO URBANO

ZONA	IDENTIFICADOR	VALOR
17	SAN LORENZO	\$100.00
18	LOCALIDAD PROGRESO	\$30.00
19		\$80.00
20	NUEVO LAJITAS	\$10.00
21		\$63.00

MUNICIPIO DE BUENAVENTURA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

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	51, 58, 59, 60, 61, 62, 69, 70, 71, 72, 73	CARMEÑO, LAS MANZANAS	\$ 190.00
1	2	46, 47, 48	EL SEGURO	\$ 190.00
1	5	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 18, 19, 20, 21, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 39, 40, 41, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 66	CENTRO	\$ 190.00
1	6	7, 8, 9, 11, 12, 19, 20, 21, 22, 29, 36, 37, 38, 39, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81	CENTRO, CARMEÑO, LAS MANZANAS	\$ 190.00
1	7	1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 63, 64, 65, 66, /1, /2, /3, /4, /5	CENTRO, CARMEÑO	\$ 190.00
2	1	7, 8, 9, 16, 17, 18, 25, 26, 27, 34, 35, 36, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 75, 76, 77, 78	CHAMIZAL	\$ 137.00
2	2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 28, 19, 30, 31, 32, 33, 34, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 46, 47, 48, 49, 50	EL SEGURO, VILLA DEL SOL	\$ 137.00
2	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, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 57, 60, 63, 66, 67	CHAMIZAL, VILLA DEL SOL, FRANCISCO VILLA	\$ 137.00
2	4	1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 36, 37, 38, 43, 48, 52, 53, 54, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 68	GUADALUPANO	\$ 137.00
2	5	8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 22, 23, 24, 25, 26, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 58, 68, 63, 65	CENTRO	\$ 137.00

2	7	7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 28, 29, 30, 38, 39, 40, 41, 42, 46, 47, 48, 49, 50, 58, 59, 60, 61, 62, 67, 68, 69, 76, 77, 78, 79, 80	CENTRO, CARMEÑO	\$ 90.00
3	1	57, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 90, 91, 92, 93, 94	LAS MANZANAS	\$ 90.00
3	3	58, 59, 61, 62, 64, 65, 67, 90, 91	FRANCISCO VILLA	\$ 90.00
3	4	4, 5, 11, 12, 13, 14, 18, 20, 21, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 55, 56, 57, 58, 62, 63, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75	GUADALUPANO	\$ 90.00
3	11	13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52	EL MOLINO	\$ 90.00
3	12	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, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100	PROGRESO	\$ 90.00
3	13	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 27, 30, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 56, 62, 63, 64, 69, 70, 71	PROGRESO, FRANCISCO VILLA	\$ 90.00
				\$ -
4	3	43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 90, 91	VILLA DEL SOL, FRANCISCO VILLA,	\$ 95.00
4	13	43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 68, 75, 76, 78, 79	FRANCISCO VILLA	\$ 95.00
4	22	53, 55, 63, 64	FRANCISCO VILLA	\$ 95.00
5	13	61	COL. PROGRESO	\$ 69.00

5	22	9, 10, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116	COL. PROGRESO, FRACCIONAMIENTO VALLE SIGLO XXI, FRANCISCO VILLA, EMILIANO ZAPATA	\$ 69.00
6	14	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	LOS FLORES	\$ 106.00
6	22	1, 2, 3, 5, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 42, 56	FRACCIONAMIENTO VALLE SIGLO XXI	\$ 106.00
7	8	40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50	RICARDO FLORES MAGON	\$ 106.00
7	9	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 24, 35, 36, 38, 39, 43, 44, 45, 46, 47, 53, 54, 55	RICARDO FLORES MAGON	\$ 106.00
7	10	20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 87, 88, 91, 93, 94, 95, 96, 99, 100, 101	RICARDO FLORES MAGON	\$ 106.00
8	8	51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67, 68, 69, 75, 70, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86	RICARDO FLORES MAGON	\$ 159.00
8	10	70, 78	RICARDO FLORES MAGON	\$ 159.00
9	9	21, 22, 23, 24, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 40, 41, 42, 48, 49, 50, 54, 52, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63	RICARDO FLORES MAGON	\$ 137.00
9	10	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 59, 75, 77, 88, 90, 92, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69	RICARDO FLORES MAGON	\$ 137.00
10	8	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, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51	RICARDO FLORES MAGON	\$ 74.00
11	16	30, 36, 42, 48, 54	BENITO JUAREZ	\$ 106.00
11	18	6, 12, 18, 24	BENITO JUAREZ	\$ 106.00

12	15	16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50	BENITO JUAREZ	\$ 106.00
12	16	12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, 51, 52, 53	BENITO JUAREZ	\$ 106.00
13	15	47, 48, 51, 52	BENITO JUAREZ	\$ 106.00
13	16	43, 44, 49, 50	BENITO JUAREZ	\$ 106.00
13	17	4, 5, 9, 10	BENITO JUAREZ	\$ 106.00
13	18	1, 2, 7, 8	BENITO JUAREZ	\$ 106.00
14	15	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15	BENITO JUAREZ	\$ 106.00
14	16	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	BENITO JUAREZ	\$ 106.00
14	17	27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44	BENITO JUAREZ	\$ 106.00
14	18	33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50	BENITO JUAREZ	\$ 106.00
15	19	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	CONSTITUCION	\$ 53.00
15	20	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45	CONSTITUCION	\$ 53.00

16	21	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, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150	RODRIGO M. QUEVEDO	\$ 80.00
17	23	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, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168	SAN LORENZO	\$ 100.00
18	24	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22	LOCALIDAD PROGRESO	\$ 30.00
19	26	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16	VENTURA ROMERO	\$ 80.00

20	27	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23	NUEVO LAJITAS	\$ 10.00
21	25	118, 115, 142, 143, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 348	RICARDO FLORES MAGON	\$ 63.00

MUNICIPIO DE BUENAVENTURA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS PARA CORREDORES COMERCIALES (BANDAS DE VALOR)

AVENIDA BENITO JUAREZ

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
20,21,34,35,38,39	CALLE VENTURA ROMERO	CALLE 39a	\$250.00
1,9,10,18,,27,28,36	CALLE 29a	CALLE 21a	\$256.00
37,45	CALLE 21a	CALLE 19a	\$266.00
46,51,62	CALLE 19a	CALLE 15a	\$266.00
11,12,22,31,73	CALLE 15a	CALLE 7a	\$280.00
1,39,49,51	CALLE 7a	CALLE 5 DE MAYO	\$310.00
27,46,52,59,60,63,66	CALLE 5 DE MAYO	CALLE ALVARO OBREGON	\$320.00
59,66,69	CALLE ALVARO OBREGON	RIO SANTA MARIA	\$280.00

CALLE ANAHUAC

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
55,56,57,58,60,61,62,63,77,81	AV. BENITO JUAREZ	CALLE DURANGO	\$300.00

BOULEVARD MANUEL GOMEZ MORIN

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
50,51,52,53,54	CALLE DURANGO	CALLE REVOLUCION	\$266.00

CALLE MIGUEL HIDALGO

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1,2,27,28,51,52	CALLE ANAHUAC	CALLE 7a	\$260.00

CALLE FRANCISCO I. MADERO

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
58,59,60	CALLE ANAHUAC	CALLE 5 DE MAYO	\$300.00
9,11,12,21,22,39,48,49	CALLE 5 DE MAYO	CALLE 13a	\$280.00
8,9,17,18,26,27,25,36	CALLE 21a	CALLE 29a	\$230.00
9,8	CALLE 29a	CALLE 27a	\$200.00

VALOR POR VIALIDAD EN LA LOCALIDAD DE RICARDO FLORES MAGON

CALLE 20 DE NOVIEMBRE

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
53,54,56	CALLE FCO. I. MADERO	CALLE FRANCISCO VILLA	\$250.00
6,8,12,30,58,59,62,67	CALLE FRANCISCO VILLA	CARRETERA SUECO- NCG.	\$280.00

CARRETERA SUECO-NUEVO CASAS GRANDES

MANZANAS	DESDE	HASTA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
6,10,18,56,61,70,75,90	CALLE CHIHUAHUA	CALLE HONDURAS	\$250.00
2,3,4,6,7,8,9,57,58,59,60,61,62,63,64	CALLE HONDURAS	CARRETERA A CHIHUAHUA	\$280.00

MUNICIPIO DE BUENAVENTURA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS DE PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Est. de Conser.
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	BUENO	\$ 2,232.94
2	1	1	2			REGULAR	\$ 2,002.74
2	1	1	3			MALO	\$ 1,773.05
2	1	1	4		POPULAR COCHERA	\$ 424.00	
2	1	1	5		POPULAR TEJABAN	\$ 212.00	
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 3,376.48
2	1	2	2			REGULAR	\$ 2,856.98
2	1	2	3			MALO	\$ 2,528.59
2	1	2	4		ECONÓMICO COCHERA	\$ 1,028.20	
2	1	2	5		ECONÓMICO TEJABAN	\$ 514.10	
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	BUENO	\$ 5,256.39
2	1	3	2			REGULAR	\$ 4,714.50
2	1	3	3			MALO	\$ 4,172.59
2	1	3	4		MEDIO COCHERA	\$ 1,597.42	
2	1	3	5		MEDIO TEJABAN	\$ 799.24	
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	BUENO	\$ 7,326.73
2	1	4	2			REGULAR	\$ 6,571.48
2	1	4	3			MALO	\$ 5,814.55
2	1	4	4		BUENO COCHERA	\$ 2,418.92	
2	1	4	5		BUENO TEJABAN	\$ 1,209.46	
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	BUENO	\$ 9,397.25
2	1	5	2			REGULAR	\$ 8,428.46
2	1	5	3			MALO	\$ 7,456.50
2	1	5	4		LUJO COCHERA	\$ 3,744.98	
2	1	5	5		LUJO TEJABAN	\$ 1,873.02	
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,733.13
2	2	1	2			REGULAR	\$ 2,592.77
2	2	1	3			MALO	\$ 2,396.30
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 4,456.12
2	2	2	2			REGULAR	\$ 3,611.43
2	2	2	3			MALO	\$ 2,832.06
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	BUENO	\$ 6,921.24
2	2	3	2			REGULAR	\$ 5,832.62
2	2	3	3			MALO	\$ 5,158.09
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	BUENO	\$ 8,997.62
2	2	4	2			REGULAR	\$ 7,573.83
2	2	4	3			MALO	\$ 6,705.50

MUNICIPIO DE BUENAVENTURA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	BUENO	\$ 4,462.60
2	2	5	2			REGULAR	\$ 3,613.54
2	2	5	3			MALO	\$ 2,833.38
2	2	6	1	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	BUENO	\$ 6,890.00
2	2	6	2			REGULAR	\$ 5,618.00
2	2	6	3			MALO	\$ 5,194.00
2	2	7	1	CINE/TEATRO		BUENO	\$ 6,890.00
2	2	7	2			REGULAR	\$ 5,512.00
2	2	7	3			MALO	\$ 5,088.00
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNACIO		BUENO	\$ 5,883.00
2	2	8	2			REGULAR	\$ 5,274.56
2	2	8	3			MALO	\$ 4,664.00
2	2	9	1	HOTEL		LUJO	\$ 6,161.57
2	2	9	2			BUENO	\$ 5,171.32
2	2	9	3			REGULAR	\$ 4,181.06
2	2	9	3			MALO	\$ 2,970.76
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	BUENO	\$ 3,892.74
2	3	1	2			REGULAR	\$ 3,538.86
2	3	1	3			MALO	\$ 3,411.75
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 5,321.33
2	3	2	2			REGULAR	\$ 5,096.29
2	3	2	3			MALO	\$ 4,989.07
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS		BUENO	\$ 3,927.01
2	3	3	2			REGULAR	\$ 3,117.31
2	3	3	3			MALO	\$ 2,307.62
2	3	4	1	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS		BUENO	\$ 1,039.28
2	3	4	2			REGULAR	\$ 550.14
2	3	4	3			MALO	\$ 334.48
2	3	5	1	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		BUENO	\$ 3,920.73
2	3	5	2			REGULAR	\$ 3,700.67
2	3	5	3			MALO	\$ 3,260.56
2	4	1	1	CLINICAS	MEDIO	BUENO	\$ 4,140.78
2	4	1	2			REGULAR	\$ 3,700.67
2	4	1	3			MALO	\$ 3,260.56
2	4	2	1	CLINICAS	BUENO	BUENO	\$ 4,401.12
2	4	2	2			REGULAR	\$ 4,067.01
2	4	2	3			MALO	\$ 3,516.87

MUNICIPIO DE BUENAVENTURA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	4	3	1	HOSPITAL	BUENO (DE 100-150 CAMAS)	BUENO	\$ 4,830.21
2	4	3	2			REGULAR	\$ 4,181.06
2	4	3	3			MALO	\$ 3,520.90
2	4	4	1	HOSPITAL	MEDIO (DE 150-250 CAMAS)	BUENO	\$ 5,721.46
2	4	4	2			REGULAR	\$ 5,391.37
2	4	4	3			MALO	\$ 5,061.29
2	5	1	1	BODEGA	ECONOMICA	BUENO	\$ 2,343.08
2	5	1	2			REGULAR	\$ 1,853.94
2	5	1	3			MALO	\$ 1,637.70
2	5	2	1	BODEGA	MEDINANA	BUENO	\$ 2,809.00
2	5	2	2			REGULAR	\$ 2,488.02
2	5	2	3			MALO	\$ 2,203.74
2	5	3	1	BODEGA	BUENO	BUENO	\$ 3,575.06
2	5	3	2			REGULAR	\$ 3,166.57
2	5	3	3			MALO	\$ 2,804.76
2	9	0	0	BALDIO			\$ -

MUNICIPIO DE BUENAVENTURA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES. \$

CLAVE DE VALUACIÓN	Descripción	Unidad de Medida	Valor \$
1 5 0 0	ALBERCA	M2	\$ 1,557.00
1 5 0 1	ALJIBE	M2	\$ 2,076.00
1 5 0 2	BARANDAL	ML	\$ 874.70
1 5 0 3	BARDA	M2	\$ 500.00
1 5 0 4	CIRCUITO CERRADO	LOTE	\$ 5,190.00
1 5 0 5	COCINA INTEGRAL	ML	\$ 1,557.00
1 5 0 6	CORTINA METÁLICA	PIEZA	\$ 1,038.00
1 5 0 7	ELEVADOR	PIEZA	\$ 103,800.00
1 5 0 8	BANQUETAS	M2	\$ 1,124.56
1 5 0 9	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTICO)	M2	\$ 1,166.08
1 5 1 0	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	M2	\$ 1,202.41
1 5 1 1	HIDRONEUMÁTICO	UNIDAD	\$ 5,190.00
1 5 1 2	JACUZZI	PIEZA	\$ 10,380.00
1 5 1 3	PORTÓN ELÉCTRICO	UNIDAD	\$ 2,076.00
1 5 1 4	RAMPAS	M2	\$ 511.40
1 5 1 5	SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	\$ 51,900.00
1 5 1 6	SUBESTACIÓN	CUCHILLA	\$ 1,557.00
1 5 1 7	TANQUE DE ALMACENAMIENTO	PIEZA	\$ 4,152.00
1 5 1 8	TANQUE ESTACIONARIO	PIEZA	\$ 10,380.00
1 5 1 9	PILAS	M2	\$ 726.60
1 5 2 0	POZOS	PIEZA	\$ 131,260.00
2 0 4 1	PARQUES Y/O PLAZAS MUNICIPALES		\$ -

MUNICIPIO DE BUENAVENTURA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	0	1	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	1	\$ 53,000.00
1	0	2	1			2	\$ 47,912.00
1	0	3	1			3	\$ 37,100.00
1	0	4	1			4	\$ 35,000.00
2	0	1	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	1	\$ 74,200.00
2	0	2	1			2	\$ 53,000.00
2	0	3	1			3	\$ 47,912.00
2	0	4	1			4	\$ 45,200.00
3	0	1	1	Frutales en Formación	PRIVADA	1	\$ 121,900.00
3	0	2	1			2	\$ 106,000.00
3	0	3	1			3	\$ 100,000.00
4	0	1	1	Frutales en Formación (Riego por Bombeo)	PRIVADA	1	\$ 185,500.00
4	0	2	1			2	\$ 164,300.00
4	0	3	1			3	\$ 143,100.00
4	0	4	1			4	\$ 115,000.00
5	0	1	1	Frutales en Producción	PRIVADA	1	\$ 212,000.00
5	0	2	1			2	\$ 169,600.00
5	0	3	1			3	\$ 120,000.00
6	0	1	1	Frutales en Producción (Riego por Bombeo)	PRIVADA	1	\$ 265,000.00
6	0	2	1			2	\$ 227,900.00
6	0	3	1			3	\$ 196,100.00
6	0	4	1			4	\$ 165,000.00
7	0	1	1	Temporal	PRIVADA	1	\$ 15,900.00
7	0	2	1			2	\$ 10,600.00
7	0	3	1			3	\$ 7,420.00
7	0	4	1			4	\$ 5,300.00
7	0	5	1			5	\$ 2,650.00
8	0	1	1	Pastal	PRIVADA	1	\$ 3,180.00
8	0	2	1			2	\$ 2,671.20
8	0	3	1			3	\$ 1,802.00
8	0	4	1			4	\$ 1,431.00
9	0	1	1	Forestal	PRIVADA	1	\$ 3,500.00
9	0	2	1			2	\$ 2,200.00
9	0	3	1			3	\$ 1,800.00
9	0	4	1			4	\$ 1,500.00
0	0	1	1	No especificado	(ESTE VALOR SE ESTIMA DE ACUERDO A LA ELABORACIÓN DE UN AVALÚO INDIVIDUALIZADO)		

MUNICIPIO DE BUENAVENTURA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO EJIDAL (\$/HA)			
				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	\$ 50,000.00
1	1	2	1			2	\$ 45,200.00
1	1	3	1			3	\$ 35,000.00
1	1	4	1			4	\$ 35,000.00
2	1	1	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	1	\$ 70,000.00
2	1	2	1			2	\$ 50,000.00
2	1	3	1			3	\$ 45,200.00
2	1	4	1			4	\$ 45,200.00
3	1	1	1	Frutales en Formación	EJIDAL	1	\$ 115,000.00
3	1	2	1			2	\$ 100,000.00
3	1	3	1			3	\$ 100,000.00
4	1	1	1	Frutales en Formación (Riego por Bombeo)	EJIDAL	1	\$ 175,000.00
4	1	2	1			2	\$ 155,000.00
4	1	3	1			3	\$ 135,000.00
4	1	4	1			4	\$ 115,000.00
5	1	1	1	Frutales en Produccion	EJIDAL	1	\$ 200,000.00
5	1	2	1			2	\$ 160,000.00
5	1	3	1			3	\$ 120,000.00
6	1	1	1	Frutales en Produccion (Riego por Bombeo)	EJIDAL	1	\$ 250,000.00
6	1	2	1			2	\$ 215,000.00
6	1	3	1			3	\$ 185,000.00
6	1	4	1			4	\$ 165,000.00
7	1	1	1	Temporal	EJIDAL	1	\$ 15,000.00
7	1	2	1			2	\$ 10,000.00
7	1	3	1			3	\$ 7,000.00
7	1	4	1			4	\$ 5,000.00
7	1	5	1			5	\$ 2,500.00
8	1	1	1	Pastal	EJIDAL	1	\$ 3,000.00
8	1	2	1			2	\$ 2,520.00
8	1	3	1			3	\$ 1,700.00
8	1	4	1			4	\$ 1,350.00
9	1	1	1	Forestal	EJIDAL	1	\$ 3,500.00
9	1	2	1			2	\$ 2,200.00
9	1	3	1			3	\$ 1,800.00
9	1	4	1			4	\$ 1,500.00
0	0	1	1	No especificado	(ESTE VALOR SE ESTIMA DE ACUERDO A LA ELABORACIÓN DE UN AVALÚO INDIVIDUALIZADO)		

MUNICIPIO DE BUENAVENTURA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO COMUNAL (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	2	1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	1	\$ 50,000.00	
1	2	2	1			2	\$ 45,200.00	
1	2	3	1			3	\$ 35,000.00	
1	2	4	1			4	\$ 35,000.00	
2	2	1	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	1	\$ 70,000.00	
2	2	2	1			2	\$ 50,000.00	
2	2	3	1			3	\$ 45,200.00	
2	2	4	1			4	\$ 45,200.00	
3	2	1	1	Frutales en Formación	COMUNAL	1	\$ 115,000.00	
3	2	2	1			2	\$ 100,000.00	
3	2	3	1			3	\$ 100,000.00	
4	2	1	1	Frutales en Formación (Riego por Bombeo)	COMUNAL	1	\$ 175,000.00	
4	2	2	1			2	\$ 155,000.00	
4	2	3	1			3	\$ 135,000.00	
4	2	4	1			4	\$ 115,000.00	
5	2	1	1	Frutales en Produccion	COMUNAL	1	\$ 200,000.00	
5	2	2	1			2	\$ 160,000.00	
5	2	2	1			3	\$ 120,000.00	
6	2	1	1	Frutales en Produccion (Riego por Bombeo)	COMUNAL	1	\$ 250,000.00	
6	2	2	1			2	\$ 215,000.00	
6	2	3	1			3	\$ 185,000.00	
6	2	4	1			4	\$ 165,000.00	
7	2	1	1	Temporal	COMUNAL	1	\$ 15,000.00	
7	2	2	1			2	\$ 10,000.00	
7	2	3	1			3	\$ 7,000.00	
7	2	4	1			4	\$ 5,000.00	
7	2	5	1			5	\$ 2,500.00	
8	2	1	1	Pastal	COMUNAL	1	\$ 3,000.00	
8	2	2	1			2	\$ 2,520.00	
8	2	3	1			3	\$ 1,700.00	
8	2	4	1			4	\$ 1,350.00	
9	2	1	1	Forestal	COMUNAL	1	\$ 3,500.00	
9	2	2	1			2	\$ 2,200.00	
9	2	3	1			3	\$ 1,800.00	
9	2	4	1			4	\$ 1,500.00	
0	0	1	1	No especificado	(ESTE VALOR SE ESTIMA DE ACUERDO A LA ELABORACIÓN DE UN AVALÚO INDIVIDUALIZADO)			

MUNICIPIO DE BUENAVENTURA

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 REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.0001	250.0000	1.00
250.0001	500.0000	0.90
500.0001	1,000.0000	0.80
1,000.0001	1,500.0000	0.70
1,500.0001	2,000.0000	0.60
2,000.0001	2,500.0000	0.50
2,500.0001	5,000.0000	0.40
5,000.0001	10,000.0000	0.35
10,000.0001	Y MAS	0.30

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.0000	1000.0000	1.00
1000.0001	1500.0000	0.40
1500.0001	2000.0000	0.30
2000.0001	5000.0000	0.10
5000.0001	10000.0000	0.08
10,000.0001	Y MAS	0.06

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.0000	1,000.0000	1.00
1,000.0001	1,500.0000	0.40
1,500.0001	2,000.0000	0.30
2,000.0001	5,000.0000	0.10
5,000.0001	10,000.0000	0.08
10,000.0001	Y MAS	0.06

MUNICIPIO DE BUENAVENTURA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

FACTOR DE DEMERITO PARA ZONAS HOMOGENEAS DE CONSTRUCCION

ZONA HOMOGENEA	FACTOR	SECTOR CATASTRAL
0	1.00	1, 2, 8, 9, 13
2	0.90	3, 4, 6, 7, 11, 12, 16, 21
3	0.80	5, 7, 10, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28

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

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

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1	0.9748	0.9469	0.819	0.668
1	0.9946	0.9699	0.9422	0.8148	0.6646
2	0.9895	0.9649	0.9373	0.8106	0.6611
3	0.9843	0.9597	0.9323	0.8063	0.6577
4	0.9789	0.9545	0.9225	0.802	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9779	0.9438	0.9168	0.793	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.643
8	0.9565	0.9327	0.906	0.7836	0.6391
9	0.9506	0.927	0.9005	0.7788	0.6352
10	0.9447	0.9212	0.8948	0.774	0.6313
11	0.9387	0.9153	0.8891	0.769	0.6273
12	0.9325	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9262	0.9032	0.8774	0.7588	0.619
14	0.9199	0.897	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.859	0.743	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8527	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.732	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8399	0.727	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.844	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8583	0.8369	0.813	0.7032	0.5735
24	0.8509	0.8297	0.8064	0.6972	0.5686
25	0.8435	0.8225	0.799	0.6911	0.5636
26	0.8359	0.8151	0.7916	0.6849	0.5586
27	0.8283	0.8077	0.7846	0.6786	0.5535
28	0.8204	0.8001	0.7773	0.6722	0.5483
29	0.8127	0.7925	0.7699	0.6658	0.5431
30	0.8047	0.7847	0.7623	0.6593	0.5378

MUNICIPIO DE BUENAVENTURA
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022
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 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 construir un registro territorial, con la finalidad de capturar información, distribuirla, publicitarla y detectar el valor de los inmuebles, para establecer la política fiscal aplique a los gravámenes inmobiliarios.
- **IMPUESTO PREDIAL.** - Es un gravamen a la propiedad y/o posesión inmobiliaria, aplicable al suelo y 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 con 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 comunitarios 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 el impuesto predial.
- **VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO.** - Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando. El costo total de la construcción requerido para reemplazar la edificación que se valúa con un sustituto de la misma utilidad, tales costos incluyen la mano de obra, materiales indirectos e utilidad del contratista.

- **VALOR NETO DE REPOSICIÓN.** - Es la cantidad estimada de términos monetarios a partir del Valor de Reposición Nuevo de 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 transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones y bien informados
- **AVALÚO CATASTRAL.** - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenidos mediante la investigación y análisis estadísticos del mercado inmobiliario
- **ZONIFICACIÓN.** - Acción y efecto de zonificar o dividir en zonas de acuerdo con fines u objetivos específicos. Con el propósito de facilitar la realización de determinados objetivos administrativos, políticos y otros.
- **SECTOR CATASTRAL.** - Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo con 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 HOMOGÉNEA.**- Es la delimitación de una área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo construyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso de suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la tenencia de la tierra, el índice socioeconómico de la población, la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de

homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

- **EL VECINDARIO (ENTORNO FÍSICO).** - Es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno o territorio que rodea, a los bienes sujetos a valorar teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.
- **PREDIO URBANO.** - el que se encuentra dentro de los límites de algún centro de población o mancha urbana que cuente con acciones de urbanización y su vocación es habitacional, comercial e industrial.
- **CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.** - Se entiende la agrupación e identificación de las mismas de acuerdo con sus características constructivas más representativas.
- **CLASIFICADAS.** - Son las de aprovechamiento permanente de acuerdo con 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.** - es la clasificación de la construcción y uso que se les dedica
- **USO.** - Es el aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en Habitacional, Comercial, Industrial, Hoteles, Abasto, Comunicaciones, Oficinas, Cultura, Salud y Deportes.
- **HABITACIONAL.** - Se refiere a las edificaciones en donde residen individualmente o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda a 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 compra-venta o intercambio de artículos de consumo y servicios tales como: tiendas panaderías, farmacias, tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías madereras, vidriarías, venta de materiales, y pinturas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, laboratorios fotográficos, y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas entre otros: restaurantes, fondas, cantinas, bares, cervecerías, video bares y centros nocturnos.

- **INDUSTRIA.** - Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica, y similares etc.
- **CLASE.** - Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características, propias de sus espacios, estructura e instalaciones básicas, acabados típicos que le corresponden, la cual tiene asignado el valor de construcción.
- **HABITACIONAL POPULAR.** - Vivienda con características constructivas mínimas, cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos (ocasionalmente letrinas, o sanitarios fuera del cuerpo de la construcción); muros sin refuerzo, techos de lámina, galvanizada, de madera, pisos con o sin acabado pulido instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.
- **HABITACIONAL ECONÓMICA.** - vivienda con características constructivas de calidad económicas, proyecto básico definido. Espacios con alguna diferenciación servicios mínimos completos, generalmente un baño, 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, de yeso, Tirol, pintura y papel tapiz, lambrines con losetas de cocina y baños, ventanearía metálica perfil tabular y aluminio sencillo, techos de concretos 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, aceros o mixtos, con claros mayores a 4.0mts pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, instalaciones completas (intercomunicación).

- **HABITACIÓN 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, acabados de 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, prefabricados, y pretensadas, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, madera o duelas, instalaciones completas y especiales.
- **COMERCIO 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 4.0mts, 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 vidriaría).
- **COMERCIAL BUENO.** - Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabado de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, ares de estacionamiento, circulación peatonal y áreas verdes. Acabados en muros de yeso, o texturizados, ventanearía de aluminio anodinado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techo

de concreto armado, con claros hasta 10.0mts, 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 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 servicio básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semi ocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), ares de estacionamiento y andenes de agua.
- **INDUSTRIAL MEDIANO.** - Construcción con características semi especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas ares recreativas y ares 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.), ares de estacionamiento y anden de agua.
- **PREDIO RUSTICO.** - Se entenderá como predio rustico, aquella extensión de tierra en la que no se contempla el uso urbano o en la manera evidente, no se presentan expectativas de desarrollo urbano a corto plazo, quedando limitado su uso como explotaciones agropecuarias.
- **TERRENOS DE RIEGO.** - Son aquellos en los que el abastecimiento del agua es por medios artificiales ya sea fuentes de agua permanentes o intermitentes, de depósitos, pesas o vasos y su aplicación puede ser de gravedad o por bombeo cuando requiera de una fuerza motriz para su movilización, según provenga de fuentes superficiales o profundas, así mismo pueden pertenecer a un Distrito de Riego o ser particular.

- **TERRENOS DE TEMPORAL.** - Son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa. Y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otra característica como el clima, la topografía, presencia frecuente de heladas, etc.
- **TERRENO DE AGOSTADERO.** - Son aquellos con vegetación vegetal natural predominantemente con gramíneas donde pastan los animales, similar a las praderas en donde la vegetación puede ser natural o inducida. Se clasifican dependiendo del Coeficiente de Agostadero. Así mismo se demeritará su categoría al considerar otras características como disponibilidad de abrevaderos y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.
- **TERRENOS FORESTALES.** -Son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (Permiso de Aprovechamiento Forestal y Estudio Dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.
- **TERRENO DEL MONTE.** -Son superficies de terreno de tipo forestal por no contar con la documentación respectiva no puede ser aprovechados como tales. Así como los terrenos con vegetación natural que no permiten su ocupación y desarrollo de plantas cultivadas por limitantes naturales como la pendiente, profundidad, etc. Y que por medio de labores de desmonte y/o mejoras al terreno pueden ser incorporadas a la agricultura y ganadería.
- **TERRENOS CERRILES.** - Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía, pendiente y composición no son aptas para la agricultura y ganadería y sus posibilidades de aprovechamiento son limitadas. En algunos casos se dan explotaciones de tipo pecuario con ganado menor.
- **TERRENOS INFRUCTUOSOS.** - Son aquellas áreas en la que la utilidad y productividad es mínima o nula, por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taledes y peñascos.
- **CARGA ANIMAL.** - Es el número de animales que pastorean en un área determinada.
- **COEFICIENTE DE AGOSTADERO.** - Superficie requerida para sostener una unidad animal (UA) al año en forma permanente y sin deteriorar los recursos naturales. Se expresa en hectáreas por unidad animal al año (Ha/UA AL año).

- **UNIDAD ANIMAL (UA).** -La constituye una vaca adulta (vaca con cría hasta el destete), de 450 Kg. De peso en gestación o mantenimiento que para satisfacer sus necesidades alimenticias y cumplir con su función zootécnica consume el 3% de su peso vivo de forraje, en base a materia seca por día.