



Presidencia Municipal
MORIS, CHIH.

CONSTRUYENDO NUEVAS IDEAS

H. Ayuntamiento 2021-2024

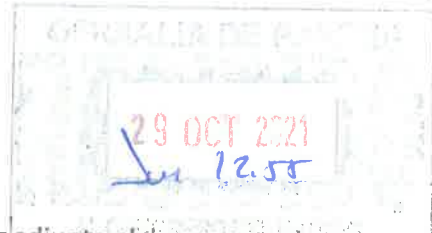


MORIS, CHIHUAHUA a 28 de octubre 2021.

ASUNTO: Tabla de valores 2022.

DIPUTADA GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RIOS
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE
CHIHUAHUA.

PRESENTE:



conexión

Por medio de la presente me permito saludarla y a la vez adjunto el documento de que contiene la Tabla de Valores para el ejercicio fiscal 2021 del Municipio Moris, Chihuahua; Esto en cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I.P.O publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Moris somete a la consideración de ese H. Congreso del Estado de Chihuahua el presente proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastral, ambos, de 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, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º. De enero del 2022, 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 Moris.

Solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara en vigor para el ejercicio 2021, así como también, se ordene la publicación del mismo en el periódico Oficial del Estado.



ATENTAMENTE.

C. PERLA GACELA LOPEZ PEREZ
PRESIDENTE MUNICIPAL DE MORIS



PRESIDENCIA MUNICIPAL
MORIS, CHIHUAHUA
2021 - 2024



Presidencia Municipal
MORIS, CHIH.

CONSTRUYENDO NUEVAS IDEAS

H. Ayuntamiento 2021-2024



MORIS, CHIHUAHUA a 28 de octubre 2021.

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

PRESENTE:

Por medio 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 de Acuerdo de Cabildo Numero 7 del día hoy 28 de Octubre del presente año, mediante el cual se aprueba las Tablas 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 Moris, en los términos del Artículo 28, Fracción XI.

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

ATENTAMENTE.

**C. JOSE ALFREDO POLANCO GONZALEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
DE MORIS CHIHUAHUA.**



**SECRETARIA MUNICIPAL
MORIS, CHIHUAHUA
2021 - 2024**



Presidencia Municipal
MORIS, CHIH.

CONSTRUYENDO NUEVAS IDEAS

H. Ayuntamiento 2021-2024



ACTA NÚMERO 7

En el Municipio de Moris, Chihuahua, siendo las 15 horas con 05 minutos del día 28 de octubre del 2021, reunidos en la sala de cabildo, se procede a la celebración de la séptima Sesión extraordinaria de Cabildo, encontrándose presente la C. PERLA GACELA LÓPEZ PÉREZ presidenta municipal, la C. RUBIT BELTRÁN Amado sindica municipal y los regidores C. CLAYDE LETICIA MERAZ VARGAS, C. EDGAR RAMOS ACUÑA, C. OCTAVIO CARRASCO TORRES, C. MARCOS ULISES PEREZ MARTINEZ, C. FRANCISCO RANDOLFO RODRÍGUEZ SERVÍN, C. INÉS ACUÑA MEDINA, C. MIRTA ARISMENDI BOURNES, C. ANGEL REYES FLORES, Y PROF. JOSÉ ALFREDO POLANCO GONZÁLEZ, secretario de este Honorable Ayuntamiento de Moris, Chihuahua 2021-2024 bajo el siguiente:

ORDEN DEL DIA

- I. Lista de asistencia.
- II. Instalación de la sesión.
- III. Lectura del acta anterior.
- IV. Lectura y aprobación del orden del día
- V. Aprobación de tabla de valores para el año 2022
- VI. Clausura de la reunión

DESARROLLO:

Primer punto.- Se pasó lista de asistencia estando presente el total de los integrantes del honorable ayuntamiento

Segundo punto.- Siendo las quince horas con diez minutos quedan instalada la sesión, habiendo quórum legal, se declaran validos los acuerdos que en la presente sesión se tomen.

Tercer Punto.- se dispensa la lectura del acta anterior.

Cuarto punto.- Se aprueba el orden del día.

Angel Reyes Flores

Ines Acuña Medina

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Edgar Ramos Acuña
Clayde L. Meraz V

Octavio Carrasco

[Handwritten signature]

Mirta A. B.
Rubit Beltrán Amado

Francisco Rando lto
Rodríguez S



Presidencia Municipal
MORIS, CHIH.

CONSTRUYENDO NUEVAS IDEAS

H. Ayuntamiento 2021-2024



Quinto punto.- se presenta tabla de valores al H. Cabildo del 2021, dando una explicación por parte de la Tesorera, C. Milagros Albelais Rodríguez y del Encargado de catastro C. Adrián Torres Servín, respecto a los costos que se han estado cobrando, siendo este punto analizando y llegando a la conclusión que debido a lo de la pandemia, sequia severa en el municipio, esta administración municipal decide que como apoyo a la economía de sus habitantes, no hay incremento en impuestos, se quede igual la tabla de valores como están en la actualidad, para el dos mil veintidós.

ACUERDO

UNICO. - Se Aprueba por unanimidad que la tabla de valores del dos mil veintiuno, continúe sin modificaciones para el ejercicio dos mil veintidós.

SEXTO PUNTO. - Agotados los puntos a tratar, se clausura la sesión septima a las diecisiete horas con treinta minutos del día veintiuno de octubre del dos mil veintiuno firmando los que en ella intervinieron.

Claude L. Meraz V.

Edgar Ramos Acuña

Matteo Carrasco

Rubén Beltrán Amado

Mirta A. B.

Randolfo Rquez S

Angel Reyes Flores

INES ACUNA MEDINA

CERTIFICACION

EL QUE SUSCRIBE C. PROF. JOSE ALFREDO POLANCO GONZALEZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MORIS, ESTADO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 63, FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y

CERTIFICA

QUE LA PRESENTE COPIA FIEL Y LEGALMENTE SACADA DE SU ORIGINAL, MISMA QUE CONSTA DE TEXTO POR UN SOLO LADO, SE TUVO A LA VISTA, SELLE Y RUBRIQUE PARA CONSTANCIA DE SU COTEJO, EN EL MUNICIPIO DE MORIS, CHIHUAHUA, A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO-----

DOY FE
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



C. PROF. JOSE ALFREDO POLANCO GONZALEZ.



SECRETARIA MUNICIPAL
MORIS, CHIHUAHUA
2021 - 2024

TABLAS DE VALORES

UNITARIOS DE SUELO RUSTICO Y
CONSTRUCCION 2022



MUNICIPIO DE MORIS

ADMINISTRACION

2021-2024

EL PÁRRAFO CUARTO DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 115,
CONSTITUCIONAL QUE A LA LETRA

DICE:

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

CONSTITUCION DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

EL PÁRRAFO CUARTO DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 115, DICE:

“LOS AYUNTAMIENTOS, EN ÁMBITO DE SU COMPETENCIA, PROPONDRÁN A LAS LEGISLATURAS ESTATALES LAS CUOTAS Y TARIFAS APLICABLES A IMPUESTOS, DERECHOS, CONTRIBUCIONES DE MEJORAS Y LAS TALS 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

ARTICULO 22. DE CONFORMIDAD CON LA PRESENTE LEY Y LAS NORMAS TÉCNICAS APLICABLES, LOS AYUNTAMIENTOS, ENVIARAN 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 SERVIRÁ 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 ARTICULO, LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN APROBADAS PARA EL AÑO EN CURSO CONTINUARAN 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.

PREDIOS URBANOS

HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131

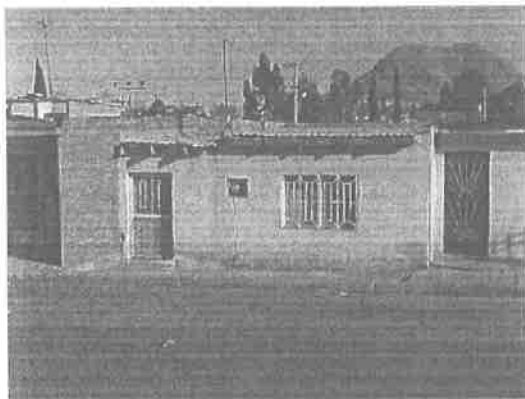


TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES:

LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGIAS UTILIZADAS
PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACION DE LAS
CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS
CLAVES DE VALUACION CORRESPONDIENTE UTILIZADAS
EN EL CATASTRO.

HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



TOPOLOGÍA DE CONSTRUCCIONES:

LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGIAS UTILIZADAS PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACION DE LAS CONTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE VALUACION CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN CATASTRO.

COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



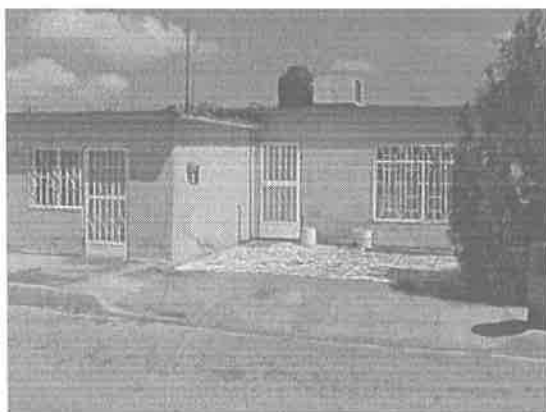
HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



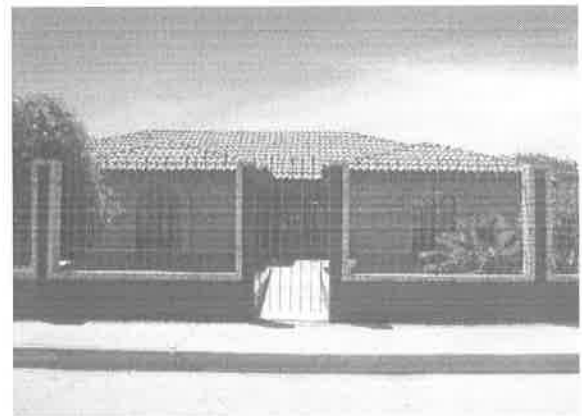
HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141





PLANOS

DE LAS ZONAS

HOMOGENEAS DE

VALOR

TESORERIA MUNICIPAL DE (MORIS, CHIHUAHUA)

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

CONSTANTE	USO	TIPOLOGIA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				CLAVE DE VALUACIÓN	TIPOLOGIA	CLASE	VALOR UNIT
2	2	9	1	HOTEL		"A"	\$ 5,880.00
2	2	9	2	HOTEL		"B"	\$ 4,935.00
2	2	9	3	HOTEL		"C"	\$ 3,990.00
2	2	9	3	HOTEL		"D"	\$ 2,835.00
2	3	4	1	TEJABAN		"A"	367.50
2	3	4	2	TEJABAN		"B"	315.00
2	3	4	3	TEJABAN		"C"	262.50
2	4	1	1	CLINICA TIPO MEDIO		"A"	2,703.75
2	4	1	2	CLINICA TIPO MEDIO		"B"	2,433.38
2	4	1	3	CLINICA TIPO MEDIO		"C"	2,108.93

TESORERIA MUNICIPAL DE (MORIS, CHIHUAHUA)

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	4	3	1		HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"A"	4,542.30
2	4	3	2		HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"B"	4,109.70
2	4	3	3		HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"C"	3,460.80
2	4	3	1		HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"A"	5,623.80
2	4	3	2		HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"B"	5,299.35
2	4	3	3		HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"C"	4,974.90
INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS							VALOR UNIT.(\$/M2)
2	3	3	1		BARANDAL		702.98
2	3	3	2		BARDA		378.53
2	3	3	3		CORTINA METALICA		1,081.50
2	4	3	1		ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)		129.78
2	4	3	3		ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)		164.80
2	4	3	3		ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)		5,407.50
2	4	3	1		PORTON ELECTRICO		2,163.00
2	4	3	2		TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)		10,815.00
2	4	3	2		PILAS		757.05

NOTA: EL FACTOR DE MERCADO SE DEJA A CONSIDERACION DE LOS MUNICIPIOS SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DEL MERCADO.

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

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

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

TESORERIA MUNICIPAL DE (MORIS, CHIHUAHUA)

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Constante	USO	TIPOLOGIA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	TIPOLOGIA	CLASE	VALOR UNIT.
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,826.84
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	1,561.15
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	1,398.67
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA		757.05
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN		216.30
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	2,621.10
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	2,164.08
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	1,882.43
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA		973.35
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN		324.45
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	4,177.95
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	3,771.64
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	3,157.52
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		1,405.95
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN		540.75
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	6,253.73
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	5,093.30
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	4,766.40
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		1,838.55
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN		865.20
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	8,730.35
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	7,882.22
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	7,379.58
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		2,054.85
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		1,081.50
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	2,807.28
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	2,393.31
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	2,020.00
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	3,817.30
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	3,095.59
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	2,458.23
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	5,924.56
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	5,000.71
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	4,242.69
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	"A"	5,623.80
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	"B"	4,758.60
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	"C"	3,839.40

TESORERIA MUNICIPAL DE (MORIS, CHIHUAHUA)

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	TRAMO DE CORREDOR O VIALIDAD		
		CALLE AEROPUERTO	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	11-14-15-16-27-	7-28-20-01	AVE. AEROPUERTO	\$55.125-\$44.01

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	TRAMO DE CORREDOR O VIALIDAD		
		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
2	5-3-2-1-15-17-20-22-23-24-25-20		CALLE AEROPUERTO	\$55.125-\$44.01

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	TRAMO DE CORREDOR O VIALIDAD		
		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	AVENIDA BENITO JUAREZ		
		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

TESORERIA MUNICIPAL DE (DE MORIS ,CHIHUAHUA)

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

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
600.01	1000.00	0.6
1,001.00	1,500.00	0.4
1,501.00	2,000.00	0.3
2,001.00	3,000.00	0.2
3,001.00	5,000.00	0.1
5,001.00	Y MAS	0.05

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
600.01	1000.00	0.4
1,001.00	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.1
2,001.00	3,000.00	0.08
3,001.00	5,000.00	0.06
5,001.00	Y MAS	0.05

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	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.2
2,001.00	3,000.00	0.1
3,001.00	5,000.00	0.08
5,001.00	10,000.00	0.06
10,001.00	Y MAS	0.05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1		0.1	22.05
ZONA SUBURBANA	No. 2	31.50	0.1	22.05
ZONA SUBURBANA	No. 3	31.50	0.1	22.05
ZONA SUBURBANA	No. 4	31.50	0.1	22.05

NOTA: EN LAS TRES TABLAS ANTERIORES LOS FACTORES SON A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO EN LA CUARTA TABLA EL FACTOR SERA LA UNIDAD

TESORERIA MUNICIPAL DE (MORIS, CHIHUAHUA)

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

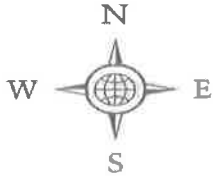
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGenea

ZONAS URBANAS	SECTOR	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA	VALOR
HOMOGENEAS	CATASTRAL			UNIT.(\$/M ²)
1	1	28-27-16-15	COL MAGISTERIAL	\$44.01
1	2	26-25-24-23-22-21-20-19-18	COL. AEROPUERTO	\$44.01
2	1	31-30-29-26-25-24-23-23-22-17-21-21-18-20	COL. AEROPUERTO, LAS CACHIMBAS	\$33.08
3	1	13-14-11-10-09-01-02-03-06	COL. AEROPUERTO	\$55.13
3	2	17-15-01-02-03-04-05	COL.CENTRO, AEROPUERTO	\$55.13
4	1	12-08-07-05-04	COL. CENTRO Y LA LOMA	\$22.50
4	1	16-13-14-12-10-09-08-07-06	COL. LA OTRA BANDA, EL PUERTO	\$21.00

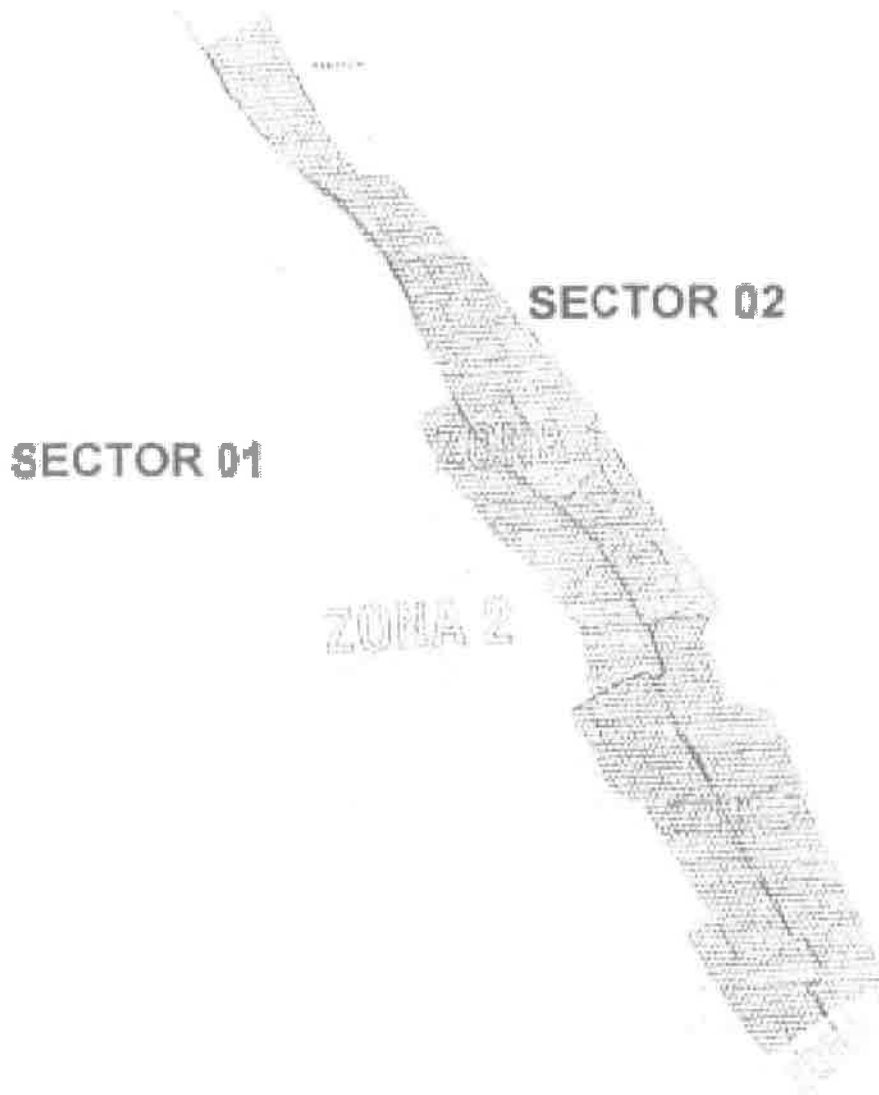
NOTA ACLARATORIA: LAS ZONAS DE VALOR PODRAN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMO Y EL FACTOR DE MERCADO EL FACTOR SERA LA UNIDAD

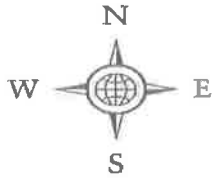
TESORERIA MUNICIPAL DE (MORIS, CHIHUAHUA)
TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES
MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2021

ZONA	CLASIFICACION	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones y zonas serranas montañosas	Ha.	\$ 198,450.00
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanasterraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las	Ha.	\$ 220,500.00
3	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$ 2,646.00
4	Suelo rustico dentro del perimetro del denuncia minero	Ha.	\$ 11,907.00

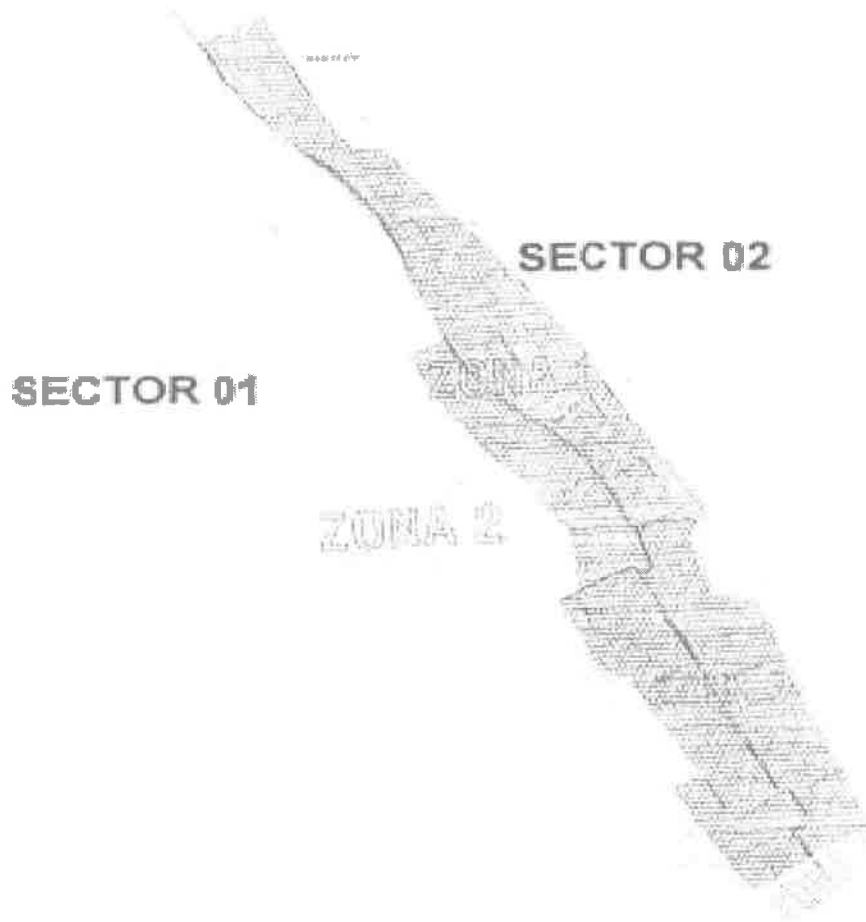


PRESIDENCIA MUNICIPAL
MORIS, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGENEAS



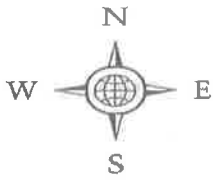


PRESIDENCIA MUNICIPAL
MORIS, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGENEAS



COLONIA AREOPUERTO
PARTE DEL CENTRO
PARTE AGUAJE NORTE Y
CACHIMBAS

ZONA 02
\$33.08



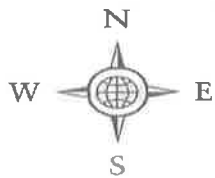
PRESIDENCIA MUNICIPAL
MORIS, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGENEAS



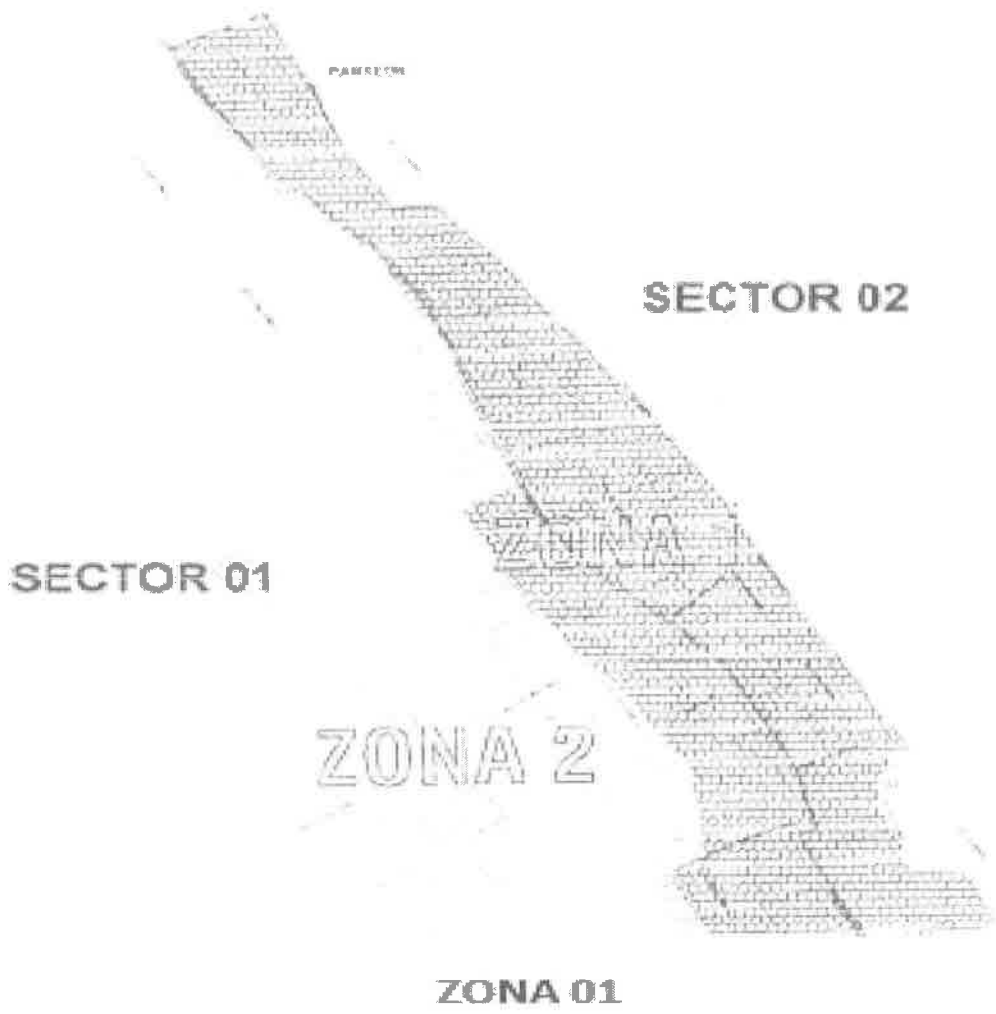
COLONIAS CENTRO Y
PARTE DE LA LOMA

ZONA 03

\$22.05



PRESIDENCIA MUNICIPAL
MORIS, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGENEAS



COLONIAS
AEROPUERTO,
MAGISTERIAL Y PARTE DE
SOLIDARIDAD

ZONA 01

\$44.01

**TESORERIA MUNICIPAL DE (MORIS, CHIHUAHUA)****TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021**

ADMISTRACION 2018-2021		VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONAS URBANAS HOMOGENEAS		
ZONAS URBANAS HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	1	28-27-16-15	COL MAGISTERIAL	\$44.01
	2	26-25-24-23-22-21-20-19- Y 18	COL. AEROPUERTO	\$44.01
2	1	31-30-29-26-25-24-	COL LA CANTERA	\$44.01
		23-22-17-21-21-18	COL. EL AGUAJE	\$33.08
		20-Y 19	COL. LAS CACHIMBAS	\$33.08
3	1	13-14-11-10-09-01	COL. AEROPUERTO	\$55.13
		02-03- Y 06	COL. CENTRO	\$55.13
4	2	17-15-01-02-03-04,05	COL. AEROPUERTO	\$55.13
	1	12-08-07-05-04-16-	COL. CENTRO Y LOMA	\$22.05
		2	16-13-14-12-10-09	COL. LA LOMA
		08-07-Y 06	OTRA BANDA Y EL PUERTO	\$22.05

NOTA ACLARATORIA: LAS ZONAS DE VALOR PODRAN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO SERA LA UNIDAD



TESORERIA MUNICIPAL DE MORIS, CHIHUAHUA

ADMINISTRACION

2018 - 2021

TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS
HEIDECKER EJERCICIO 2021

EDAD	Factor de Depreciacion Metodo: 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
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
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

PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION 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 adheridas de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, natural y anodizado ventanearía 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, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más, con baño, y alcoba definida con baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera techada cuando menos para tres o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

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

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

(eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas 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 hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

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

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

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

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

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

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

Construcción permanente: La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción

o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;

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

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

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

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

Predio:

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

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

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, aún 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 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 el cual tributa su impuesto predial.

Valor de Reposición Nuevo: Es el costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, 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 socioeconómicas, agrupando un número determinado de manzanas.

Manzana Catastral: Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

Zona: Extensión de terreno de dimensiones considerables, y que presenta 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 cuenta.

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

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) Derecho de ocuparlo y usarlo
- 2) Derecho 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: Factores que premian o incrementan el valor catastral de un predio.

Factor de demerito: Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

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

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

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

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

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

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

Norma de aplicación:

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado. Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de terreno por zona y por vialidad, el territorio de los municipios se dividirá en áreas con características homogéneas.

Para la definición de las áreas homogéneas se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan efectos sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como

el tipo de construcción y demás factores que incrementen o demeriten el valor de las zonas y predios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VCAT = VT + VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT = ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

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

$$VC=SCxVUC+VIE$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

re:
VIE
de la
de
de
de
de

PREDIOS RUSTICOS



**DESCRIPCION DE
VALORES
UNITARIOS DE SUELO
RUSTICOS**



ADMINISTRACION
2018 - 2021

TESORERIA MUNICIPAL DE (MORIS, CHIHUAHUA)

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
7	2	1	1	Temporal	PROP. COMUNAL	1	1	\$ 6,455.40
7	2	2	1	Temporal	PROP. COMUNAL	2	1	5,163.90
7	2	3	1	Temporal	PROP. COMUNAL	3	1	4,025.70
7	2	4	1	Temporal	PROP. COMUNAL	4	1	3,305.40
8	2	1	1	Pastal	PROP. COMUNAL	1	1	\$ 1,552.95
8	2	2	1	Pastal	PROP. COMUNAL	2	1	1,399.65
8	2	3	1	Pastal	PROP. COMUNAL	3	1	1,163.40
8	2	4	1	Pastal	PROP. COMUNAL	4	1	582.75
9	2	1	1	Forestal	PROP. COMUNAL	1	1	\$ 1,482.60
9	2	2	1	Forestal	PROP. COMUNAL	2	1	1,306.20
9	2	3	1	Forestal	PROP. COMUNAL	3	1	1,096.20
9	2	4	1	Forestal	PROP. COMUNAL	4	1	854.70

NOTA: EL FACTOR DE SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO.

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACION RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal

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

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

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

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

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

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

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

- a) **Primera clase:** Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste: En tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades,

manejo de fertilizantes, sistema 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 la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase:** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, 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 clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como; el clima, la topografía, la pedregrosidad, presencia frecuente de heladas, calidad del suelo, periodo vegetativo etc.

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

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

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

- a) **Primera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.
- b) **Segunda Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.

- c) **Tercera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **Cuarta Clase:** Predios con coeficiente de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

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

- a) **Primera clase:** Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m³ de madera en rollo por hectáreas con ubicación a menos de 100 kms de vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda clase:** Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 ks de vías de comunicación transitables.
- c) **Tercera clase:** Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de Primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 ks. 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 limitadas. En algunos casos se dan explotaciones de tipo pecuario con ganado menor.

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

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

PROPIEDAD COMUNAL: Es una forma de la tenencia 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 tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (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 de 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: Predio del ejido que forma parte del asentamiento humano; sus fines pueden ser habitacional, comercial, industrial y de servicio.

TITULO 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 UA es una vaca adulta de 450 kg. Con su cría la cual consume aproximadamente el 3% de su peso en materia seca (MS).