

Tabla de Valores de Suelo y Construcción 2022

Mpio. de Santa Bárbara Chih.

Admón. 2021 - 2024




17:00



Santa Bárbara Chih., 22 de octubre de 2021

DIP. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RÍOS
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de **Santa Bárbara** somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Anteproyecto de la **Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2022**, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido 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 Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

El presente Anteproyecto de **Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción** que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 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 Anteproyecto, el Municipio de **Santa Bárbara Chihuahua**, solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el presente Anteproyecto para que se convierta en el **Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2022 del Municipio de Santa Bárbara**, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.



ATENTAMENTE



C. JOSÉ ANTONIO BILBAO MARTINEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

CATASTRO
C. MACLOVIO HERRERA Y ALLENDE S/N
COL. CENTRO C.P. 33580, SANTA BARBARA, CHIH
TEL. 628 52 4 00 08EXT. 122

Santa Bárbara Chih., 22 de octubre de 2021

H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-

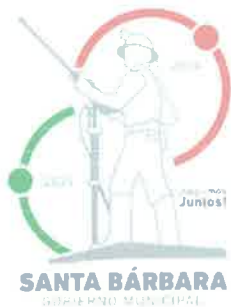
En cumplimiento a lo establecido para la elaboración del Anteproyecto de **Tablas de Valores de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2022**, hago de su conocimiento que ésta en su mayor parte no tuvo alguna actualización o modificación, únicamente en lo referente a las actividades mineras; en este caso es necesario mencionarse la situación de salud que se está suscitando a nivel mundial, como un factor que influye en la captación de recursos y en el poder adquisitivo de los ciudadanos, aclarando que los valores utilizados para el cobro fiscal del año 2021 tuvieron un buen efecto en la respuesta de los contribuyentes.

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

ATENTAMENTE

LIC. JOSÉ MOLINA BARRÓN
DIRECTOR DE FINANZAS





SECRETARÍA

EL QUE SUSCRIBE, SECRETARIO MUNICIPAL, PROFR. MIGUEL FÉLIX PORRAS, EN RESPALDO DEL ARTÍCULO NO. 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA HACE CONSTAR Y

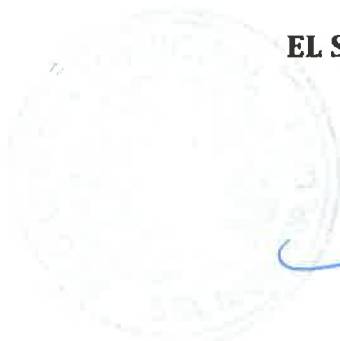
CERTIFICA:

QUE EN LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 5 DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, VERIFICADA CON FECHA EL DÍA 15 DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2021, SE APROBÓ EL SIGUIENTE:

ACUERDO:

ACUERDO NO. 23 - 15/10/2021, EN DONDE ES DE ACORDARSE Y SE ACUERDA POR **UNANIMIDAD**, APROBAR LA TABLA DE VALORES 2022, CON LA SIGUIENTE VOTACIÓN: 12 A FAVOR, 0 EN CONTRA, 0 ABSTENCIONES.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO




PROFR. MIGUEL FÉLIX PORRAS

"2021, AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CONSUMACIÓN DE LA INDEPENDENCIA DE MÉXICO"
"2021, AÑO DE LAS CULTURAS DEL NORTE"

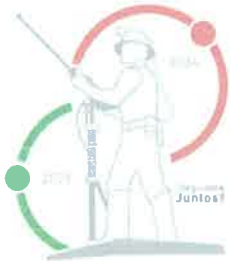


C. Maclovio Herrera y Allende S.N
Santa Bárbara
C.P. 33580



Tel. (628)-52-400-08
contacto@santabarbarachih.gob.mx

www.santabarbarachih.gob.mx
[/gobsantabarbara](https://www.facebook.com/gobsantabarbara)
[@gobsantabarbara](https://www.instagram.com/gobsantabarbara)
[@gobsantabarbara](https://www.youtube.com/channel/UC...)



SANTA BÁRBARA
AYUNTAMIENTO

SECRETARÍA

EL QUE SUSCRIBE, SECRETARIO MUNICIPAL, PROFR. MIGUEL FÉLIX PORRAS, EN RESPALDO DEL ARTÍCULO NO. 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA HACE CONSTAR Y

CERTIFICA:

QUE EN LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 5 DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, VERIFICADA CON FECHA EL DÍA 15 DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2021, SE APROBÓ EL SIGUIENTE:

ACUERDO:

ACUERDO NO. 24 - 15/10/ 2021, EN EL QUE ES DE ACORDARSE Y SE ACUERDA POR **MAYORÍA**, APROBAR QUE LOS DESCUENTOS POR PRONTO PAGO A QUIENES ACUDAN A PAGAR EL IMPUESTO PREDIAL SEA DE LA SIGUIENTE MANERA: 15% EN EL MES DE ENERO, 10% EN EL MES DE FEBRERO Y 5% EN EL MES DE MARZO DEL AÑO 2022. ASÍ COMO TAMBIÉN SE APLICARÁ UN 50% DE DESCUENTO A PERSONAS DE LA TERCERA EDAD, PENSIONADOS Y JUBILADOS PRESENTANDO CREDENCIAL DE INSEN O PENSIÓN PARA DICHO DESCUENTO, APLICA SIEMPRE Y CUANDO VIVAN EN LA PROPIEDAD, QUE ÉSTA ESTÉ A SU NOMBRE, QUE NO SEA DE USO COMERCIAL, Y NO EXCEDA EL VALOR CATASTRAL DE \$450,000.00 (SON CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), E IGUAL PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES PRESENTANDO CREDENCIAL DE DISCAPACIDAD PARA DICHO DESCUENTO, APLICA SIEMPRE Y CUANDO VIVAN EN LA PROPIEDAD, ÉSTA ESTÉ A SU NOMBRE, NO SEA DE USO COMERCIAL, Y NO EXCEDA EL VALOR CATASTRAL DE \$450,000.00 (SON CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.). ASÍ COMO PARA MADRES Y PADRES VIUDAS (OS) O DIVORCIADAS (OS) PRESENTANDO SUS ACTAS CORRESPONDIENTES APLICA SIEMPRE Y CUANDO VIVAN EN LA PROPIEDAD, ÉSTA ESTÉ A SU NOMBRE, NO SEA DE USO COMERCIAL, Y NO EXCEDA EL VALOR CATASTRAL DE \$450,000.00 (SON CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), ADEMÁS DE QUE LA PROPIETARIA (O) ESTÉ VIVO, Y QUE EN CASO DE QUE SEA MADRE SOLTERA O JEFA DE FAMILIA PRESENTAR ACTAS DE HIJOS LEGÍTIMOS. Y POR ÚLTIMO EL DESCUENTO DEL 100% A LOS RECARGOS DEL 2021 Y AÑOS ANTERIORES, POR LOS PRIMEROS 5 MESES DEL AÑO 2022 (ENERO, FEBRERO, MARZO, ABRIL Y MAYO), CON 9 VOTOS A FAVOR.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO


PROFR. MIGUEL FÉLIX PORRAS

"2021, AÑO DEL BICENTENARIO DE LA CONSUMACIÓN DE LA INDEPENDENCIA DE MÉXICO"
"2021, AÑO DE LAS CULTURAS DEL NORTE"



C. Maclovio Herrera y Allende S.N
Santa Bárbara
C.P. 33580



Tel. (628)-52-400-08
contacto@santabarbarachih.gob.mx

 www.santabarbarachih.gob.mx
 /gobsantabarbara
 @gobsantabarbara
 @gobsantabarbara

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, ventanearía 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, ventanearía 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 ente 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, ventanearía 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, ventanearía de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

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

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía 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, ventanearía 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 (herriería, 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, ventanearía 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 mas del 20% de su Valor de Reposición Nuevo para realizar el uso que les corresponde.

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

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

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

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

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, administrativas 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 meritos y deméritos aplicables.

Valor Fiscal: Representa la cantidad con la que esta inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo el cual tributa su impuesto predial.

Valor de Reposición Nuevo: Es el costo total de construcción requerido para reemplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos e utilidad del contratista.

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

Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación. Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas y 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 destinó originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

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

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

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

Norma de aplicación para uso de las Tablas de Valores Unitarios

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

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:

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

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:

$$\text{VT} = \text{ST} \times \text{VUS}$$

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

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

Para los inmuebles que 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.

PREDIOS URBANOS



DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION

LA PRESENTE NORMA TIENE COMO OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS RÚSTICOS.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS RUSTICOS:

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

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

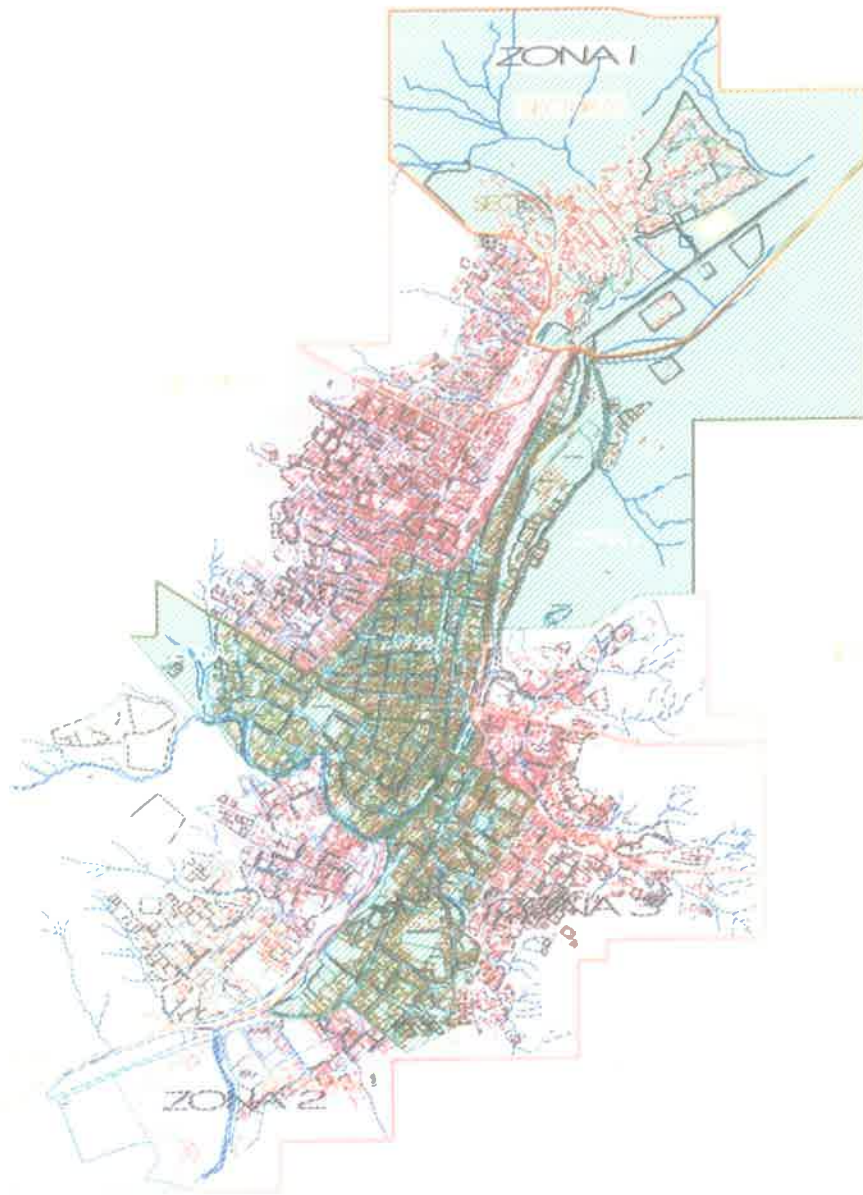
El clima.- afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos.

El suelo.- factor de productividad variable pues puede variar de algunas limitaciones como; pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, pedregosidad.

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

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

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



SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA



MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

NOMBRE DEL PLANO

GENERAL

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M ²	INDICADOR
ZONA 1	\$ 80.00	
ZONA 2	\$ 70.00	
ZONA 3	\$ 60.00	

NÚMERO DE PLANO

G-1

ESCALA

1:1

ACOTACIONES

1:1

HEMBRAGE PLANO

1 SE

TEMA

SECTOR 01



SANTA BARBARA CHIHUAHUA



OPTO. DE CAZARIL

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 1	\$ 80.00	
ZONA 2	\$ 70.00	
ZONA 3	\$ 60.00	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR I

NUMERO DE PLANO

5-1

ESCALA

1:25

ACOTACIONES

1:25

SECUENCIA DE PLANO

1

FECHA

SECTOR 02



SANTA BÀRBARA CHIHUAHUA



MUNICIPIO DE SANTA BÀRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 2	\$ 70.00	
ZONA 3	\$ 60.00	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 2

NUMERO DE PLANO

S-2

ESCALA

5/4

ACOTACIONES

5/4

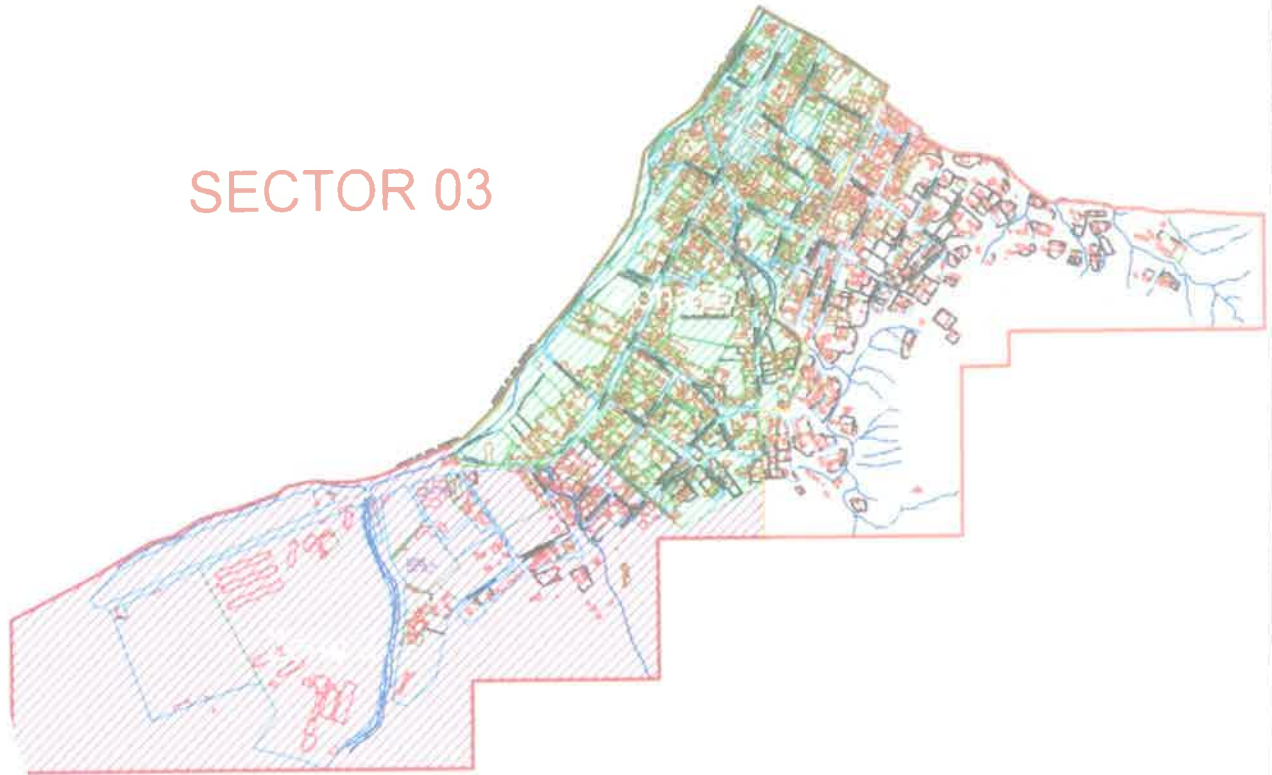
SECUENCIA DE PLANO

1

DE

FECHA

SECTOR 03



SANTA BARBARA CHIHUAHUA



MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 1	\$ 80.00	
ZONA 2	\$ 70.00	
ZONA 3	\$ 60.00	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 3

NUMERO DE PLANO

5-3

ESCALA

50'

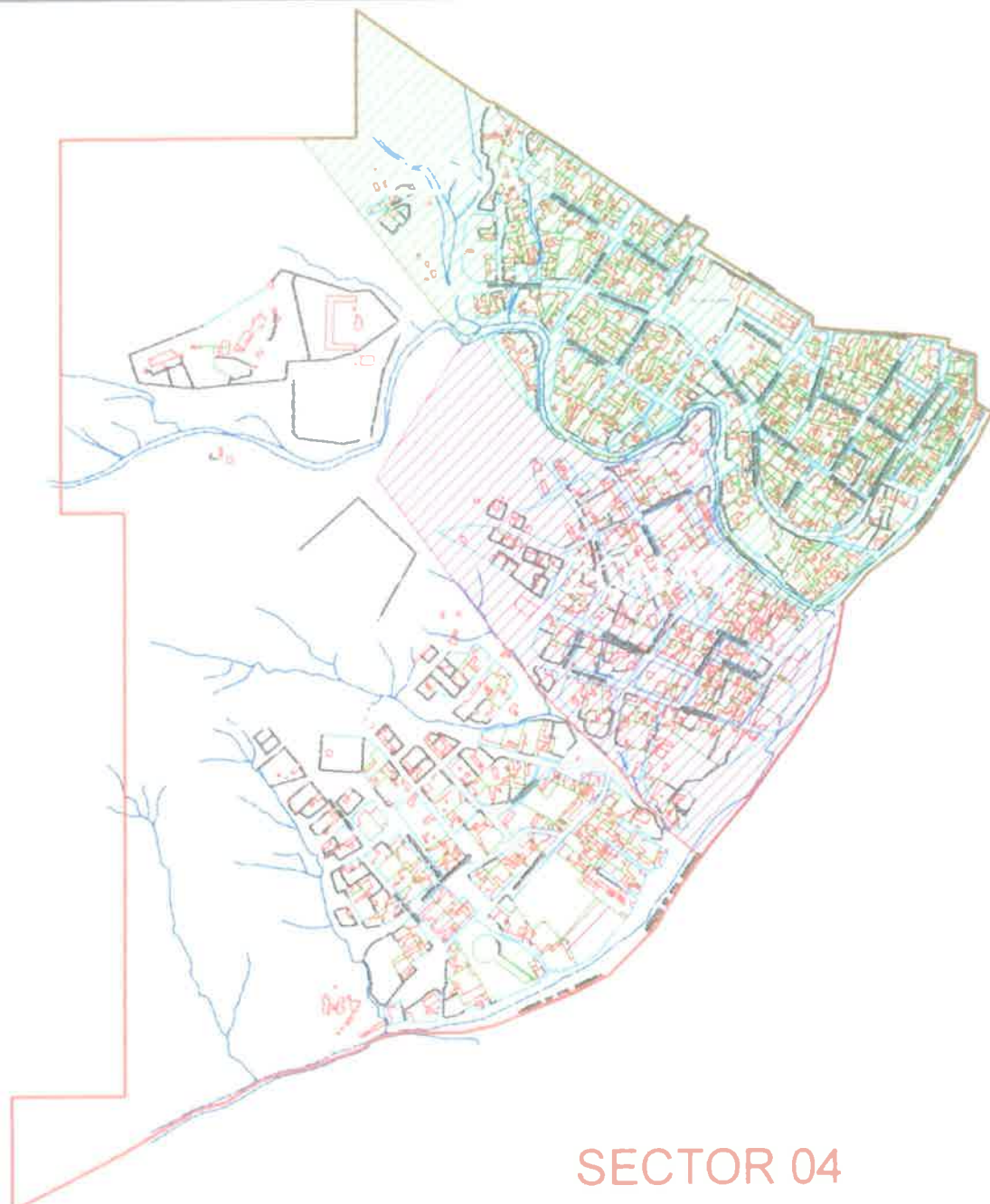
ACOTACIONES

50'

SECUENCIA DE PLANO

1

FECHA



SECTOR 04

SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA



OPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 1	\$ 80.00	
ZONA 2	\$ 70.00	
ZONA 3	\$ 60.00	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 4

NUMERO DE PLANO

5-4

ESCALA

5:1

ADICIONES

1:1

SELECCION DE PLANO

DE

FECHA

SECTOR 05



SANTA BARBARA CHIHUAHUA



OPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 3	\$ 60.00	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 5

NUMERO DE PLANO

S-5

ESCALA

SN

ACOTACIONES

SN

SECUENCIA DE PLANO

1 DE

FECHA



SECTOR 06

SANTA BÀRBARA CHIHUAHUA



MUNICIPIO DE SANTA BÀRBARA CHIHUAHUA

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 6

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 1	\$ 80.00	
ZONA 3	\$ 60.00	

NUMERO DE PLANO

S-6

ESCALA

1:500

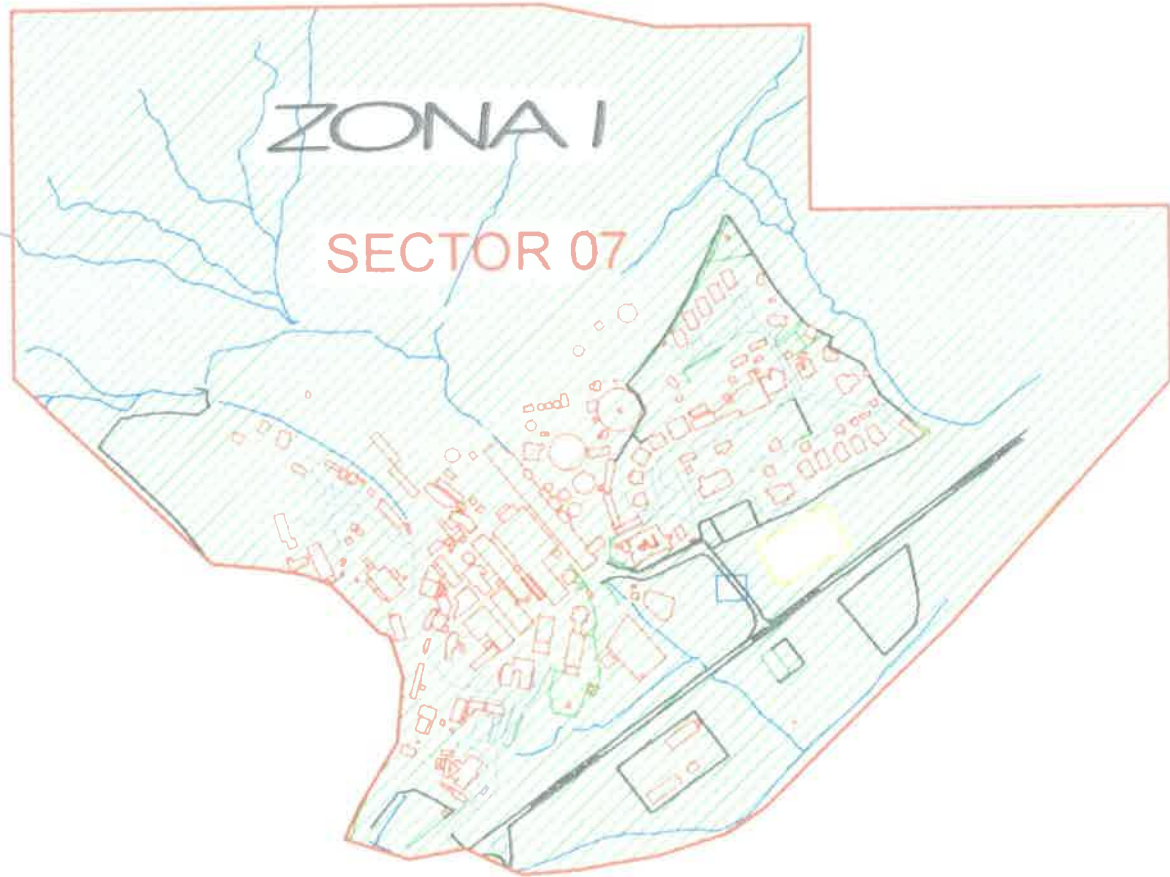
ACOTACIONES

1:500

SELECCION DE PLANO

1 DE

FECHA



SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA



MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO PROM.	INDICADOR
ZONA 1	\$ 80.00	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 7

NOMBRE DEL PLANO

S-7

SECTOR

7

SECUENCIA DEL PLANO

1 DE

PEDA



HABITACIONAL POPULAR A

CLAVE: 2 1 1 1



HABITACIONAL POPULAR B

CLAVE: 2 11 2



HABITACIONAL POPULAR C

CLAVE: 2 1 13



HABITACIONAL ECONOMICO A

CLAVE: 2 1 2 1



HABITACIONAL ECONOMICO B

CLAVE: 2 1 2 2



HABITACIONAL ECONOMICO C

CLAVE: 2 1 2 3



COMERCIAL ECONOMICO A:

CLAVE: 2211



COMERCIAL ECONOMICO B:

CLAVE: 2 2 1 2



COMERCIAL ECONOMICO C:

CLAVE: 2 2 1 3



**COMERCIAL MEDIANO A:
CLAVE: 2 2 2 1**



COMERCIAL MEDIANO B:

CLAVE: 2 2 2 2



COMERCIAL MEDIANO C

CLAVE: 2 2 2 3

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2012

VALORES UNITARIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS PARA SUELO URBANO

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNT.(\$/M2)
1	1	15,16,17,32,34,18,19,20,21,22,30,31,37,38,39,40,41,42,43,44,46,47,49,54,53,55,56,57,58,59,60,62,63,64,65,66,67,68,69,70,72,73,76,87,51,52,6174,75,78,79,23,24,26	CENTRO	\$80.00
2	1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,13,12,36,45,28,25,32,83,84,85,79,65	GUILLERMO PRIETO	\$70.00
3	1	11,29,14,27,81,88,89,90,71,91,93,92,87	CENTRO	\$60.00
1	2	1,3,4,7,10,11,12,13,,14,15,33,34,16	CENTRO	\$80.00
2	2	17,19,20,21,22,25,26,27,28,29,31,30,38	DESCUBRIDORA	\$70.00
1	3	7,6,9,11,16,8,17	EL NOGAL	\$80.00
2	3	12,13,14,15,18,19,20,21,22,23,24	EL NOGAL	\$70.00
3	3	2,1,4,5,26,26	EL NOGAL	\$60.00
1	4	2,3,4,5,7,8,10,11,13,14,16,17,19,20,21,23,24,25,26,27,28,29,30,48,49,55	CENTRO	\$80.00
2	4	6,9,12,31,33,36,47,50,52,53	CALIFORNIA	\$70.00
3	4	15,32,34,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,51	FCO. I MADERO	\$60.00
3	5	Desde manzana 1 hasta 74	MELCHOR OCAMPO, 18 DE MARZO, FELIPE ANGELES, LEON GUZMAN	\$60.00
1	6	6,9,12,31,33,36,47,50,52,53	11 DE JULIO Y CENTRO	\$80.00
2	6	15,35,34,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,51	11 DE JULIO , DESCUBRIDORA	\$70.00
1	7	EMPRESA GRUPO MEXICO	CENTRO	\$80.00

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS PARA USO DE RÍGLO IMPUESTIVO / COMUNIDADES

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR	No. DE	COLONIA / LOCALIDAD	VALOR UNIT.(\$/M2)
SUBURBANA	CATASTRAL	MANZANA		
1				\$50.00
2				\$40.00

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conserva	VALORES UNITARIOS DE PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Est. de Cony
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	BUENO	\$ 1,545.53
2	1	1	2			REGULAR	\$ 1,289.13
2	1	1	3			MALO	\$ 1,140.47
2	7	1	1		POPULAR COCHERA	\$ 832.00	
2	8	1	1		POPULAR TEJABAN	\$ 416.00	
2	9	1	1		POPULAR VOLADOS	NO APLICA	
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,428.89
2	1	2	2			REGULAR	\$ 1,960.57
2	1	2	3			MALO	\$ 1,694.32
2	8	2	1		ECONÓMICO COCHERA	\$ 1,040.00	
2	9	2	1		ECONÓMICO TEJABAN	\$ 520.00	
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	BUENO	\$ 3,734.18
2	1	3	2			REGULAR	\$ 3,353.74
2	1	3	3			MALO	\$ 2,800.70
2	8	3	1		MEDIO COCHERA	\$ 1,248.00	
2	9	3	1		MEDIO TEJABAN	\$ 728.00	
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	BUENO	\$ 6,721.53
2	1	4	2			REGULAR	\$ 6,452.66
2	1	4	3			MALO	\$ 6,194.55
2	8	4	1		BUENO COCHERA	NO APLICA	
2	9	4	1		BUENO TEJABAN	NO APLICA	
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	BUENO	NO APLICA
2	1	5	2			REGULAR	NO APLICA
2	1	5	3			MALO	NO APLICA
2	8	5	1		LUJO COCHERA	NO APLICA	
2	9	5	1		LUJO TEJABAN	NO APLICA	
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,495.35
2	2	1	2			REGULAR	\$ 2,038.52
2	2	1	3			MALO	\$ 1,690.07
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 3,411.05
2	2	2	2			REGULAR	\$ 2,730.60
2	2	2	3			MALO	\$ 2,130.08
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	BUENO	\$ 4,334.72
2	2	3	2			REGULAR	\$ 3,751.00
2	2	3	3			MALO	\$ 3,901.04
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	BUENO	\$ 5,769.92
2	2	4	2			REGULAR	\$ 4,625.92
2	2	4	3			MALO	NO APLICA

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
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	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	BUENO	NO APLICA
						REGULAR	NO APLICA
						MALO	NO APLICA
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 3,689.07
						REGULAR	\$ 3,434.82
						MALO	\$ 3,309.57
2	3	3	1	INDUSTRIAL	PESADO	BUENO	\$ 6,271.42
						REGULAR	\$ 6,020.56
						MALO	\$ 5,779.73
2	4	1	1	HOSPITAL/CLINICA	BUENO (DE 100-150 CAMAS)	BUENO	NO APLICA
						REGULAR	NO APLICA
						MALO	NO APLICA
2	4	2	1	HOSPITAL/CLÍNICA	MEDIO (DE 150-250 CAMAS)	BUENO	NO APLICA
						REGULAR	NO APLICA
						MALO	NO APLICA
2	5	1	1	BODEGAS	ECONÓMICA	BUENO	NO APLICA
						REGULAR	NO APLICA
						MALO	NO APLICA
2	5	2	1	BODEGAS	BUENA	BUENO	NO APLICA
						REGULAR	NO APLICA
						MALO	NO APLICA
2	6	1	1	HOTEL	MEDIO	BUENO	\$ 5,824.00
						REGULAR	\$ 4,888.00
						MALO	\$ 3,952.00
2	7	1	1	ESCUELAS	POPULAR	BUENO	NO APLICA
						REGULAR	NO APLICA
						MALO	NO APLICA
2	7	2	1	ESCUELAS	ECONÓMICO	BUENO	NO APLICA
						REGULAR	NO APLICA
						MALO	NO APLICA
2	8	1	1	TEMPLOS / CAPILLAS	ECONÓMICO	BUENO	NO APLICA
						REGULAR	NO APLICA
						MALO	NO APLICA
2	9	1	1	TEJABAN	ECONÓMICO	BUENO	\$ 832.00
						REGULAR	\$ 520.00
						MALO	\$ 312.00

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIBABUÁ
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES. \$

Descripción	Unidad de Medida	Valor \$
ALBERCA	M2	NO APLICA
ALJIBE	M2	NO APLICA
BARANDAL	ML	NO APLICA
BARDA	ML	\$250.00
CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)	CAMARA	\$4,500.00
COCINA INTEGRAL	ML	\$1,000.00
CORTINA METÁLICA	PIEZA	\$700.00
ELEVADOR	PIEZA	NO APLICA
HIDRONEUMÁTICO	PIEZA	\$4,000.00
JACUZZY	PIEZA	NO APLICA
PORTÓN ELECTRICO	PIEZA	\$1,575.00
RAMPAS	M2	\$250.00
SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	\$35,000.00
SUBESTACION	CUCHILLA	\$1,100.00
TANQUE ALMACENAMIENTO	PIEZA	\$3,000.00
TANQUE ESTACIONARIO	PIEZA	\$5,000.00
PILAS	PIEZA	\$400.00
ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO, ASFALTO)	M2	\$120.00
ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO, CONCRETO)	M2	\$140.00
ENCEMENTADO (PATIOS, PASILLO, ETC.)	M2	\$100.00
ESCALERA ELÉCTRICA	ML	NO APLICA
SUBESTACION ELÉCTRICA	PIEZA	NO APLICA
PLANTA DE ENERGÍA	PIEZA	NO APLICA
MALLA CICLÓNICA	ML	NO APLICA
TRANSFORMADOR COMERCIAL	PIEZA	NO APLICA
SISTEMA DE ENFRIAMIENTO	PIEZA	NO APLICA
POZOS	PIEZA	NO APLICA
INVERNADERO	ML	NO APLICA
CABALLERIZAS	M2	NO APLICA
CORRALES PARA GANADO	M2	NO APLICA
GALLINERO	M2	NO APLICA
SILO	PIEZA	NO APLICA
CERCO POSTE DE MADERA	ML	NO APLICA
ESPECTACULARES (ANUNCIOS PUBLICITARIOS)	PIEZA	NO APLICA
ESTRUCTURAS METALICAS (COMUNICACIONES)	PIEZA	NO APLICA
CELDA SOLAR /PANELES SOLARES	PIEZA	NO APLICA
ADOQUIN	M2	NO APLICA
BANQUETAS	M2	NO APLICA
BARDA	ML	NO APLICA
CALEFACCIÓN	PIEZA	NO APLICA
CERCO POSTE CONCRETO	ML	NO APLICA
CREMATORIO	PIEZA	NO APLICA
FUENTE DE AGUA	PIEZA	NO APLICA
ENTRESUELO	M2	NO APLICA

PREDIOS RÚSTICOS



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 arboles 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 arboles, 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 las 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 hectárea 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 INFRUCTUOSOS: Son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es mínima o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascos.

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 el 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 un 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).

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Septima Clase (7).-Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringido y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de practicas especiales de manejo y conservación. La conservación de esos terrenos es indispensable , no tanto para un uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.

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

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
 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	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	1	\$ 43,930.64
1	0	2	1			2	\$ 32,977.36
1	0	3	1			3	\$ 16,600.48
1	0	4	1			4	\$ 7,611.76
2	0	1	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	1	\$ 30,751.76
2	0	2	1			2	\$ 23,083.84
2	0	3	1			3	\$ 11,620.96
2	0	4	1			4	\$ 5,327.92
3	0	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	PRIVADA	1	NO APLICA
3	0	2	1			2	NO APLICA
3	0	3	1			3	NO APLICA
5	0	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	PRIVADA	1	NO APLICA
5	0	2	1			2	NO APLICA
5	0	3	1			3	NO APLICA
7	0	1	1	Temporal	PRIVADA	1	NO APLICA
7	0	2	1			2	\$ 6,089.20
7	0	3	1			3	\$ 4,871.36
7	0	4	1			4	\$ 3,896.88
7	0	5	1			5	\$ 3,117.92
8	0	1	1	Pastal	PRIVADA	1	\$ 1,747.20
8	0	2	1			2	\$ 1,427.92
8	0	3	1			3	\$ 1,238.64
8	0	4	1			4	\$ 438.88
8	0	5	1			5	NO APLICA
8	0	6	1			6	NO APLICA
8	0	7	1			7	NO APLICA
9	0	1	1	Forestal	PRIVADA	1	NO APLICA
9	0	2	1			2	NO APLICA
9	0	3	1			3	NO APLICA
9	0	4	1			4	NO APLICA

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)			
Clave de Valoración	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)			
1	1	1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	\$ 43,930.64
1	1	2	1			2	\$ 32,977.36
1	1	3	1			3	\$ 16,600.48
1	1	4	1			4	\$ 7,611.76
2	1	1	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	1	\$ 30,751.76
2	1	2	1			2	\$ 23,083.84
2	1	3	1			3	\$ 11,620.96
2	1	4	1			4	\$ 5,327.92
3	1	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	EJIDAL	1	NO APLICA
3	1	2	1			2	NO APLICA
3	1	3	1			3	NO APLICA
5	1	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	EJIDAL	1	NO APLICA
5	1	2	1			2	NO APLICA
5	1	3	1			3	NO APLICA
7	1	1	1	Temporal	EJIDAL	1	\$ 6,089.20
7	1	2	1			2	\$ 4,871.35
7	1	3	1			3	\$ 3,896.88
7	1	4	1			4	\$ 3,117.92
7	1	5	1			5	
8	1	1	1	Pastal	EJIDAL	1	\$ 1,747.20
8	1	2	1			2	\$ 1,427.92
8	1	3	1			3	\$ 1,238.64
8	1	4	1			4	\$ 438.88
8	1	5	1			5	NO APLICA
8	1	6	1			6	NO APLICA
8	1	7	1			7	NO APLICA
9	1	1	1	Forestal	EJIDAL	1	NO APLICA
9	1	2	1			2	NO APLICA
9	1	3	1			3	NO APLICA
9	1	4	1			4	NO APLICA

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)			
				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	1	\$ 42,241.00
1	0	2	1			2	\$ 31,709.00
1	0	3	1			3	\$ 15,962.00
1	0	4	1			4	\$ 7,319.00
2	0	1	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	1	\$ 43,930.64
2	0	2	1			2	\$ 32,977.36
2	0	3	1			3	\$ 16,600.48
2	0	4	1			4	\$ 7,611.76
3	0	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	COMUNAL	1	NO APLICA
3	0	2	1			2	NO APLICA
3	0	3	1			3	NO APLICA
5	0	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	COMUNAL	1	NO APLICA
5	0	2	1			2	NO APLICA
5	0	3	1			3	NO APLICA
7	0	1	1	Temporal	COMUNAL	1	\$ 6,089.20
7	0	2	1			2	\$ 4,871.36
7	0	3	1			3	\$ 3,896.88
7	0	4	1			4	\$ 3,117.92
7	0	5	1			5	
8	0	1	1	Pastal	COMUNAL	1	\$ 1,747.20
8	0	2	1			2	\$ 1,427.92
8	0	3	1			3	\$ 1,238.64
8	0	4	1			4	\$ 438.88
8	0	5	1			5	NO APLICA
8	0	6	1			6	NO APLICA
8	0	7	1			7	NO APLICA
9	0	1	1	Forestal	COMUNAL	1	NO APLICA
9	0	2	1			2	NO APLICA
9	0	3	1			3	NO APLICA
9	0	4	1			4	NO APLICA

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, CHIHUAHUA
TABLA DE VALORES PARA ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2022

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
10	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 en zonas urbanas, en zonas serranas y montañosas.	m ²	\$50.00
7	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 dentro de las áreas de poblaciones en zonas urbanas.	m ²	\$100.00

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

FACTOR DE DEPRECIACION DE CONSTRUCCION 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	0.8682	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

GLOSARIO DE CONCEPTOS:

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

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

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

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

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

VALOR DE REPOSICION NUEVO.- Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando.

El costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad, tales costos incluyen la mano de obra, materiales, indirectos e utilidad del contratista.

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

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

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

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

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

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

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

ZONA CATASTRAL HOMOGENEA.- Es la delimitación de una área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso de suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la tenencia de la tierra, el índice socioeconómico de la población, la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

EL VECINDARIO (ENTORNO FISICO).- Es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno o territorio que rodea, a los bienes sujetos a valorar teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.

PREDIO URBANO.- El que se encuentre dentro de los límites de algún centro de población o mancha urbana que cuente con acciones de urbanización y su vocación es habitacional, comercial e industrial.

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

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

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

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

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

COMERCIAL.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios tales como: tiendas, panaderías, farmacias, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, 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, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, video bares y centros nocturnos.

INDUSTRIA. -Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fabrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmeccánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares, etc., etc.

CLASE:- Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, estructura e instalaciones básicas, acabados típicos que le corresponden, la cual tiene asignado un valor de construcción.

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

HABITACIONAL ECONOMICO.- Vivienda con características constructivas de calidad económica, proyecto básico definido. Espacios con alguna diferenciación servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanearía metálica, techos de concreto armado con claros no mayores de 3.5 mts. Pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas delgadas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

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

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

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas y acabados de muy buena calidad. Diseñadas con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con algún vestidor y closet integrado a más de una recámara, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía de aluminio anodinado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado con trabes de grueso peralte, prefabricadas y pretensadas, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones completas y especiales.

COMERCIAL ECONOMICO.- 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 lamina o de concreto armado, con claros hasta 4.0 mts. Pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias) complementos de calidad media (carpintería, herrería, etc).

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

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

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

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características semi especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, Yeso y ocasionalmente texturizados, ventanearía metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, claros hasta 10 mts. Pisos de concreto armado reforzado acabado pulido, losetas de cerámica en oficinas, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semi ocultos, complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriaría, etc.), instalaciones especiales (aire acondicionado, hidroneumático, refrigeración, subestación eléctrica, etc.), áreas de estacionamiento y anden de carga.

PREDIO RUSTICO. -Se entenderá como predio rustico, aquella extensión de tierra en la que no se contempla el uso urbano o en la que de manera evidente, no se presentan expectativas de desarrollo urbano a corto plazo, quedando limitado su uso como explotaciones agropecuarias.

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

TERRENOS DE TEMPORAL.- Son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa. Y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como el clima, la topografía, pedregosidad, presencia frecuente de heladas, etc.

TERRENOS DE AGOSTADERO.- Son aquellos con vegetación 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 demeritara su categoría al considerar otras características como disponibilidad de abrevaderos y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

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

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

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

TERRENOS INFRUCTUOSOS.- Son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es mínima o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascos.

CARGA ANIMAL.- Es el número de animales que pastorean en una área determinada.

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

UNIDAD ANIMAL (UA).- La constituye una vaca adulta (vaca con cría hasta el destete), de 4450 Kg. de peso en gestación o mantenimiento que para satisfacer sus necesidades alimenticias y cumplir con su función zootécnica consume el 3% de su peso vivo de forraje, en base a materia seca por día.

Constitución de los Estados Unidos Mexicanos

El párrafo IV del artículo 115, dice:

“ los ayuntamientos en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”.

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO

ARTÍCULO 22.- De conformidad con la presente ley las normas técnicas aplicables a los ayuntamientos, enviarán anualmente al H. congreso 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 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 del ayuntamiento 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.