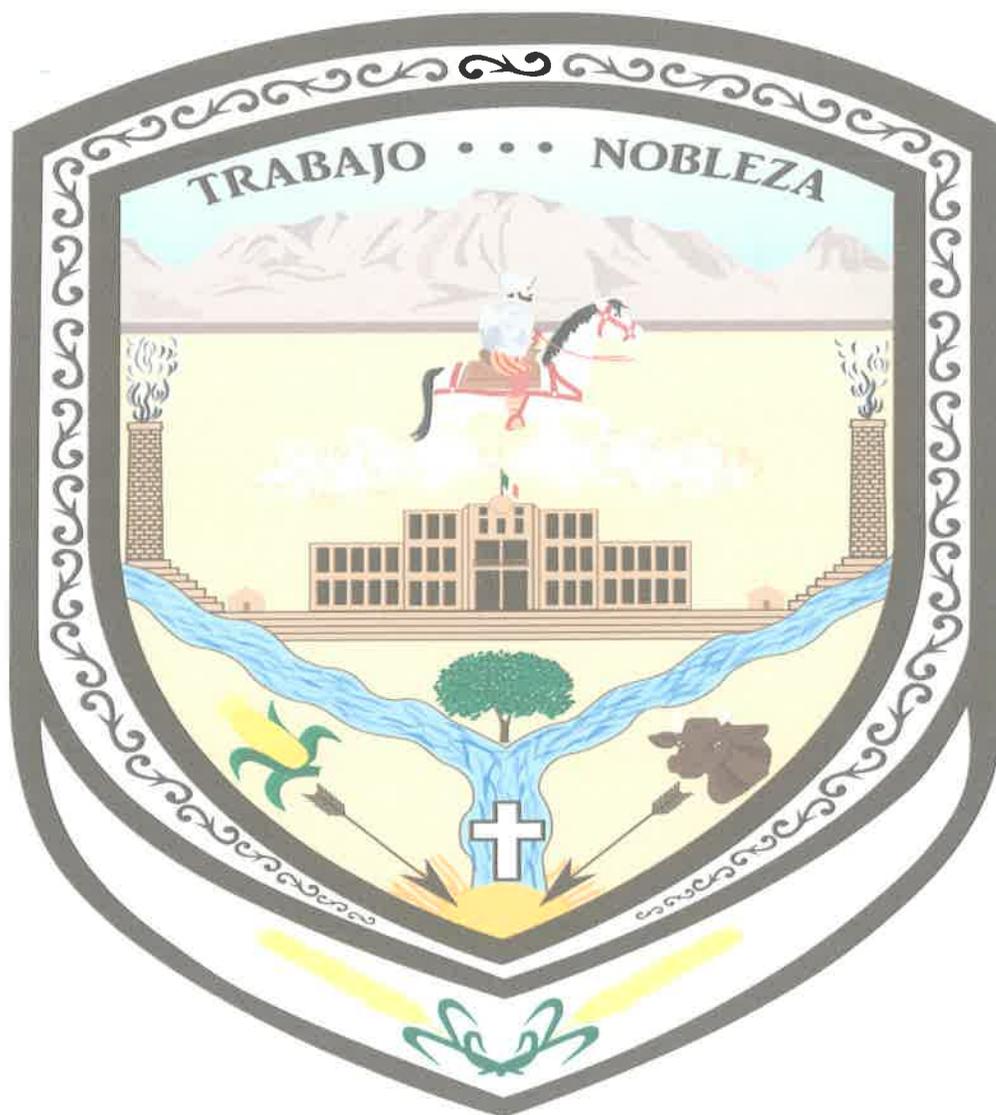


TABLA DE VALORES

2022



SANTA ROSALIA DE
CAMARGO, CHIH



CAMARGO

Gobierno Municipal

2021 - 2024

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"

"2021, Año de las Culturas del Norte"

Santa Rosalía de Camargo a 29 de octubre de 2021

Oficio SHA: 41/21

**HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-**

Por medio del presente me permito enviarle un cordial saludo, así mismo y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracción II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle la certificación del Acuerdo del SEGUNDO punto del orden del día, del acta de cabildo número seis, tomado en la Sesión Extraordinaria de fecha veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, de Construcción y Suelo Rustico para el Ejercicio Fiscal 2022, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria tiene derecho a cobrar el Municipio de Camargo, en los términos del artículo 28, fracción XI del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

Sin más asuntos que tratar, aprovecho la ocasión para reiterarle la seguridad de mi más atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

LIC. SALVADOR CARDOZA CARLOS



**JUNTOS
AVANZAMOS**



CAMARGO

Gobierno Municipal

2021 - 2024

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"

"2021, Año de las Culturas del Norte"

Santa Rosalía de Camargo a 29 de octubre de 2021

**DIP. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RIOS
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIH.
PRESENTE.-**

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I.P.O publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el Periódico del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforma diversos artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, el Municipio de Camargo, somete a consideración del H. Congreso del Estado, el presente Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, de Construcción y de Suelo Rustico para el Ejercicio Fiscal 2022, el cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho proyecto ha sido establecido por los artículos 22 y 23 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 en el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y de las construcciones y se debe reflejar el valor de mercado de inmueble, cumpliendo así con lo establecido por el artículo 148 del Código Municipal y artículo 24 de la Ley de Catastro, ambos del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios del Suelo Urbano, de Construcción y de Suelo Rustico que hoy se somete a consideración del Honorable Congreso del Estado, ha sido elaborado bajo los términos del Decreto en mención, la cual, de ser aprobada, entra en vigor el primero de enero de dos mil veintidós, por efecto de lo establecido en el artículo 27, segundo párrafo y 28 fracción I de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todo y cada uno de los requisitos que la Ley exige por la elevación del presente proyecto, el Municipio de Camargo, solicita a este H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios del Suelo Urbano, de Construcción y de Suelo Rustico que entra en vigor para el ejercicio 2022, así también se ordena la publicación de la misma en el Periódico Oficial del Estado.

**ATENTAMENTE
PRESIDENTE MUNICIPAL**

C. JORGE ALEJANDRO ALDANA AGUILAR



CAMARGO
Gobierno Municipal
2021 - 2024



CAMARGO

Gobierno Municipal

2021 - 2024

"2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México"

"2021, Año de las Culturas del Norte"

El LIC. SALVADOR CARDOZA CARLOS, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Camargo, Chihuahua, hace constar y

CERTIFICA

Que, en el Libro de Actas de Cabildo, se encuentra asentado en el Acta No. 6 de Sesión Extraordinaria de Ayuntamiento, celebrada el día veintinueve de octubre de dos mil veintiuno, en el **SEGUNDO PUNTO** del orden del día, lo relativo a la aprobación Tablas de Valores Unitarios de Suelo Urbano, de Construcción y Suelo Rustico para el Ejercicio Fiscal 2022. El cual fue sometido a consideración del cabildo siendo aprobado por **UNANIMIDAD** de votos, tomándose el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. – Realizar únicamente la actualización del 5.6% correspondiente a la inflación anual a la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, de Construcción y de Suelo Rustico (Predial).

SEGUNDO. - El presente acuerdo entra en vigor el día de su aprobación.

TERCERO. - Comuníquese a Tesorería Municipal para su conocimiento y efectos legales correspondientes.

CUARTO. - Se instruye al Secretario del H. Ayuntamiento para que realice los trámites correspondientes que haya lugar.

Lo que me permito hacer constar para los efectos legales a que haya lugar, a los veintinueve días del mes de octubre de dos mil veintiuno en la Cd. de Santa Rosalía de Camargo, Chih.



ATENTAMENTE

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

LIC. SALVADOR CARDOZA CARLOS



Predios Urbanos

SANTA ROSALIA DE CAMARGO, CHIH.



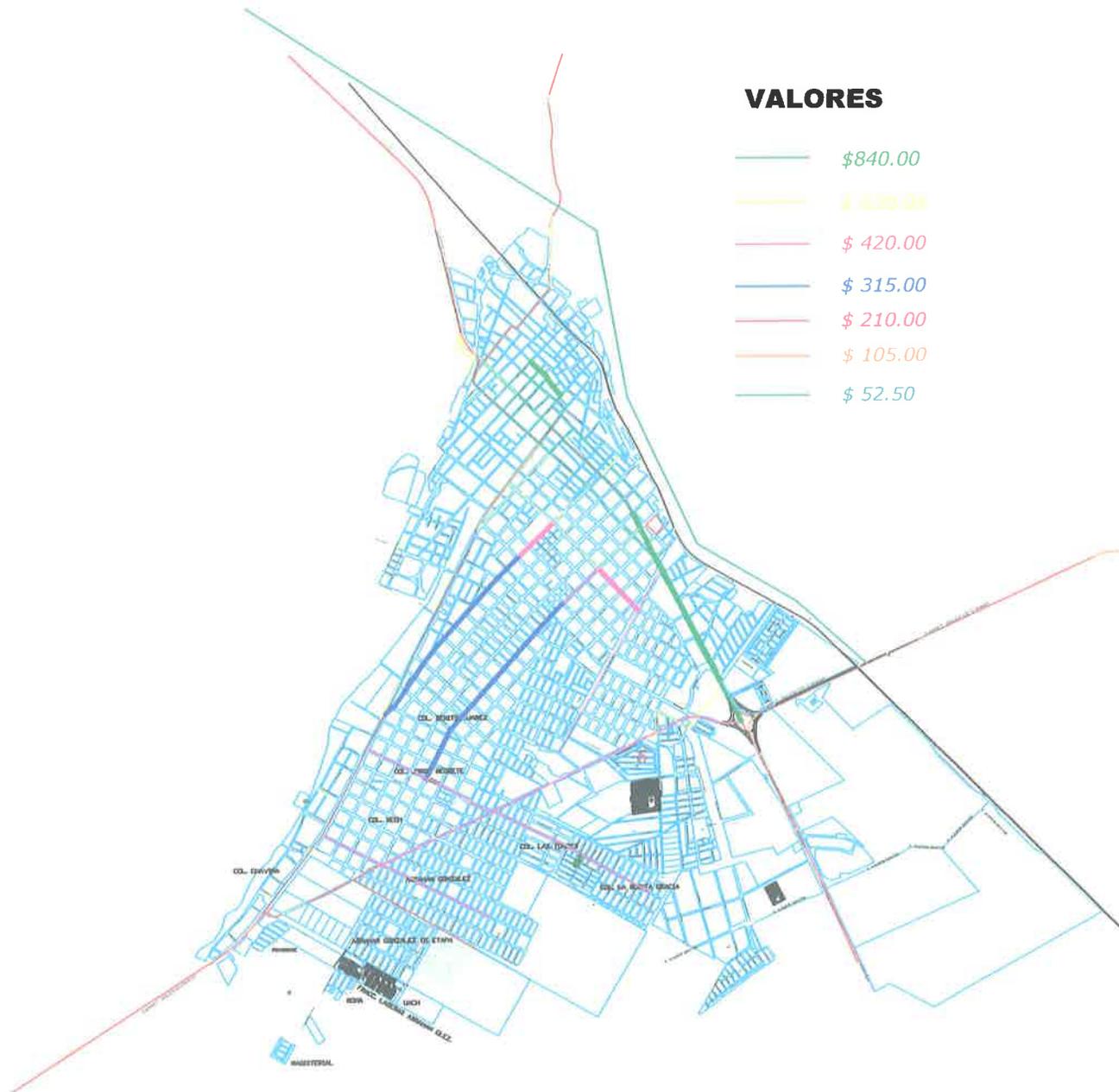
ZONAS HOMOGENEAS DE TERRENO

AYUNTAMIENTO 2021-2024



Sanja, C.A., H. de Guzman y R.

SANTA ROSALIA DE CAMARGO, CHIH.



VALOR DE VIALIDADES

AYUNTAMIENTO 2021-2024



Emergo, CDM, M. H. 2016/04/01/002

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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS Y RUSTICOS.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS URBANOS:

- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado publico, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Publica (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc., etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos mas significativos y numero de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias publicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso

comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.

- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el **Valor de Reposición Nuevo** que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se valúa.

PREDIOS RUSTICOS:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características mas representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación 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 un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente, erosión acentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc, etc.

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

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

- 4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores cástrales vigentes, se elaborara 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.

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 construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

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: 111



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 121



HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 131



HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 141



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 151



COMERCIAL ECONÓMICO CLAVE 211



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 221



COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 231



INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 311



INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 321



**TABLA DE VALORES UNITARIOS
DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCION Y DE
SUELO RUSTICO.
VIGENCIA DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE
DE 2022.**



**SANTA ROSALIA DE CAMARGO,
CHIHUAHUA --- OCTUBRE 2021---**

**MUNICIPIO DE CAMARGO
CATASTRO
TABLA DE VALORES 2022**

**VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO
VALOR POR ZONA**

ZONA	*SECTOR	MANZANA	COLONIA	VALOR UNITARIO (\$ / M ²)
3	001	01 A LA 99	CAMARGO HISTORICO Y ZONA CENTRO	\$ 222.00
2	002	01 A LA 74	CENTRO	\$ 333.00
1	002	75 A LA 99	FRACC. JARDINES DEL CONCHOS	\$ 444.00
3	003	01 A LA 99	LAGUNITA	\$ 222.00
3	004	01 A LA 99	SAN ISIDRO ,OBRERA	\$ 222.00
5	005	01 A LA 99	BENITO JUAREZ	\$ 133.00
2	006	01 A LA 70	ARBOL GRANDE I Y II ETAPA	\$ 333.00
3	006	71 A LA 79	RIVERA DEL CONCHOS	\$ 222.00
3	007	01 A LA 99	LOMAS DEL FLORIDO, SAN MARCOS	\$ 222.00
3	008	01 A LA 99	ALSACIA LORENA, VILLA DIAMANTE, LA PILA, SANTA GRACIA, FRACCIONAMIENTO AGRICULTORES	\$ 222.00
5	009	01 A LA 99	ABRAHAM GONZALEZ	\$ 133.00
	010	TODAS	COMUNIDADES, CONGREGACION CHAVIRA, JULIO ZAMARRIPA	\$ 55.00
2	011	01 A LA 04	FRACC. LOS ALAMOS	\$ 333.00
4	012	43 A LA 65, 68	CUATRO MILPAS	\$ 222.00
4	012	08, 09 Y 12 A LA 29	AMPL. REV. Y MADERO I	\$ 166.00
3	012	30	FRACC. EL CAMPANARIO	\$ 222.00
3	012	01	TEC. MILENIO	\$ 222.00
6	012	01 A LA 07, 10, 11	AGRICOLA INDUSTRIAL	\$ 133.00
6	012	69	PARQUE INDUSTRIAL EL SOLDADO	\$ 420.00
6	013	01 a la 99	ZONA INDUSTRIAL Y AGROINDUSTRIAL	\$ 55.00
4	014	01 A LA 99	ROMA Y MAGISTERIAL	\$ 222.00
4	015	01 A LA 07	FOVISSSTE	\$ 222.00
4	016	41 A LA 68	REVOLUCION	\$ 166.00
4	016	78 A LA 99	ARBOL GRANDE III ETAPA	\$ 166.00
1	017	01 A LA 05	FRACC. SANTA ROSALIA	\$ 444.00
6	018	14 A LA 25, 38	LAS TORRES	\$ 106.00
6	018	01 A LA 13	ESTANISLAO MUNOZ	\$ 106.00
5	018	39 A LA 53	COL. SANTA ROSALIA	\$ 106.00
5	019	01 A LA 19	CHAVIRA	\$ 133.00
5	020	01 A LA 39	QUINTA GRACIA	\$ 106.00
6	020	40 A LA 51	FCO. I. MADERO 2	\$ 106.00
6	020	51 A LA 65, 68 A 77	JARDINES DEL DESIERTO	\$ 106.00
3	020	66 Y 67	LAS BOQUILLAS	\$ 222.00
3	020	80 A LA 90	FRACC. VILLAS DEL SOL	\$ 222.00
3	021	01 A LA 40	A. GONZALEZ III ETAPA	\$ 222.00
3	022	01 A LA 13	LADERAS	\$ 222.00
3	023	01 A LA 12	SAN SEBASTIAN	\$ 222.00
3	024	01 A LA 99	SAN SEBASTIAN II, III Y IV	\$ 222.00
3	025	01 A LA 99	FRACCIONAMIENTO ANDREU	\$ 222.00
	026	01 A LA 99	LIBRAMIENTO CAMARGO-DELICIAS-JIMENEZ	\$ 222.00
	028	01 A LA 99	MARAVILLAS	\$ 55.00
	029	01 A LA 99	SAN IGNACIO	\$ 55.00
	030	01 A LA 99	PASCUALENO	\$ 55.00
	031	01 A LA 99	URBANIZACION UTCAM	\$ 222.00

NOTAS:

A) LOS SECTORES Y COLONIAS MENCIONADOS EN ESTA TABLA, SON AFECTADOS PARCIAL O TOTALMENTE SEGÚN EL AREA DE INFLUENCIA DELIMITADA POR LA ZONA DE VALOR DE SUELO URBANO CONFIGURADA EN LOS PLANOS ANEXOS DE ESTA TABLA DE VALORES

B) EL FACTOR DE MERCADO =1.0

VALOR CATASTRAL: ES EL VALOR QUE LA ENTIDAD CATASTRAL ASIGNA A UN INMUEBLE, MEDIANTE LA APLICACIÓN DE LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION

**MUNICIPIO DE CAMARGO
CATASTRO
TABLA DE VALORES 2022**

VALOR DE VIALIDAD

C. INDEPENDENCIA

DE	A	VALOR
C. LERDO DE TEJADA	C. COMONFORT	\$ 840.00

C. GUERRERO

DE	A	VALOR
C. LERDO DE TEJADA	C. PEDRO MORENO	\$ 840.00

C. JIMENEZ

DE	A	VALOR
C. COMONFORT	C. 2 DE ABRIL	\$ 840.00

AV. JUAREZ

DE	A	VALOR
ENTRADA NORTE	LUIS H. ALVAREZ	\$ 840.00
LUIS H. ALVAREZ	ENTRADA SUR	\$ 420.00

C. CENTENARIO

DE	A	VALOR
ENTRADA NORTE	C. JUAN DE LA BARRERA	\$ 840.00

C. COMONFORT

DE	A	VALOR
C. HIDALGO	C. CENTENARIO	\$ 840.00

C. DR. KAZUZA

DE	A	VALOR
C. GUERRERO	AVENIDA JUAREZ	\$ 840.00

CALLES ABASOLO, ALLENDE Y LERDO DE TEJADA

DE	A	VALOR
C. HIDALGO	C. CENTENARIO	\$ 840.00

C. GONZALEZ ORTEGA

DE	A	VALOR
C. HIDALGO	C. CENTENARIO	\$ 840.00
C. CENTENARIO	C. BOCANEGRA	\$ 630.00
C. BOCANEGRA	LUIS H. ALVAREZ	\$ 420.00

C. GUILLERMO PRIETO

DE	A	VALOR
C. JIMENEZ	C. CENTENARIO	\$ 840.00
C. CENTENARIO	C. FCO. VILLA	\$ 630.00

MUNICIPIO DE CAMARGO CATASTRO TABLA DE VALORES 2022 C. VENUSTIANO CARRANZA			
DE		A	VALOR
CALLE JIMENEZ		C. CENTENARIO	\$ 840.00
C. CENTENARIO		C. FRANCISCO VILLA	\$ 630.00
C. FRANCISCO VILLA		AVENIDA GONZALEZ ORTEGA	\$ 420.00

C. AGUSTIN MELGAR			
DE		A	VALOR
CALLE JIMENEZ		C. FRANCISCO VILLA	\$ 630.00
C. FRANCISCO VILLA		C. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO	\$ 420.00

AV. PABLO GUINHER			
DE		A	VALOR
AVENIDA JUAREZ		C. JUAN DE DIOS PEZA	\$ 630.00

C. FRANCISCO MARQUEZ			
DE		A	VALOR
C. GONZALEZ ORTEGA		C. PABLO GINHER	\$ 630.00

C. FRANCISCO VILLA			
DE		A	VALOR
C. GONZALEZ ORTEGA		C. PABLO GINHER	\$ 630.00

AV. LUIS H. ALVAREZ			
DE		A	VALOR
CARRETERA PANAMERICANA		C. CARLOS CHAVIRA BECERRA	\$ 420.00

C. VICENTE LOMBARDO TOLEDANO			
DE		A	VALOR
AVENIDA GONZALEZ ORTEGA		C. NUEVO LEÓN	\$ 420.00

C. CARLOS CHAVIRA BECERRA			
DE		A	VALOR
AVENIDA GONZALEZ ORTEGA		C. LIBERTAD	\$ 420.00

LIBRAMIENTO CAMARGO-DELICIAS-JIMENEZ			
DE		A	VALOR
AVENIDA JUAREZ SUR		PUENTE SOBRE EL FERROCARRIL RIO CONCH	\$ 420.00

NOTAS:

- 1.- LAS CONSTRUCCIONES EN ESTAS AVENIDAS DESTINADOS PARA CASA HABITACION, SE APLICARA EL VALOR DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRE UBICADO.
- 2.- LOS LOTES QUE NO SEAN TIPO Y NO TENGAN TODOS LOS SERVICIOS SE DEMERITARAN HASTA EL 50 %. EL FACTOR DEL MERCADO SERA 1.0
- 3.- LAS CUENTAS CATASTRALES CON USO DE SUELO COMERCIAL, INMERSAS EN EL AREA DE INFLUENCIA DELIMITADA POR CORREDORES COMERCIALES, EL VALOR CATASTRAL DE SUELO URBANO SERA EL DEL CORREDOR COMERCIAL MAS PROXIMO.

TESORERIA MUNICIPAL DE CAMARGO, CHIH.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	NO. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA	VALOR UNIT. (\$/M ²)
02	02	01 A LA 74	CENTRO	\$333.00
01	02	75 A LA 99	JARDINES DEL CONCHOS	\$444.00
02	06	01 A LA 17, 19 A LA 70	ARBOL GRANDE TERA Y 2 DA ETAPA	\$333.00
03	06	71 A LA 79	RIVERA DEL CONCHOS	\$222.00
	06	18	PARQUE INDUSTRIAL CAMARGO	\$420.00
02	11	01 A LA 04	FRACC. LOS ALAMOS	\$333.00
01	17	01 A LA 05	FRACC. SANTA ROSALIA	\$444.00
03	01	01 A LA 99	CAMARGO HISTORICO Y CENTRO	\$222.00
03	03	01 A LA 99	CENTRO Y LAGUNITA	\$222.00
03	04	01 A LA 99	SAN ISIDRO Y OBRERA	\$222.00
03	07	01 A LA 99	LOMAS DEL FLORIDO Y SAN MARCOS	\$222.00
03	20	80 A LA 90	FRACC. VILLAS DEL SOL	\$222.00
03	21	01 A LA 40	FRACC. A. GONZALEZ 2da., 3ra. Y 4ta. ETAPA	\$222.00
03	22	01 A LA 13	FRACC. LADERAS A. GONZALEZ	\$222.00
03	23	01 A LA 50	FRACC. SAN SEBASTIAN	\$222.00
03	24	01 A LA 99	FRACC. SAN SEBASTIAN II, III, IV	\$222.00
03	25	01 A LA 99	FRACC. ANDREU	\$222.00
03	12	1	TEC. MILENIO	\$222.00
03	12	30	CAMPANARIO	\$222.00
03	08	01 A LA 99	ALSACIA LORENA, VILLA DIAMANTE, LA PILA, SANTA GRACIA	\$222.00
03	20	66,67	LAS BOQUILLAS	\$222.00
03	12	43 A LA 65,68	INFONAVIT CUATRO MILPAS	\$222.00
03	31	01 A LA 99	URBANIZACION UT CAM	\$222.00
03	14	01 A LA 99	ROMA	\$222.00
03	14	01 A LA 99	MAGISTERIAL	\$222.00
03	15	01 A LA 07	FOVISSSTE	\$222.00
04	12	08,09,12 A LA 29	AMP.REVOLUCION, MADERO I , MAGISTERIAL ALFARO SIQUEIROS	\$166.00
04	16	41 A LA 98	REVOLUCION Y ARBOL GRANDE 3ra. ETAPA	\$166.00
05	05	01 A LA 99	XEOH, JORGE NEGRETE, BENITO JUAREZ	\$133.00
05	09	01 A LA 99	ABRAHAM GONZALEZ	\$133.00
05	19	01 A LA 18	CHAVIRA	\$133.00
05	20	01 A LA 39	QUINTA GRACIA	\$106.00
05	18	01 A LA 13	ESTANISLAO MUNOZ	\$106.00
05	18	14 A LA 25,38	LAS TORRES	\$106.00
05	18	39 A LA 53	COL. SANTA ROSALIA	\$106.00
05	12	01 A LA 07,10,11	AGRICOLA INDUSTRIAL	\$133.00
	12	69	PARQUE INDUSTRIAL EL SOLDADO	\$420.00
5	20	01 A LA 79	MADERO II, JARDINES DEL DESIERTO	\$106.00
	028	01 A LA 99	MARAVILLAS	\$55.00
	029	01 A LA 99	SAN IGNACIO	\$55.00
	030	01 A LA 99	PASCUALENO	\$55.00

NOTAS ACLARATORIAS

- 1.- LAS ZONAS DE VALOR PODRAN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO SERA LA UNIDAD.
- 2.- LOS TERRENOS QUE CAREZCAN DE SERVICIOS SE DEMERITARAN HASTA EL 50%.
- 3.- LOS TERRENOS INTERIORES SE DEMERITARAN HASTA EL 50%.
4. LOS TERRENOS DE PARQUES INDUSTRIALES NO SE DEMERITAN POR EL LOTE TIPO

**TESORERIA MUNICIPAL DE CAMARGO, CHIH.
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022**

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE EL LOTE TIPO

**FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA DESTINADOS
USO HABITACIONAL** CON SUPERFICIE MAYOR A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA
DE VALOR AL DE ZONA CORRESPONDIENTE

SUPERFICIE DESDE (M ²)	HASTA SUPERFICIE DE (M ²)	FACTOR DE TERRENO
500.01	1000.00	0.9
1,000.01	1,500.00	0.8
1,500.01	2,000.00	0.7
2,000.01	5,000.00	0.6
5,000.01	Y MAS	0.5

**FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS EN POBLACIONES CERCANAS A LA CABECERA
MUNICIPAL** CON SUPERFICIE MAYOR A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR
AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M ²)	HASTA SUPERFICIE DE (M ²)	FACTOR DE TERRENO
500.01	1000.00	0.8
1,000.01	1,500.00	0.7
1,500.01	2,000.00	0.6
2,000.01	5,000.00	0.5
5,000.01	Y MAS	0.4

**FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN EL FUNDO LEGAL, CON USO DE
SUELO AGRICOLA** Y SUPERFICIE MAYOR A LA DEL LOTE TIPO .

SUPERFICIE DESDE (M ²)	HASTA SUPERFICIE DE (M ²)	FACTOR DE TERRENO
2,000.01	4,000.00	0.9
4,000.01	6,000.00	0.8
6,000.01	8,000.00	0.7
8,000.01	10,000.00	0.6
10,000.01	Y MAS	0.5

**SUELO SUBURBANO EN GRANJAS DE DESCANSO EN COMUNIDADES RURALES
O FUERA DEL FUNDO LEGAL DEL MUNICIPIO DE HASTA 10,000 M2**

\$52.50

**NOTA: EN LOS LOTES DE PARQUES INDUSTRIALES INMERSOS EN LA ZONA URBANA
NO APLICA EL DEMERITO POR EXCEDER EL LOTE TIPO**

TESORERIA MUNICIPAL DE CAMARGO, CHIH.
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS PARA SUELO RUSTICO CON ACTIVIDADES MINERAS

ZONA H.	CLAVE CAT.	UBICACIÓN DE LA MINA	FACTOR	VALOR UNIT
	8880793	SECCIONAL LA PERLA Carret. Camargo a Ojinaga	1	\$ 30.00

NOTA: EL FACTOR ES CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO DE ACUERDO A LAS
CONDICIONES DEL MERCADO

TESORERÍA MUNICIPAL DE CD. CAMARGO, CHIH.

TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2022

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.	\$ 250,000.00
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 urbanas.	Ha.	\$ 300,000.00
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones	Ha.	\$ 300,000.00
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M ²	\$ 100.00
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de la exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M ²	\$ 100.00
6	Suelo rústico dentro del perímetro del denuncia minero.	Ha.	\$ 150,000.00

* Nota: Estos valores se estimaran de acuerdo a las condiciones que prevalezcan en cada uno de los Municipios. EL MUNICIPIO DE CAMARGO CORRESPONDE A LA ZONA 2 (DOS).

**TESORERIA MUNICIPAL DE CAMARGO, CHIH.
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022**

**VALORES UNITARIOS PARA SUELO RUSTICO CON ACTIVIDAD DE PLANTAS DE GENERACION DE
ENERGIA ELECTRICA CON PANELES SOLARES**

ZONA H.	CLAVE CAT.	MANZANAS	UBICACION DE PREDIO	FACTOR	VALOR UNI/HA.
	999-0000		INDEFINIDO	1	\$ 300,000.00
Suelo EFFECTIVO ocupado por todo tipo de construcciones, paneles solares, subestaciones eléctricas, estructuras para soportar cables de conducción de energía eléctrica, oficinas, almacenes y otras edificaciones destinadas al servicio directo de la generación de energía eléctrica con paneles solares.					
					\$ 15,750.00
Suelo rústico dentro del perímetro del predio con uso de suelo para generacion de energia electrica con paneles solares, SIN construcciones u otras edificaciones					

MUNICIPIO DE CAMARGO
CATASTRO
TABLA DE VALORES 2022

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION

HABITACIONAL

TIPO DE CONSTRUCCION		CLAVE DE VALUACION	VALOR M ²
POPULAR	A) BUEN ESTADO	4-1-1-1	\$ 1,160.00
	B) REGULAR ESTADO	4-1-1-2	\$ 925.00
	C) MAL ESTADO	4-1-1-3	\$ 840.00
ECONOMICO	A	4-1-2-1	\$ 2,100.00
	B	4-1-2-2	\$ 1,735.00
	C	4-1-2-3	\$ 1,400.00
MEDIANO	A	4-1-3-1	\$ 3,360.00
	B	4-1-3-2	\$ 2,625.00
	C	4-1-3-3	\$ 2,300.00
BUENO	A	4-1-4-1	\$ 4,725.00
	B	4-1-4-2	\$ 4,200.00
	C	4-1-4-3	\$ 3,675.00
LUJO	A	4-1-5-1	\$ 7,350.00
	B	4-1-5-2	\$ 6,300.00
	C	4-1-5-3	\$ 5,250.00

COMERCIAL

TIPO DE CONSTRUCCION		CLAVE DE VALUACION	VALOR
ECONOMICO	A) BUEN ESTADO	4-2-1-1	\$ 2,625.00
	B) REGULAR ESTADO	4-2-1-2	\$ 2,100.00
	C) MAL ESTADO	4-2-1-3	\$ 1,160.00
MEDIANO	A	4-2-2-1	\$ 3,675.00
	B	4-2-2-2	\$ 3,150.00
	C	4-2-2-3	\$ 2,800.00
BUENO	A	4-2-3-1	\$ 5,250.00
	B	4-2-3-2	\$ 4,725.00
	C	4-2-3-3	\$ 4,200.00

**CATASTRO
TABLA DE VALORES 2022**

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION

INDUSTRIAL Y ESPECIALES

TIPO DE CONSTRUCCION		CLAVE DE VALUACION	VALOR
LIGERO	A) BUEN ESTADO	4-3-4-1	\$ 2,100.00
	B) REGULAR ESTADO	4-3-4-2	\$ 1,575.00
	C) MAL ESTADO	4-3-4-3	\$ 1,050.00
MEDIO	A	4-3-5-1	\$ 3,150.00
	B	4-3-5-2	\$ 2,625.00
	C	4-3-5-3	\$ 2,300.00
PESADO	A	4-3-6-1	\$ 4,200.00
	B	4-3-6-2	\$ 3,780.00
	C	4-3-6-3	\$ 3,360.00

NOTA : EL FACTOR DE MERCADO = 1.0

VALOR DE REPOSICION NUEVO: ES EL COSTO A PRECIOS ACTUALES, DE UN BIEN NUEVO O SIMILAR QUE TENGA LA UTILIDAD O FUNCION EQUIVALENTE MAS PROXIMA AL BIEN QUE SE ESTA EVALUANDO.

VALOR NETO DE REPOSICION: ES LA CANTIDAD ESTIMADA EN TERMINOS MONETARIOS A PARTIR DEL VALOR DE REPOSICION NUEVO, DEDUCIENDOLE LOS DEMERITOS PRODUCIDOS POR LA EDAD, ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO.

VALOR DE MERCADO: ES LA CANTIDAD ESTIMADA EN TERMINOS MONETARIOS A PARTIR DEL ANALISIS Y COMPARACION DE BIENES SIMILARES AL BIEN OBJETO DEL ESTUDIO.

VALOR COMERCIAL: ES EL PRECIO MAS PROBABLE EN QUE SE PODRA COMERCIALIZAR UN BIEN, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES A LA FECHA DEL AVALUO.

**MUNICIPIO DE CAMARGO
CATASTRO
TABLA DE VALORES 2022**

INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

4401	ALBERCA POR M ²	\$ 1,575.00
4402	TEJABAN POR M ² , ECONÓMICO	\$ 1,050.00
4404	TEJABAN POR M ² , BUENO	\$ 1,735.00
4403	COCHERA CON PORTON METALICO POR M ²	\$ 1,575.00
4405	BARDA METRO LINEAL	\$ 600.00
4406	RAMPAS DE CONCRETO POR M ² .	\$ 350.00
4407	POZOS (PIEZA)	\$ 120,000.00
4408	CABALLERIZAS POR M ² .	\$ 840.00
4409	COCHERA CON PORTÓN ELECTRICO POR M ² .	\$ 2,200.00
4410	CORTINA METÁLICA POR M ² .	\$ 840.00
4411	SISTEMA CONTRA INCENDIO USO INDUSTRIAL	\$ 52,500.00
4412	SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)	\$ 1,575.00
4413	CONSTRUCCIÓN EN OBRA NEGRA M ² .	\$ 925.00
4414	CELDA SOLARES POR LOTE DE PANELES	\$ 20,000.00
4415	MALLASOMBRA CON ESTRUCTURA METALICA POR M ²	\$ 1,100.00
4416	MEZZANINE	\$ 1,400.00
4417	TORRE DE RETRANSMISION TELEFONICA POR/M2 BASE CIMENTACION Y CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS	\$ 20,000.00
4418	BODEGA , BUENO	\$2,625.00
4419	BODEGA ECONOMICA	\$2,100.00

NOTA: EL FACTOR DEL MERCADO = 1.0

**TABLAS DE DEPRECIACIÓN METODO DE ROSS.
EJERCICIO 2022**

EDAD	Factor de depreciación 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

TABLAS DE DEPRECIACIÓN METODO DE ROSS.

EJERCICIO 2022

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

Para efectos de valuación, La utilización de la tabla de Ross según el sector catastral el valor máximo de depreciación será de 30 años de edad con una vida útil de 65 años

El factor de demérito de Ross, por antigüedad de la construcción, para efectos de valuación se aplicará **sobre el valor comercial de mercado de la propiedad** y en ningún caso el resultado será inferior al valor catastral **DE LA CLAVE DE VALUACION** del sector donde se ubique la cuenta catastral de la propiedad.

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 esta 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 mas próxima al bien que se esta 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 el 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 mas 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 georeferenciadas 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.- Se refiere a las edificaciones en donde residen individualmente o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos y cocheras. También se incluyen, orfanatos, asilos, casas cuna y similares.

COMERCIAL.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios tales como: tiendas, panaderías, farmacias, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrierías, venta de Materiales y pinturas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, laboratorios fotográficos y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, video bares y centros nocturnos.

INDUSTRIA.- Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmecánica, 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 vinilicas 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, ventaneria 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, ventanería de aluminio anodizado 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, ventanería 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, ventanería 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 vidriería).

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso, o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, 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, ventanería 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, vidriería, 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, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras

de acero estructural y techos de concreto armado, claros hasta 10 mts, pisos de concreto armado reforzado acabado pulido, losetas de cerámica en oficinas, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semi ocultos, complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.), instalaciones especiales (aire acondicionado, hidroneumático, refrigeración, subestación eléctrica, etc.), áreas de estacionamiento y anden de carga.

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 tipografía, pedregrosidad, 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 numero 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.

NORMATIVIDAD APLICABLE A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

I. 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;

II. 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;

III. Cédula Catastral: El documento oficial que contiene la información general de un predio;

IV. 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

HABITACIONAL ECONÓMICO.- Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos,

generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanería metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas 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 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, ventanería de perfil de aluminio, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

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

VI. 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;

VII. 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;

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

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

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

XI. 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;

XII. Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

XIII. 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;

XIV. 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;

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

XVI. Predio urbano:

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

XVII. Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, 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.

XVIII. 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;

XIX. Valor de Mercado. Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

XX. 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.

XXI. Valor Unitario. El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

XXII. 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.

XXIII. 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

XXIV. 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.

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

ARTÍCULO 21. 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.

ARTÍCULO 23. 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:

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

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 Rústicos

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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS RUSTICOS.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- a) La Autoridad Catastral Municipal
- b) Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal
- c) La Direccion de Catastro del Estado.
- d) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

PREDIOS RUSTICOS:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los limites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características mas representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, asi 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. Asi mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

El Clima.- Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos. En

los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

El Suelo.- Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente, erosión acentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc, etc.

Topografía.- La pendiente de un suelo da la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir. Así mismo la pendiente y el relieve del suelo, para los predios de agostadero es un factor determinante, en la capacidad de pastoreo.

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

- 4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborara 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 mas próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

MUNICIPIO DE CAMARGO

CATASTRO

TABLA DE VALORES 2022

SUELO RUSTICO

COMPRENDE: PROPIEDAD PRIVADA, EJIDAL Y COMUNAL.

CLAVE	CLASIFICACION	CLAVE DE VALUACION	CLASE	VALOR(\$/HAS.)
1	RIEGO POR GRAVEDAD	1-0-0-1	1	\$ 90,000
		1-0-0-2	2	\$ 73,500
		1-0-0-3	3	\$ 63,000
2	RIEGO POR BOMBEO	2-0-0-1	1	\$ 36,750
		2-0-0-2	2	\$ 26,250
		2-0-0-3	3	\$ 21,000
3	FRUTALES EN FORMACION (SIN PRODUCCION) (RIEGO POR GRAVEDAD)	3-0-0-1	1	\$ 125,000
		3-0-0-2	2	\$ 105,000
		3-0-0-3	3	\$ 94,500
4	FRUTALES EN FORMACION (SIN PRODUCCION) (RIEGO POR BOMBEO)	4-0-0-1	1	\$ 52,500
		4-0-0-2	2	\$ 42,000
		4-0-0-3	3	\$ 31,500
5	FRUTALES EN PRODUCCION (RIEGO POR GRAVEDAD)	5-0-0-1	1	\$ 180,000
		5-0-0-2	2	\$ 136,000
		5-0-0-3	3	\$ 115,000
6	FRUTALES EN PRODUCCION (RIEGO POR BOMBEO)	6-0-0-1	1	\$ 125,000
		6-0-0-2	2	\$ 84,000
		6-0-0-3	3	\$ 73,500
7	TEMPORAL	7-0-0-1	1	\$ 15,750
		7-0-0-2	2	\$ 10,500
		7-0-0-3	3	\$ 7,350
		7-0-0-4	4	\$ 5,250
		7-0-0-5	5	\$ 2,625
8	PASTAL	8-0-0-1	1	\$ 1,575.00
		8-0-0-2	2	\$ 1,312.50
		8-0-0-3	3	\$ 1,050.00
		8-0-0-4	4	\$ 787.50
		8-0-0-5	5	\$ 630.00
9	FORESTAL	9-0-0-1	1	\$ 3,675.00
		9-0-0-2	2	\$ 2,310.00
		9-0-0-3	3	\$ 1,890.00
		9-0-0-4	4	\$ 1,575.00
10	NO ESPECIFICADO (ESTE VALOR SE ESTIMA DE ACUERDO A LA ELABORACION DE UN AVALUO INDIVIDUALIZADO)			

NOTAS ACLARATORIAS:

1.-EL VALOR POR HECTAREA DE PREDIOS FRUTALES EN PRODUCCION , NO INCLUYE EL VALOR EQUIPO COMPLEMENTARIO DE PROTECCION COMO : CONSTRUCCIONES , TEJABANES, MALLA CICLONICA, ETC,

2.-EL FACTOR DE MERCADO=1.0

3.-EN LOS PLANOS CATASTRALES DE PREDIOS RUSTICOS SE REQUIERE ANEXAR CROQUIS DE ACCESO AL PREDIO

4.-EN LOS PLANOS CATASTRALES DE PREDIOS RUSTICOS SE REQUIERE PLANO DE CONSTRUCCION CON COORDENADAS UTM

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. También 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 prácticas 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.

GLOSARIO:

PREDIO: Porción de terreno compacta, con o sin construcciones cuyos linderos y colindancias con otros predios sean específicas 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 derivador a, 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 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 genero 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 ara 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 mas de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **Cuarta Clase:** Predios con coeficiente de agostadero de mas 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 y con ubicación a menos de 100 kms. de vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda clase:** Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción 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 mas 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 minima 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 fisicas 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 mas 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: Nucleo 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 esta inscrito ante el Registro Agrario Nacional y el Registro Publico de la Propiedad. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

CAPACIDAD DE CARGA ANIMAL: Se refiere al numero 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 numero 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).

NOTA: SE ELABORARAN TRES JUEGOS DE CADA TABLA, UNA PARA EL MPIO. CORRESPONDIENTE, OTRA PARA EL CONGRESO Y OTRA PARA LA DIRECCION DE CATASTRO. LA QUE ENTREGARAN AL CONGRESO TENDRAN QUE HACERLO ANTES DEL 31 DE OCTUBRE, PREVIA REVISION Y VALIDACION EN LA DIRECCION DE CATASTRO.