

BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN, CHIHUAHUA.

ADMINISTRACIÓN 2021-2024

TABLAS DE VALORES UNITARIOS.

SUELO Y CONSTRUCCIÓN.



BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN.



BATOPILAS
PUEBLO MÁGICO

BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN, CHIHUAHUA.

ADMINISTRACIÓN 2021-2024

29 de octubre de 2021
Asunto: El que se Indica

DIP. LIC. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RIOS
PRESIDENTE 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 Batopilas somete a consideración de este H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2022, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido 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.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º. De Enero del 2022, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente Proyecto, el Municipio de Batopilas.

Solicita a este H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2022, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE
EL PRESIDENTE MUNICIPAL DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORIN.

LIC. EDUARDO AARON RUELAS FERNANDEZ



BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN, CHIHUAHUA.

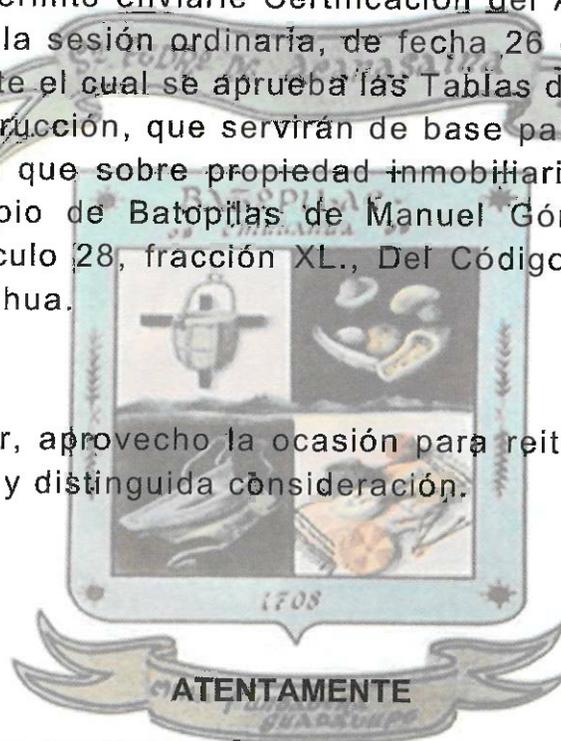
ADMINISTRACIÓN 2021-2024

Batopilas de Manuel Gómez Morín, Chih, a 29 de Octubre del 2021.

H. CONGRESO DEL ESTADO PRESENTE. -

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo No.2, tomado en la sesión ordinaria, de fecha 26 de Octubre del año en curso, mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Batopilas de Manuel Gómez Morín, en los términos del artículo 28, fracción XL., Del Código Municipal Para el Estado de Chihuahua.

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



EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

ING. HERNAN SALVADOR CASTILLO CARDENAS



EN BATOPILAS DE MANUEL GOMEZ MORIN, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, ESTADO DE CHIHUAHUA, SIENDO LAS DOCE HORAS, DEL DIA VEINTISEIS DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, REUNIDOS EN LA SALA DE JUNTAS QUE OCUPA LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, SE CELEBRO LA SEGUNDA SESION ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE BATOPILAS DE MANUEL GOMEZ MORIN, LA QUE SE DESARROLLO CONFORME AL SIGUIENTE:

ORDEN DEL DIA

- I. Lista de asistencia y declaración de quorum legal.
- II. Solicitud y en su caso aprobación de la tabla de valores catastrales para el municipio para el ejercicio 2022.
- III. Autorización para la celebración de Convenio de Colaboración Administrativa con la Secretaría de Hacienda y de Educación, ambas del Gobierno del Estado con el objeto de dar continuidad en el Municipio al Telebachillerato como una modalidad de educación superior escolarizada.
- IV. Clausura de la sesión.

I.-PUNTO NUMERO UNO.

En desarrollo del primer punto del orden del día el ciudadano Presidente Municipal Lic. Eduardo Aaron Ruelas Fernández, solicitó al Secretario del H. Ayuntamiento, verificara quienes de los integrantes de este Ayuntamiento se encuentran presentes, pasando para tal efecto lista de asistencia a los integrantes del Ayuntamiento.

Una vez pasada lista a los miembros de este H. Ayuntamiento, encontrándose presentes la totalidad, se declaró que existe quorum, por lo cual las decisiones y actos celebrados en la presente sesión tendrán validez.

II.- PUNTO NUMERO DOS.

Se concede la palabra al presidente municipal quien expone que cada año se realiza el pago del impuesto predial autorizado por el Congreso del Estado, sin embargo el conocimiento de la situación económica que ha prebalecido en los últimos años dentro del municipio, donde los contribuyentes no han mejorado su situación, debido a diversos factores, se pone a consideración del honorable colegiado lo siguiente:



Solicitud y en su caso aprobación de la tabla de valores catastrales para el ejercicio fiscal 2022, cabe aclarar que los valores permanecen iguales sin observar cambios respecto al ejercicio fiscal 2021.

RESULTADO DE LA VOTACION: Se obtiene aprobación por unanimidad.

III.- PUNTO NUMERO TRES.

El presidente municipal solicita autorización para la celebración del convenio de colaboración administrativa con la Secretaría de Hacienda y de Educación, ambas del Gobierno del Estado con el objeto de dar continuidad en el Municipio al Telebachillerato como una modalidad de educación superior escolarizada, en las localidades de: Batopilas, Yoquivo y Polanco aceptando la asignación de directores para cada centro, apoyándolos a ellos y a los asesores académicos, así como aceptando que le sean retenidas las participaciones el 50% del monto que le corresponde para ganar a los directores y asesores académicos, quedando de la siguiente manera:

RESULTADO DE LA VOTACION: Se obtiene aprobación por unanimidad, votando la totalidad de los miembros a favor por consiguiente.

“Autorización para renovar y actualizar el convenio de colaboración administrativa con el Gobierno del Estado de Chihuahua y el Subsistema de Preparatoria Abierta y Telebachillerato del Estado de Chihuahua con la finalidad de dar continuidad a la impartición del modelo educativo de telebachilleratos”.

IV.- PUNTO NUMERO CUATRO.

No habiendo otro asunto que tratar en el orden del día y siendo las trece horas con cinco minutos del día veintiseis de octubre del 2021, se da por terminada la sesión, firmando de conformidad los asistentes que intervinieron en ella, ante la presencia en todo momento del Secretario del Honorable Ayuntamiento de Batopilas de Manuel Gómez Morín quien certifica y da fe _____

EL PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. EDUARDO AARON RUELAS
FERNÁNDEZ



EL SINDICO MUNICIPAL

Jesus Manuel Flores Gill

C. JESUS MANUEL FLORES GILL

EL SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

Hernan Castillo C.

ING. HERNAN SALVADOR CASTILLO CARDENAS

LOS REGIDORES

Rosa Valdez Mno.

C. ROSA VALDEZ MORENO

Jose Antonio Salinas Chave 5

C. JOSE ANTONIO SALINAS

CHAVEZ

Patricia Carrillo N.

C. PATRICIA CARRILLO

NARARACHI

Angelica Isabel C.T

C. ANGELICA ISABEL CARDENAS

TORRES

Porfirio Mendez Enriquez

C. PORFIRIO MENDEZ ENRIQUEZ

[Signature]
C. SOFIA MARTINEZ RAMOS

Maria Sennida Meza Portillo

C. MARIA SENNAIDA MEZA

PORTILLO

Lirio Nava Figueroa

C. LIRIO NAVA FIGUEROA



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.”

INDICE.

ANTECEDENTES Y PROYECTO DE TABLA DE VALORES UNITARIOS SUELO Y CONSTRUCCION.

II. MONOGRAFIA DEL MUNICIPIO.

DEFINICIÓN Y TIPOLOGIA DE CORREDORES URBANOS.

IV. TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION.

V. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION.

VI. PLANO GENERAL DE SECTORES CATASTRALES URBANOS.

VII. PLANOS DE ZONAS HOMOGENEAS DE VALORES DE SUELO.

VIII. VALORES DE SUELO EN ZONAS HOMOGENEAS.

IX. DEFINICION Y CLASIFICACION DE PREDIOS RUSTICOS.

X. TABLA DE VALORES DE RUSTICO.

PRESENTACION DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

En cumplimiento con lo establecido por el decreto 112/04 I.P0; publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el periódico oficial del estado de chihuahua en el cual se reforman diversos artículos del código municipal y de la ley de catastro para el estado de chihuahua, el municipio de Batopilas somete a consideración de ese H. congreso del estado el presente proyecto de la tabla de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio 2020, 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, lo anterior con fundamento a lo establecido por el artículo 22 y 28 del código municipal para el estado de chihuahua mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor del mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el artículo 148 del código municipal y 24 de la ley de catastro ambos del estado de chihuahua.

El proyecto de la tabla de valores unitarios del suelo y construcción que hoy se presentan ante ese H. Congreso del estado, es el producto de un arduo trabajo de investigación, en el cual participaron personal de campo de catastro del municipio, así como peritos valuadores autorizados. Dicha investigación tubo como objeto un exhaustivo estudio integral de valores del mercado en base al cual se elaboró la presente tabla que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso, en virtud de que ha sido elaborada bajo los términos del decreto en mención, la cual entrara en vigor de ser aprobada, a partir del primero de enero del 2021. Así mismo este municipio llevo a cabo un programa intensivo catastral, mediante el cual se hizo la detección de predios omisos y nuevas construcciones tal y como lo establece el ARTICULO CUARTO TRANSITORIO en cuestión.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la ley exige para la elaboración del proyecto, el municipio de Batopilas solicita ese H. Congreso del estado, se aprueba el proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcción que entrara en vigor para el ejercicio del 2021. Así como también, se ordene la publicación del mismo en el periódico Oficial del Estado.

MEDIO FISICO

Localización.

El municipio de Batopilas se localiza en la latitud norte 27 grados 02` , la longitud 107 grados 39` , y con una altitud de 501 metros sobre el nivel del mar. Colinda al norte con Urique y Guachochi; al este con Guachochi; al sur con Morelos, y al oeste con Urique y el Estado de Sinaloa. Tiene una distancia a la capital del estado de 379 kilómetros.

Tiene 368 localidades, todas rurales. Los principales núcleos de población son: Batopilas Cabecera Municipal, las secciones Municipales: Cerro Colorado, Polanco, Yoquivo y San Ignacio; y las localidades Aboreachi y San Juan De Dios.

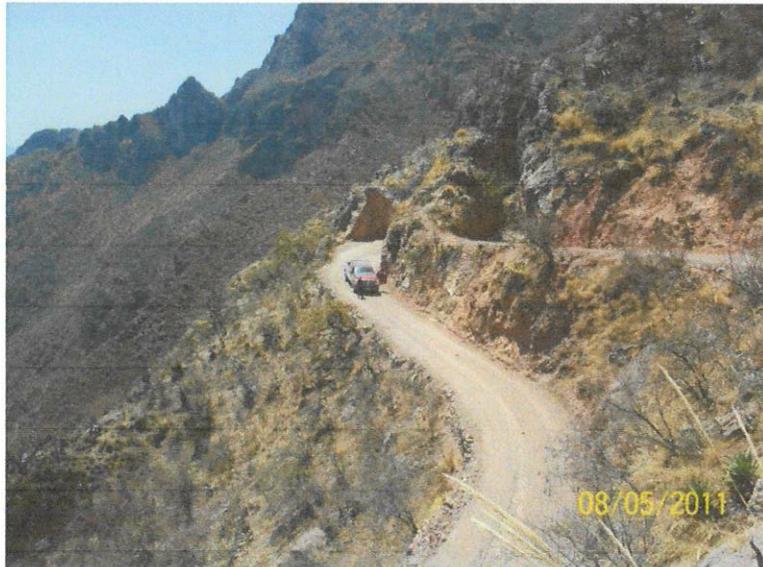


Extensión.

Tiene una superficie de 2,064 kilómetros cuadrados.

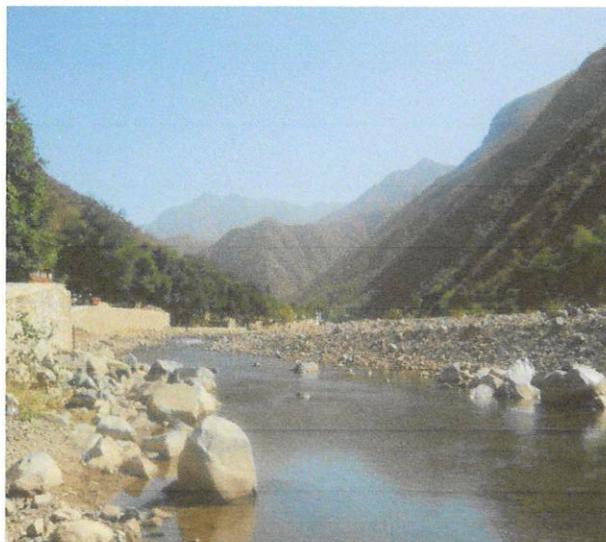
Orografía.

En su mayor parte es montañoso, tiene continuas serranías y profundas barrancas que se encuentran en la baja tarahumara y van en descenso rumbo al suroeste en dirección al Estado de Sinaloa.



Hidrografía.

Corresponde a la vertiente del pacifico. Su principal corriente es el rio de San Miguel o San Ignacio. Recibe las aguas del rio Batopilas, que nace en la jurisdicción de Guachochi y prosigue por el Municipio de Urique. El rio de Batopilas tiene de afluentes al rio de Munerachi o Cerro Colorado y otros de menor importancia.



Clima.

Se puede calificar de semihumedo a húmedo a húmedo cálido; es sumamente frío en su parte alta y templado en la parte alta y templado en la parte media conforme se baja a las barrancas. En el fondo de estas hay clima tropical. La temperatura máxima es de 46.3 grados C, y la mínima de 1 grados C.

La precipitación pluvial media anual es de 781.7 milímetros, con una humedad relativa del 75% y un promedio de 77 días de lluvia. Los vientos son suroeste.



Uso potencial del suelo.

Identificación y ubicación de la estructura vial, corredores comerciales, vialidades primarias, etc.

Comunicación y distancias a centros comerciales, sociales, oficinas públicas y otros.

Valores comerciales de los últimos movientes de traslación de dominio registrados, así como el valor comercial promedio del suelo, en el mercado inmobiliario local.

La definición de las zonas se concluyó por su homogeneidad físico – económica y considerando en general las características en cuanto servicios urbanos localización estratégica en la ciudad y condición de accesibilidad a ciertas zonas.



CORREDOR URBANO.

Son vialidades principales que se distinguen del resto de la estructura vial de la zona donde se ubican, por sus principales características socioeconómicas y de desarrollo urbano, sus valores son mayores a la zona.

Tipología de corredores con características homogéneas:

C1- Corresponde a la vía principal que se ubica en el centro de la ciudad.

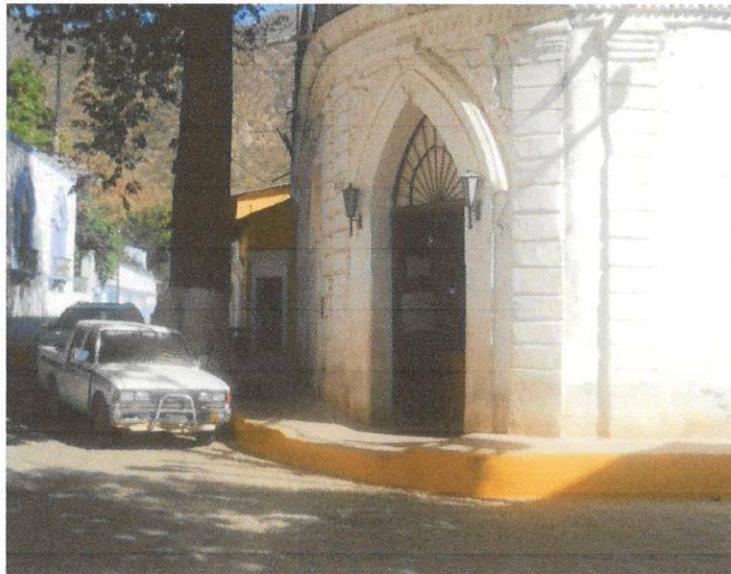
- Del uso del suelo mixto con predominio de comercio y servicios de cobertura local.
- Vialidad totalmente urbanizado y consolidada.

C2- Corresponde a la vía principal preferentemente como eje de oriente a poniente.

- De uso de suelo mixto con predominio de comercio y servicios de cobertura local.
- Vialidad totalmente urbanizada y consolidada.

C3- Corresponde a la vía principal preferentemente como eje de oriente a poniente.

- De uso de suelo mixto con predominio de comercio y servicios de abastos.
- Vialidad totalmente urbanizada y consolidada.



LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE UNA MUESTRA.

Representativa de inmuebles.- esta actividad se refiere a la identificación, procesamiento y registro de los datos relativos a valores del suelo y construcción que se derive de un muestreo de inmuebles seleccionados en forma aleatoria, en la localidad para identificar los valores de referencia y zonas.

TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES.

Habitacional popular A, B y C:

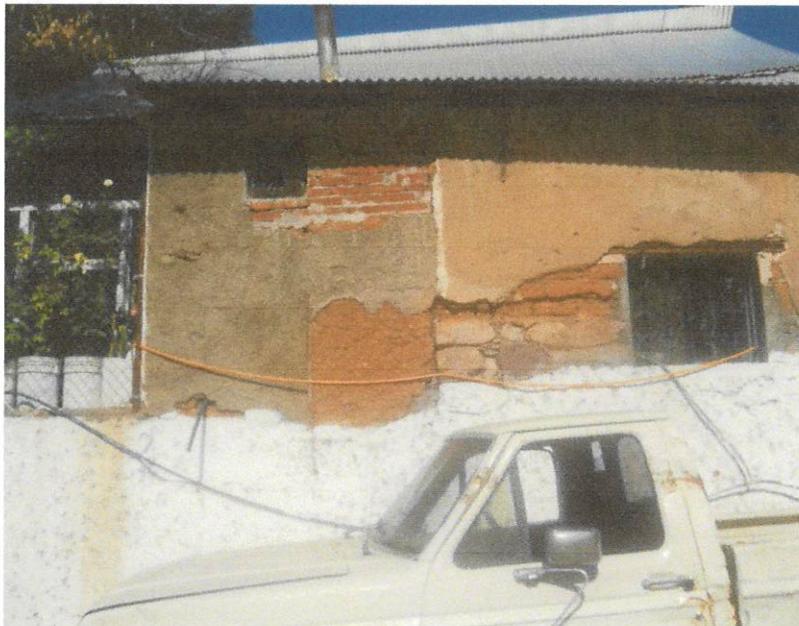
Estructura mínima no consolidada o sin estructura. Claros no mayores a 2.50 metros altura.

Altura hasta 3.0 metros. Instalaciones de servicios elementales, materiales de baja calidad o reciclados.

Acabados de bajo costo o sin acabados.

Cubierta ligera elemental, complementos sencillos o improvisados (herrería, carpintería, vidriería, etc.)

Su oferta satisface estratos económicos bajos.

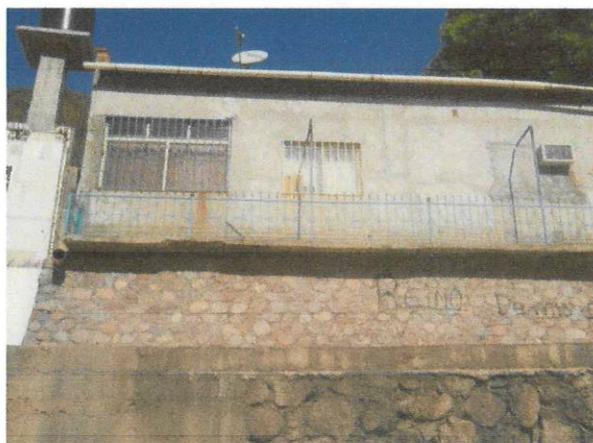


Habitacional económico A, B y C:

Estructura básica (cimentación, muros de carga, refuerzos verticales y horizontales). Claros hasta 4.00 mts, altura hasta 7.00 mts. Instalaciones de servicios básicos (eléctricos, hidrosanitarios y de gas) semicultos. Materiales acabados de calidad económica, cubierta económica solididad, complementos sencillos económicos (herrería, carpintería, vidriera, etc.)

Su oferta satisface estratos económicos medios bajos y bajos de transición; en algunos casos bajos con tendencia a superación.

Consolidación sistemática o institucional y aprovechamiento más individualizado.



Habitacional Mediano A, B y C:

Estructura adecuada (cimentación, elementos de carga con cálculo diversificado).

Claros hasta 6.00 metros, altura hasta 9 metros, instalaciones con servicios básicos (eléctricos hidrosanitarios y de gas) en general ocultos.

Materiales y acabados de calidad media estándar. Cubierta solida de calidad media, complementos de calidad media estándar (herrería, carpintería, vidriera, etc.).

Proyectos definidos con materiales decorativos su oferta satisface estratos económicos medios de la sociedad.



Habitacional bueno A, B y C:

Estructura de buena calidad (cimentación diversificada, con elementos de apoyo aislados y/o corridos.) Claros variables hasta 10 metros. Altura variable hasta 12 metros. Instalaciones con todos los servicios básicos (eléctricas y de gas) ocasionalmente son instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, sistema de alarma, etc.) materiales de buena calidad y calificación de buena calidad. Acabados de buena calidad en muros, pisos, plafones, patios, exteriores, jardinería, etc.

Cubierta y entre pisos sólidos de buena calidad. Complementos de buena calidad sobre diseño. (Herrería, carpintería, vidriería, etc.)

Proyecto bien definido y funcionales, uso menos exclusivo, equipada con áreas jardineadas su oferta satisface la demanda de estratos económicos, altos, medio alto de la sociedad.



Habitacional de Lujo A, B y C:

Estructura de buena calidad (cimentación diversificada, con elementos de apoyo aislados y/o corridos.) Claros variables hasta 12 metros. Altura variable hasta 15 metros o mayores. Instalaciones con todos los servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios, equipos especiales, planta de tratamiento de aguas, calderas, etc.) con instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción pararrayos, sistema de alarma, etc.) materiales acabados de muy buena calidad, importación. En muros, pisos, plafones, patios, exteriores, jardinería, etc.

Cubierta y entre pisos sólidos diversificados de muy buena calidad. Complementos de muy buena calidad hechos sobre diseño. (Herrería, carpintería, vidriería, etc.) Proyecto exclusivos individualizados, ornamentación con materiales nacionales e importados. Grandes áreas jardineadas, instalaciones deportivas. Su oferta satisface la demanda de los estratos más altos de la sociedad.



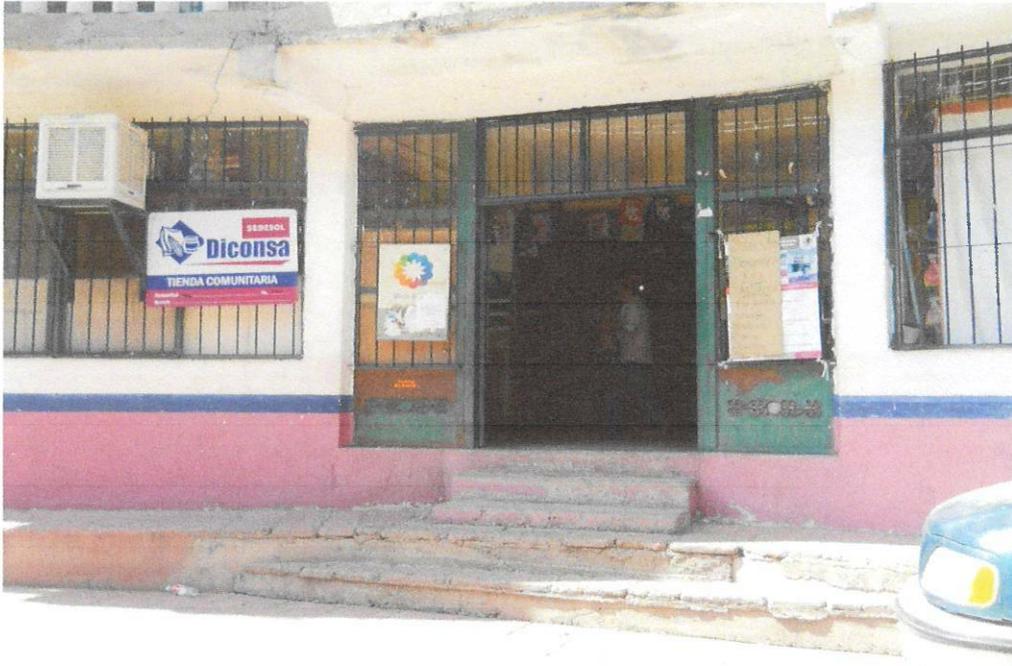
Comercial popular A, B y C:

Construcción básica con servicios elementales. Estructura básica (cimentación, muros de carga, refuerzos verticales y horizontales.)

Claros hasta 4 metros, altura hasta 3 metros, instalaciones de servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios.) semicultos.

Materiales de calidad económica. Acabados de bajo costo o sin acabados, cubierta solida elemental, complementos económicos (herrería, carpintería, vidriera, etc.) sin áreas de estacionamiento vehicular ni áreas privadas de circulación peatonal.

Determinación del valor unitario del suelo urbano, factores que se utilizan para delimitar las zonas: estratificación socioeconómica o zonificación.- se procede a identificar las características de la zona considerando, la calidad de las construcciones, topologías, vida útil, remanente. Cobertura y calidad de servicios municipales y equipamiento urbano.



Comercial económico A, B y C:

Construcción básica con servicios complementados estructura adecuada (cimentación y estructura diversificada, capacidad de carga media baja, generalmente, sin calculo estructura.)

Claros hasta 6 metros altura hasta 3 metros, instalaciones con servicios básicos (eléctricas, hidrosanitarios.)

Ocultos o semicultos materiales y acabados de calidad económica o estandarizada.

Cubiertas y entre pisos sólidos de buena calidad, complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.)

Sin área de estacionamiento vehicular.

Comercial Mediano A, B y C:

Construcciones semiespecializadas estructura de buena calidad (cimentación diversificada, con variedad de elementos de apoyos aislados y corregidos).

Claros hasta 10 mts, altura hasta 9 mts, instalaciones con servicios básicos (eléctricas e hidrosanitarios). Ocultos o semicultos. Con instalaciones especiales (refrigeración, calefacción, aljibe etc.)materiales y acabados de buena calidad,

cubierta y entrepisos sólidos de buena calidad complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.) con área de estacionamiento vehicular ocasional, sin área privada de circulación peatonal.



Comercial Bueno A, B y C.

Construcciones especializadas, estructura de buena calidad (cimentación diversificada con elementos de apoyos aislados y/o corridos, con capacidad de carga requerida y cálculo estructural).

Claros variables hasta 10 metros, altura variable hasta 12 metros (eléctricas e hidrosanitarios) ocultos. Con instalaciones especiales (aire acondicionado, refrigeración, calefacción, hidroneumáticos, sistema de alarma, etc.)

Materiales y acabados de buena calidad cubierta entrepisos sólidos de buena calidad complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.)

Con estacionamiento vehicular y ocasionalmente con áreas privadas de circulación peatonal.



Industrial ligero

Construcción semiespecializadas, estructura de buena calidad (cimentación diversificada con elementos de apoyo aislado y/o corrido, con capacidad de carga requerida, ocasionalmente con calculo estructural, marcos rígidos, estructura metálica, columnas de concreto o estructura mixta) claros variables hasta 15 metros. Altura variable hasta 10 metros (según proyecto), instalaciones con servicios básicos (eléctricas e hidrosanitarios) con instalaciones especializadas (aire acondicionado, cisternas, calefacción, subestación eléctrica, etc.)

Materiales y acabados de buena calidad, cubierta y entrepiso (armaduras metálicas o monetes con capacidad de carga requerida, lámina galvanizada.) complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, recubrimiento, etc.), con áreas de estacionamiento vehicular.

Industrial Mediano

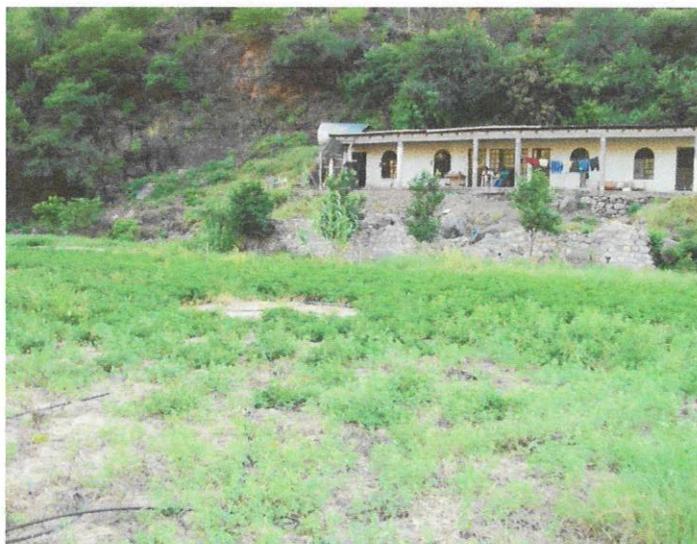
Construcción diversificada, estructura de muy buena calidad (cimentación con elementos diversificados de apoyos aislados y corridos, generalmente con cálculo estructural, marcos rígidos con columnas de concreto y estructura metálica capacidad de carga calculada.) claros variables de 18 metros. O mayores, altura variable hasta 10 metros (según proyecto) instalaciones con todos los servicios básicos (eléctricas, hidrosanitarios, descarga de aguas residuales, industriales, etc.) con instalaciones especiales (aire, lavado, calefacción.)

PREDIOS RUSTICOS

PREDIO RUSTICO O AGROPECUARIO.- Todo aquel terreno que es utilizado para la explotación agrícola, pecuaria y forestal o que tenga potencialidad para sus usos.

Puede o no contar con caminos pavimentados energía eléctrica, agua de pozo, rio, presa, etc.

Algunas veces cuenta con construcciones como son:
Casas habitación, bodegas, silos, naves de reproducción, invernaderos, etc. Entre las instalaciones más frecuentes podemos encontrar: sistema de riego, corrales de manejo, potreros, básculas, mangas de manejo, represas y bordos.



PARA DETERMINAR LOS VALORES UNITARIOS. Los factores de mayor importancia que influyen en el valor son los siguientes:

- 1) Ubicación y accesibilidad al predio
- 2) Clima.
- 3) Características del suelo.
- 4) Disponibilidad del agua.

UBICACIÓN.- Un factor directo de productividad.

La ubicación de un predio afecta su valor en muchas ocasiones de una manera importante, pues la cercanía con un pueblo o facilita la comercialización de los productos, la factibilidad de obtener equipos, combustibles, servicios bancarios, etc.

CLIMA.- El clima es uno de los factores que afecta la productividad de los predios rústicos, pues en muchos casos de termina que cultivo se pueden realizar, por su periodo vegetativo, las temperatura adecuadas e inadecuadas para ciertos cultivos, épocas de lluvias que benefician o perjudican a las cosechas, frecuencia de siniestros como granizo, heladas, etc.

CARACTERISTICAS DEL SUELO.- el suelo es el factor de productividad más variable, pues no solo puede variar de un predio a otro, si no dentro del mismo predio pueden existir variaciones importantes.

Las características principales del suelo son las siguientes:
Textura, color, perfil, topografía y fertilidad.

TEXTURA.- la textura de un suelo está relacionada con el tamaño de las partículas minerales que lo integran y específicamente se refiere a la proporción relativa entre las mismas partículas.

COLOR.- el color de los suelos puede ser indicado de fertilidad por lo tanto se pueden clasificar: café rojizo, café oscuro, gris claro, gris oscuro y negro.

PERFIL.- en el perfil de un suelo se muestra en su profundidad y en muchos casos es importante para determinar la clase de de cultivos que se pueden realizar.

TOPOGRAFIA.- cuando las pendientes existen son grandes, puede existir una erosión hídrica importante la pendiente de un suelo da una idea de su drenaje y a menudo determinar la clase de cultivo que se puede producir.

FERTIVILIDAD.- Aun cuando los suelos se han idénticos en su textura, profundidad y carácter del subsuelo uno de ellos puede ser un suelo agotado, ósea que a perdido

su materia orgánica y por lo tanto puede tener una productividad muy baja y el otro puede ser altamente productivo.

DIPONIBILIDAD DEL AGUA.- el agua es un elemento imprescindible para toda clase de vida sobre la tierra en efecto desde cualquier proceso biológico elemental de los seres inferiores hasta la más básica necesidad del ser humano, como pueda él debe ver la agricultura la higiene depende de la presencia o no de agua.



FUENTES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. CAPTACION DE AGUAS SUPERFICIALES:

- 1) Almacenamientos superficiales.
- 2) Sistemas de derivaciones de corrientes.
- 3) Aprovechamiento de causes o vasos naturales.
- 4) Estaciones de bombeo en riesgo.

CAPTACION DE AGUAS SUBTERRANEAS.- casi toda el agua subterránea proviene directamente e indirectamente de las precipitaciones. Por lo que reciben el nombre de aguas meteorológicas este tipo de aguas es extraída por medio de bombeo. En base a la distancia y a los métodos de extracción se les conoce como pozos de cielo abierto y pozos profundos.

METODOS DE RIEGO.- debemos aclarar que existe una gran diferencia entre método y sistema de riego, el primero se refiere a la forma básica de aplicar el agua al suelo y el segundo es el conjunto de componentes que permite llevar el agua al suelo.

CLASIFICACION DE LOS METODOS DE RIEGO.-existe una gran variedad de métodos, que en general atiendan a las formas básicas en que el agua se aplica al suelo y el segundo termino de acuerdo a la forma en que se distribuye en el mismo., también según el tipo de energía que se emplea.

METODOS SUPERFICIALES:

- Inundación total.- regaderas, melgas, cuadros.
- Por líneas.- surcos rectos, surcos de contorno.

METODOS AEREOS.

METODOS SUBTERRANEOS:

- Subirrigacion.- canales abiertos o zanjas.
- Tubería.



METODOS MIXTOS.

- Goteo.- tubería perforada.
- Bombeo u goteo.

METODOS DE RIEGO POR GRAVEDAD:

- Inundación total e inundación parcial.

METODOS DE RIEGO A PRECION O PRESURISADOS:

- Aspersión, goteo o micro aspersión manguera o cajete.



CLASIFICACION DE LOS PREDIOS RUSTICOS.

a) PREDIOS DE RIEGO POR GRAVEDAD.

- Primera clase.- suelos profundos y fértiles, sensiblemente planos, con agua todo el año.
- Segunda clase.- el riego es eventual, suelos pobres, topografía accidental.
- Tercera clase.- mismas características de la anterior pero afectados con sales nocivas.

b) PREDIOS DE RIEGO POR BOMBEO.

- Primera clase.- suelos profundos, fértiles, planos con extracción de agua cercana y de baja profundidad.
- Segunda clase.- suelos sensiblemente pobres, topografía accidentada, con extracción de agua distante y a mayor profundidad.

c) PREDIOS CON ARBOLES.

- Frutales.- se clasifican de acuerdo a su especie o variedad, todo tipo de árboles frutales si se encuentran en formación o producción y al método de riego aplicado.

d) PREDIOS EN TEMPORAL.- son factores determinantes la precipitación pluvial duración periodo vegetativo.

Calidad y topografía de los suelos y vías de comunicación.

- Primera clase.-suelos fértiles, planos, bien adaptados con precipitación pluvial de 425mm a 500mm anuales y periodo vegetativo promedio a 180 días.
- Segunda clase.-suelos menores fértiles y menos adaptados precipitación promedio de 452mm a 500 mm anuales y periodo vegetativo menor a 180 días y mayor a 150 días.
- Tercera clase.- suelo sensiblemente pobres, accidentado con precipitación iguales los anteriores periodos vegetativos menores a 150 días y marginados por incomunicación.

e) La clasificación forestal, variedad de árboles, ciclo reproductivo rentabilidad, facilidad y dificultad de extracción y vías de comunicación.

- Primera clase.- predios 100% arbolados y ubicados a menos de 100Km de carreteras transítales.
- Segunda clase.- predios con menor porcentaje de arbolado y consecuentemente su producción en un 25% de la clase primera y alejados de 100km a 200 Km de las vías de comunicación.

- Tercera clase.- predios con superficie arbolada y productividad de 50 % de la clase primera y alejada más de 200 Km de las vías de comunicación.

f) **PREDIOS PASTALES.**

Estos predios se clasifican de acuerdo al a coeficientes de agostadero ósea a la superficie en hectáreas requeridas para mantener una unidad animal, que depende de tipo de vegetación y calidad de los suelos y se podrían subdividir de primera a séptima clase dependiendo de los factores ya mencionados tales como; coeficiente de agostadero, factor nutricional de suelo, calidad y topografía de los suelos así como la existencia de aguajes.

CLASIFICACION DE PREDIOS RUSTICOS.

PREDIO RUSTICO AGROPUCUARIO.- Todo aquello terreno que es usado para la explotación agrícola, pecuaria y/o forestal, o que tenga potencialidad para esos usos, puede o no contar con caminos pavimentados, energía eléctrica y agua de pozo, rio, presa etc.

Algunas veces cuentan con construcciones como son: casa habitación, bodegas, silos, naves de producción, invernaderos, etc. Entre las instalaciones las frecuentes podemos encontrar sistema de riego, corrales de manejo potreros, basculas, mangas de manejo, represas, bordos, etc.

- **PREDIO DE RIEGO POR GRAVEDAD.-** suelos fértiles, profundos adaptados a cualquier cultivo con suficiente disponibilidad de agua durante el año.
- **PREDIOS DE RIEGO POR BOMBEO.-** Suelos fértiles, profundos adaptados a cualquier cultivo con suficiente extracción de agua disponible durante el año.
- **PREDIOS FRUTALES.-** Predios con árboles frutales (huertas) con variedad de especie en desarrollo y producción, con métodos de riego tecnificados.
- **PREDIOS EN TEMPORAL.-** adaptados cultivos regionales con precipitación pluvial, periodo vegetativo y topografía adecuada.
- **PREDIOS PASTALES.-** Se clasifican de acuerdo a su coeficiente de agostadero topografía del suelo y existencia de aguajes.
- **PREDIOS FORESTALES.-** bosques naturales con población variable de recursos maderables con posibilidad de extracción, con caminos de acceso a carreteras transitables.

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	6		PUENTE GRANDE, SANTO DOMINGO, ACUEDUCTO	\$ 50.00
2	2,3,4,5		CENTRO, PARQUE, PLAZA, PARROQUIA, REBOTE, NONOAVA, PUENTE GRANDE, NORIA, PORFIRIO DÍAZ	\$ 100.00
3	7		NONOAVA, PUENTE GRANDE, SANTO DOMINGO	\$ 80.00
4	8		EL PUENTE	\$ 120.00
5	9		EL PUENTE	\$ 30.00
6	10		BARRIO NUEVO, GUAMUCHIL VERDE	\$ 30.00
7	1		CENTRO, PARQUE, PLAZA, PARROQUIA, NORIA, REBOTE, NONOAVA, PUENTE GRANDE, PORFIRIO DÍAZ, EL PUENTE	\$ 325.00
8	11		GUAMUCHIL VERDE, BARRIO NUEVO, NORIA, PLAZA, LAS PILAS	\$ 200.00
9	11,12		GUAMUCHIL VERDE, BARRIO NUEVO, NORIA, PLAZA, LAS PILAS	\$ 60.00

NOTA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD.

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE SANTOS DEGOLLADO		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
		PUENTE PRINCIPAL	ARROYO DEL DIABLO	\$ 150.00
		ARROYO DEL DIABLO	CONEXIÓN CON CALLE LERDO	\$ 250.00
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE LERDO		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
		CONEXIÓN CON SANTOS DEGOLLADO	JOSÉ MARÍA BECERRA	\$ 250.00
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE JUÁREZ		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
		INTERSECCIÓN CON LERDO	JOSÉ MARÍA BECERRA	\$ 250.00
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE DEL CENTRO		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
		TRAMO "A"	TRAMO "G"	\$ 325.00

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

CONSTANTE	TIPOLOGÍA	CLASE	NIVEL	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)				
				CLAVE DE VALUACIÓN	TIPOLOGÍA	CLASE	NIVEL	VALOR UNITARIO
2	1	1	1		HABITACIONAL	POPULAR	A	\$ 1,666.96
2	1	1	2		HABITACIONAL	POPULAR	B	\$ 1,425.51
2	1	1	3		HABITACIONAL	POPULAR	C	\$ 1,275.93
2	1	1	4		NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	1	5		NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	2	1		HABITACIONAL	ECONÓMICO	A	\$ 2,426.00
2	1	2	2		HABITACIONAL	ECONÓMICO	B	\$ 2,011.66
2	1	2	3		HABITACIONAL	ECONÓMICO	C	\$ 1,750.37
2	1	2	4		NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	2	5		NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	3	1		HABITACIONAL	MEDIANO	A	\$ 3,924.78
2	1	3	2		HABITACIONAL	MEDIANO	B	\$ 3,547.79
2	1	3	3		HABITACIONAL	MEDIANO	C	\$ 2,968.70
2	1	3	4		NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	3	5		NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	4	1		HABITACIONAL	BUENO	A	\$ 5,856.52
2	1	4	2		HABITACIONAL	BUENO	B	\$ 4,775.81
2	1	4	3		HABITACIONAL	BUENO	C	\$ 4,484.39
2	1	4	4		NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	4	5		NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	5	1		HABITACIONAL	LUJO	A	\$ 8,175.02
2	1	5	2		HABITACIONAL	LUJO	B	\$ 7,395.76
2	1	5	3		HABITACIONAL	BUENO	C	\$ 6,946.14
2	1	5	4		NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	5	5		NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	1	1		COMERCIAL	ECONÓMICO	A	\$ 2,599.71
2	1	1	2		COMERCIAL	ECONÓMICO	B	\$ 2,198.54
2	1	1	3		COMERCIAL	ECONÓMICO	C	\$ 1,853.67
2	1	1	1		COMERCIAL	MEDIANO	A	\$ 3,534.15
2	1	1	2		COMERCIAL	MEDIANO	B	\$ 2,856.40
2	1	1	3		COMERCIAL	MEDIANO	C	\$ 2,264.81
2	1	1	1		COMERCIAL	BUENO	A	\$ 5,486.20
2	1	1	2		COMERCIAL	BUENO	B	\$ 4,853.67
2	1	1	3		COMERCIAL	BUENO	C	\$ 4,100.81
2	1	1	1		COMERCIAL	LUJO	A	NO APLICA
2	1	1	2		COMERCIAL	LUJO	B	NO APLICA
2	1	1	3		COMERCIAL	LUJO	C	NO APLICA

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO

FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE (M2)	FACTOR DE TERRENO
600.01	1,000.00	0.6
1,001.00	1,500.00	0.4
1,501.00	2,000.00	0.3
2,001.00	3,000.00	0.2
3,001.00	5,000.00	0.1
5,001.00	Y MÁS	0.05

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE (M2)	FACTOR DE TERRENO
600.01	1,000.00	0.4
1,001.00	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.1
2,001.00	3,000.00	0.08
3,001.00	5,000.00	0.06
5,001.00	Y MÁS	0.05

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.2
2,001.00	3,000.00	0.1
3,001.00	5,000.00	0.08
5,001.00	10,000.00	0.06
10,001.00	Y MÁS	0.05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	# 1	\$50.00	0.4	\$30.00

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

CLASIFICACIÓN	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)					
				CLAVE DE VALUACIÓN	CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNITARIO (\$/HA)
1	0	1	1		Riego por Gravedad	privada	1	-	\$ 40,000.00
1	0	2	1		Riego por Gravedad	privada	2	-	\$ 30,000.00
1	0	3	1		Riego por Gravedad	privada	3	-	\$ 25,000.00
1	0	4	1		Riego por Gravedad	privada	4	-	NO APLICA
2	0	1	1		Riego por bombeo	privada	1	-	\$ 35,000.00
2	0	2	1		Riego por bombeo	privada	2	-	\$ 25,000.00
2	0	3	1		Riego por bombeo	privada	3	-	\$ 20,000.00
2	0	4	1		Riego por bombeo	privada	4	-	NO APLICA
3	0	1	1		Frutales en Formación	privada	1	-	\$ 100,000.00
3	0	2	1		Frutales en Formación sin Producción	privada	2	-	\$ 85,000.00
3	0	3	1		Frutales en Formación Riego Gravedad	privada	3	-	\$ 70,000.00
5	0	1	1		Frutales en Formación Bombeo	privada	1	-	\$ 80,000.00
5	0	2	1		Frutales sin Producción Bombeo	privada	2	-	\$ 65,000.00
5	0	3	1		Frutales sin Producción Bombeo	privada	3	-	\$ 50,000.00
6	0	1	1		Frutales en Producción Riego Gravedad	privada	1	-	\$ 200,000.00
6	0	2	1		Frutales en Producción Riego Gravedad	privada	2	-	\$ 160,000.00
6	0	3	1		Frutales en Producción Riego Bombeo	privada	1	-	\$ 150,000.00
6	0	4	1		Frutales en Producción Riego Bombeo	privada	2	-	\$ 140,000.00
7	0	1	1		Temporal	privada	1	-	\$ 15,000.00
7	0	2	1		Temporal	privada	2	-	\$ 10,000.00
7	0	3	1		Temporal	privada	3	-	\$ 7,000.00
7	0	4	1		Temporal	privada	4	-	\$ 5,000.00
7	0	5	1		Temporal	privada	5	-	\$ 2,500.00
8	0	1	1		Pastal	privada	1	-	\$ 4,000.00
8	0	2	1		Pastal	privada	2	-	\$ 3,000.00
8	0	3	1		Pastal	privada	3	-	\$ 2,500.00
8	0	4	1		Pastal	privada	4	-	\$ 1,200.00
8	0	5	1		Pastal	privada	5	-	\$ 800.00
8	0	6	1		Pastal	privada	6	-	\$ 700.00
8	0	7	1		Pastal	privada	7	-	\$ 300.00
9	0	1	1		Forestal	privada	1	-	\$ 3,500.00
9	0	2	1		Forestal	privada	2	-	\$ 2,200.00
9	0	3	1		Forestal	privada	3	-	\$ 1,800.00
9	0	4	1		Forestal	privada	4	-	\$ 1,500.00

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

E ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (0) propiedad privada, (1) propiedad ejidal y (2) propiedad comunal.

Ejemplo	Riego por Gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad	1 0 1 1
	Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad	2 2 2 1
	Pastal Propiedad Ejidal de Cuarta Calidad	8 1 4 1

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

CLASIFICACIÓN	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)					
				CLAVE DE VALUACIÓN	CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNIT. (\$/HA)
1	2	1	1		Riego por Gravedad	comunal	1	-	\$ 40,000.00
1	2	2	1		Riego por Gravedad	comunal	2	-	\$ 30,000.00
1	2	3	1		Riego por Gravedad	comunal	3	-	\$ 25,000.00
1	2	4	1		Riego por Gravedad	comunal	4	-	no aplica
2	2	1	1		Riego por bombeo	comunal	1	-	\$ 35,000.00
2	2	2	1		Riego por bombeo	comunal	2	-	\$ 25,000.00
2	2	3	1		Riego por bombeo	comunal	3	-	\$ 20,000.00
2	2	4	1		Riego por bombeo	comunal	4	-	no aplica
3	2	1	1		Frutales en Formación	comunal	1	-	\$ 100,000.00
3	2	2	1		Frutales en Formación sin Producción	comunal	2	-	\$ 85,000.00
3	2	3	1		Frutales en Formación Riego Gravedad	comunal	3	-	\$ 70,000.00
5	2	1	1		Frutales en Formación Bombeo	comunal	1	-	\$ 80,000.00
5	2	2	1		Frutales sin Producción Bombeo	comunal	2	-	\$ 65,000.00
5	2	3	1		Frutales sin Producción Bombeo	comunal	3	-	\$ 50,000.00
6	2	1	1		Frutales en Producción Riego Gravedad	comunal	1	-	\$ 200,000.00
6	2	2	1		Frutales en Producción Riego Gravedad	comunal	2	-	\$ 160,000.00
6	2	3	1		Frutales en Producción Riego Bombeo	comunal	1	-	\$ 150,000.00
6	2	4	1		Frutales en Producción Riego Bombeo	comunal	2	-	\$ 140,000.00
7	2	1	1		Temporal	comunal	1	-	\$ 15,000.00
7	2	2	1		Temporal	comunal	2	-	\$ 10,000.00
7	2	3	1		Temporal	comunal	3	-	\$ 7,000.00
7	2	4	1		Temporal	comunal	4	-	\$ 5,000.00
7	2	5	1		Temporal	comunal	5	-	\$ 2,500.00
8	2	1	1		Pastal	comunal	1	-	\$ 4,000.00
8	2	2	1		Pastal	comunal	2	-	\$ 3,000.00
8	2	3	1		Pastal	comunal	3	-	\$ 2,500.00
8	2	4	1		Pastal	comunal	4	-	\$ 1,200.00
8	2	5	1		Pastal	comunal	5	-	\$ 800.00
8	2	6	1		Pastal	comunal	6	-	\$ 700.00
8	2	7	1		Pastal	comunal	7	-	\$ 300.00
9	2	1	1		Forestal	comunal	1	-	\$ 3,500.00
9	2	2	1		Forestal	comunal	2	-	\$ 2,200.00
9	2	3	1		Forestal	comunal	3	-	\$ 1,800.00
9	2	4	1		Forestal	comunal	4	-	\$ 1,500.00

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

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (0) propiedad privada, (1) propiedad ejidal y (2) propiedad comunal.

Ejemplo	Riego por Gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad	1 0 1 1
	Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad	2 2 2 1
	Pastal Propiedad Ejidal de Cuarta Calidad	8 1 4 1

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GOMEZ MORIN
TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS.
EJERCICIO 2022

Factor de Depreciación Método: ROSS				
EDAD	55	65	75	85
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305
34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200

52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

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

ESTADO DE CONSERVACION

EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Rep. Sencillas	Rep. Medias	Rep. Importantes	Rep. Completas	En Desecho		
0	1.000	0.9968	0.9748	0.920	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000		
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1	65
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6574	0.4664	0.2481	0.1340	2	65
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6519	0.4637	0.2466	0.1332	3	65
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6462	0.4605	0.2450	0.1323	4	65
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6403	0.4570	0.2431	0.1313	5	65
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6343	0.4533	0.2411	0.1302	6	65
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6282	0.4492	0.2390	0.1290	7	65
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6218	0.4450	0.2367	0.1278	8	65
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6154	0.4405	0.2343	0.1265	9	65
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6087	0.4358	0.2318	0.1252	10	65
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6019	0.4309	0.2292	0.1238	11	65
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5950	0.4259	0.2265	0.1223	12	65
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5878	0.4206	0.2237	0.1208	13	65
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5806	0.4152	0.2209	0.1193	14	65
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5731	0.4097	0.2179	0.1177	15	65
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5655	0.4040	0.2149	0.1160	16	65
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5578	0.3981	0.2118	0.1144	17	65
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5499	0.3921	0.2086	0.1126	18	65
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5418	0.3860	0.2053	0.1109	19	65
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5336	0.3797	0.2020	0.1091	20	65
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5252	0.3734	0.1986	0.1072	21	65
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5167	0.3669	0.1951	0.1054	22	65
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5080	0.3602	0.1916	0.1035	23	65
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4991	0.3535	0.1880	0.1015	24	65
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4901	0.3467	0.1844	0.0996	25	65
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4810	0.3397	0.1807	0.0976	26	65
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4716	0.3326	0.1769	0.0955	27	65
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4621	0.3254	0.1731	0.0935	28	65
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4525	0.3182	0.1692	0.0914	29	65
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4427	0.3108	0.1653	0.0893	30	65
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4327	0.3033	0.1613	0.0871	31	65
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4226	0.2957	0.1573	0.0849	32	65
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4123	0.2881	0.1532	0.0827	33	65
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.4019	0.2803	0.1491	0.0805	34	65

35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3913	0.2724	0.1449	0.0783	35	65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3806	0.2645	0.1407	0.0760	36	65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3697	0.2564	0.1364	0.0737	37	65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3586	0.2483	0.1321	0.0713	38	65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3474	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3360	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3244	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3127	0.2150	0.1144	0.0618	42	65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.3009	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2889	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2767	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2644	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2519	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2392	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2264	0.1536	0.0817	0.0441	49	65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2134	0.1445	0.0769	0.0415	50	65

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 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, comercia e Industrial.

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

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

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

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

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

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

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

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, 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 uninmueble;

X. Limite 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 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 valoración deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

LEY DE CATASTRO DEL GOBIERNO DEL ESTADO

GLOSARIO:

CATASTRO MUNICIPAL: El censo 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 fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

CENTRO DE POBLACION: 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 la misma.

LIMITE DE CENTRO DE POBLACION: Línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población.

CONSTRUCCION: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridas de manera permanente al predio.

CONSTRUCCION PERMANENTE: La que esta 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.

CONSTRUCCION PROVISIONAL: La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de si misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación.

CONSTRUCCION 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.

PREDIO: El terreno urbano, suburbano o rustico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad.

PREDIO EDIFICADO: El que tenga construcción permanente.

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 URBANO:

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

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:

- c) El determinado por unidad de medida, en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.
- d) El que fija la autoridad catastral por unidad de superficie.

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.

VALUACION 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.

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 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 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.

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 si por vialidades de transito vehicular que deben estar georeferenciadas para su identificación catastral.

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

PREDIO RUSTICO: El que se encuentre ubicado fuera del limite 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.

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 pedregocidad, presencia frecuente de heladas, etc.

PREDIOS 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. 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.

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.

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 peñascosos.

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 al destete) de 445 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.