

EL QUE SUSCRIBE LIC. DANNIA TOMASA RIVERA SAENZ SECRETARIA MUNICIPAL, EN EJERCICIO PARA EL MUNICIPIO DE GUAZAPARES, DISTRITO ARTEAGA, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: -----

EN EL LIBRO DE ACTAS NUMERO 6, ACTA 3, PUNTO NUMERO 2, SESION ORDINARIA DE CABILDO, EXISTE UN ACUERDO QUE A LA LETRA DICE: ----

PUNTO NÚMERO 2:

SOLICITUD Y EN SU CASO APROBACIÓN DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES PARA EL MUNICIPIO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022.

PUNTO NÚMERO DOS: SOLICITUD Y EN SU CASO APROBACIÓN DE LA TABLA DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022, LA CUAL PREVIO ESTUDIO DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL, SE ACTUALIZARA EN UN 5%, RESPECTO A LA INFLACIÓN PREVISTA POR EL BANCO DE MÉXICO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022.

UNA VEZ ANALIZADO Y DISCUTIDO SUFICIENTEMENTE EL TEMA, SE SOMETE A VOTACIÓN, OBTENIÉNDOSE LA APROBACIÓN POR UNANIMIDAD, VOTANDO LA TOTALIDAD DE LOS MIEMBROS A FAVOR.

SE EXPIDE LA PRESENTE EN TÉMORIS, GUAZAPARES, CHIHUAHUA, A LOS TREINTA DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTUNO, PARA LOS FINES LEGALES QUE AL INTERESADO CONVENGA.

ATENTAMENTE

Dannia Rivera S.

LIC. DANNIA TOMASA RIVERA SAENZ
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO
ADMINISTRACIÓN 2018-2021



SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
GUAZAPARES, CHIH
2021 2024



2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México”
“2021, Año de las Culturas del Norte”

Haciendo historia con trabajo y resultados

Al contestar el siguiente oficio, sirvase hacerlo a Témoris, Chih. Cabecera del Municipio de Guazapares, Chih. Por decreto 178 de 10-23-63 (P.O. 1 86 de 10-23-63) Tel. 635 457 4010

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

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de GUAZAPARES 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 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 GUAZAPARES Solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2021, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE
EL PRESIDENTE MUNICIPAL.


LIC. JOEL GUILLERMO BUSTILLOS RAMIREZ.
GUAZAPAREZ, CHIHUAHUA.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
GUAZAPARES, CHIH.
"Juntos por un mejor futuro"
Ayuntamiento 2021-2024

DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

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

Por medio de la presente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63, fracciones II y III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua me permito remitir el;

-----ACUERDO-----

Del Ayuntamiento tomando en sesión ordinaria No. 04 con fecha de 30 de Octubre del 2021 en el asunto NO. 04 mediante el cual se aprueban las Tablas de Valores Suelo y Construcción, habiendo modificaciones en las mismas, sirviendo de base para la determinación de los impuestos que sobre de la propiedad inmobiliaria que tiene derecho a cobrar el Municipio de Guazapares en los términos del Artículo 28, fracción XL.

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

ATENTAMENTE

Dannia Rivera S.
LIC. DANNIA RIVERA SAENZ

SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO



GUAZAPARES, CHIHUAHUA. A 30 DE OCTUBRE DEL 2021

LEY DE CATASTRO DE GOBIERNO DEL ESTADO

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

Catastro Municipal: El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;

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.

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

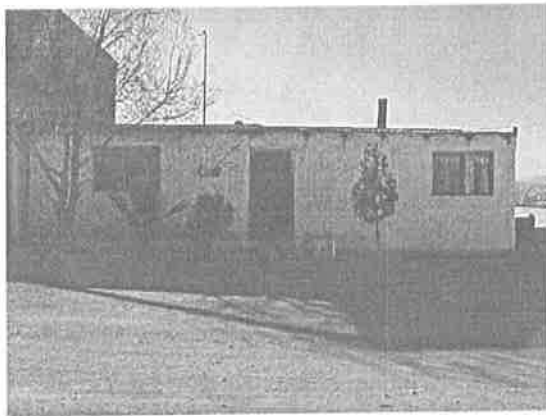
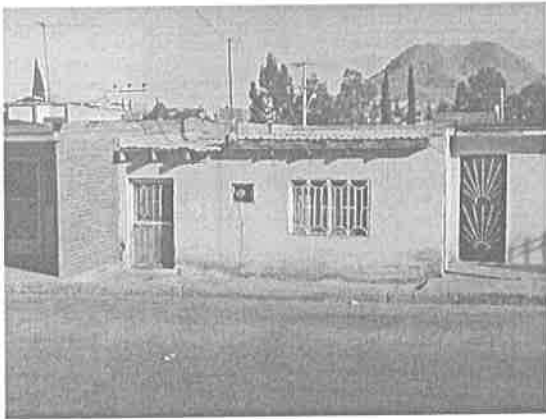
CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE

LAS CLAVES DE VALUACION

CORRESPONDIENTE UTILIZADA EN EL CATASTRO.

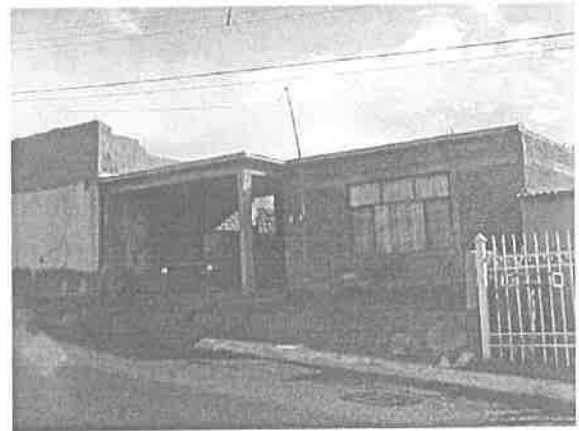
HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111

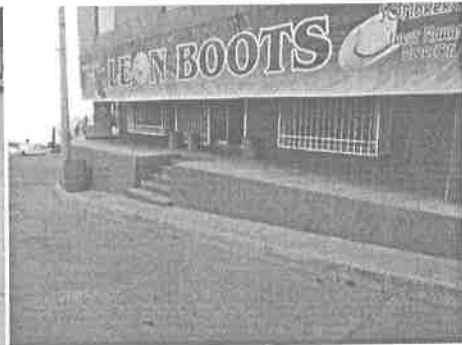


HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



Comercial Bueno



GLOSARIO DE CONCEPTOS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VALOR COMERCIAL.- Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevaecientes 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 lámina 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, ventanería metálica, techos de concreto armado con claros no mayores de 3.5 mts, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas delgadas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

HABITACIONAL MEDIO.- Vivienda con características constructivas de calidad media, espacios diferenciados por uso, servicios completos uno o dos baños, cuarto de servicio, muros con acabados aparentes, yeso, Tirol , pintura y papel tapiz, lambrines con losetas de cerámica en cocina y baños, ventanería 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, ventanería 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 travesaños 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 lámina o de concreto armado, con claros hasta 4.0 mts pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y 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 lámina 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 lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 mts pisos de concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con 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 hidrosanitarias) 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 andén de carga.

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

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

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

TERRENOS DE AGOSTADERO.- Son aquellos con vegetación natural predominantemente con gramíneas donde pastan los animales, similar a las praderas en donde la vegetación puede ser natural o inducida. Se clasifican dependiendo del Coeficiente de Agostadero. Así mismo se demeritara su categoría al considerar otras características como disponibilidad de abrevaderos y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

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

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

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

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

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

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

UNIDAD ANIMAL (UA).- La constituye una vaca adulta (vaca con cría hasta el destete), de 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.

**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE
SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y DE
SUELO RUSTICO.**



TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.

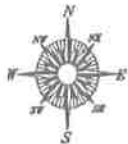
EJERCICIO 2019

2021

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

44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

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

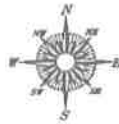


PRESIDENCIA MUNICIPAL
GUAZAPARES, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGENEAS



ZONA: 02
VALOR: \$ 75.00





PRESIDENCIA MUNICIPAL
GUAZAPARES, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGENEAS



ZONA 1

ZONA: 01

VALOR: \$100.00



MUNICIPIO DE GUAZAPARES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS PARA USO DE SUELO SUBURBANO / COMUNIDADES

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR	No. DE	COLONIA / LOCALIDAD	VALOR UNIT.(\$/M2)
SUBURBANA	CATASTRAL	MANZANA		
1	001	17,19,20,21,26,28	CENTRO URBANO	\$107.10
	002	14,15,17,19		
2	001	08,13,14,16,27,29,31,38,39,40,46	CENTRO ACCESO Y SALIDA	\$80.32
	002	04,05,13,16,18,20,21,22,24,26,28,31,32		
3	001	01,02,03,04,05,06,07,09,10,11,12,15,18,23,24,25,32,34,33,35,36,37,42,43,44,41,45,48	SALIDA A CHINIPAS, LA OTRA BANDA	\$53.55
	002	01,02,03,06,07,08,09,10,11,12,23,25,27,29,30,33	SALIDA A CHINIPAS, LA LAGUNA	

FACTOR DE MERCADO

MUNICIPIO DE GUAZAPARES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Est. de Con
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	BUENO	\$1,686.85
2	1	1	2			REGULAR	\$1,858.41
2	1	1	3			MALO	\$1,284.44
2	7	1	1		POPULAR COCHERA	NO APLICA	
2	8	1	1		POPULAR TEJABAN	NO APLICA	
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,507.92
2	1	2	2			REGULAR	\$ 2,065.66
2	1	2	3			MALO	\$ 1,791.41
2	8	2	1		ECONÓMICO COCHERA	NO APLICA	
2	9	2	1		ECONÓMICO TEJABAN	NO APLICA	
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	BUENO	\$ 3,957.78
2	1	3	2			REGULAR	\$ 3,601.94
2	1	3	3			MALO	\$ 2,977.75
2	8	3	1		MEDIO COCHERA	NO APLICA	
2	9	3	1		MEDIO TEJABAN	NO APLICA	
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	BUENO	\$ 5,995.24
2	1	4	2			REGULAR	\$ 4,869.90
2	1	4	3			MALO	\$ 4,592.87
2	8	4	1		BUENO COCHERA	NO APLICA	
2	9	4	1		BUENO TEJABAN	NO APLICA	
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	BUENO	\$ 8,369.60
2	1	5	2			REGULAR	\$ 7,535.33
2	1	5	3			MALO	\$ 7,111.59
2	8	5	1		LUJO COCHERA	NO APLICA	
2	9	5	1		LUJO TEJABAN	NO APLICA	
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,640.81
2	2	1	2			REGULAR	\$ 2,219.41
2	2	1	3			MALO	\$ 1,860.78
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 3,591.57
2	2	2	2			REGULAR	\$ 2,919.12
2	2	2	3			MALO	\$ 2,301.81
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	BUENO	NO APLICA
2	2	3	2			REGULAR	NO APLICA
2	2	3	3			MALO	NO APLICA
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	BUENO	NO APLICA
2	2	4	2			REGULAR	NO APLICA
2	2	4	3			MALO	NO APLICA

CATASTRO MUNICIPAL DE GUAZAPARES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	BUENO	
2	3	1	2			REGULAR	
2	3	1	3			MALO	
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	BUENO	
2	3	2	2			REGULAR	
2	3	2	3			MALO	
2	3	3	1	INDUSTRIAL	PESADO	BUENO	
2	3	3	2			REGULAR	
2	3	3	3			MALO	
2	4	1	1	HOSPITAL/CLINICA	BUENO (DE 100-150 CAMAS)	BUENO	
2	4	1	2			REGULAR	
2	4	1	3			MALO	
2	4	2	1	HOSPITAL/CLÍNICA	MEDIO (DE 150-250 CAMAS)	BUENO	
2	4	2	2			REGULAR	
2	4	2	3			MALO	
2	5	1	1	BODEGAS	ECONÓMICA	BUENO	
2	5	1	2			REGULAR	
2	5	1	3			MALO	
2	5	2	1	BODEGAS	BUENA	BUENO	
2	5	2	2			REGULAR	
2	5	2	3			MALO	
2	6	1	1	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS	ECONÓMICO	BUENO	
2	6	1	2			REGULAR	
2	6	1	3			MALO	
2	7	1	1	ESCUELAS	POPULAR	BUENO	
2	7	1	2			REGULAR	
2	7	1	3			MALO	
2	7	2	1	ESCUELAS	ECONÓMICO	BUENO	
2	7	2	2			REGULAR	
2	7	2	3			MALO	
2	8	1	1	TEMPLOS / CAPILLAS	ECONÓMICO	BUENO	
2	8	1	2			REGULAR	
2	8	1	3			MALO	
2	9	1	1	TEJABAN	ECONÓMICO	BUENO	
2	9	1	2			REGULAR	
2	9	1	3			MALO	

MUNICIPIO DE GUAZAPARES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	1	\$ 28,275.47	
1	0	2	1			2	\$ 21,225.07	
1	0	3	1			3	\$ 10,684.29	
1	0	4	1			4	\$ 4,899.82	
2	0	1	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	1	NO APLICA	
2	0	2	1			2	NO APLICA	
2	0	3	1			3	NO APLICA	
2	0	4	1			4	NO APLICA	
3	0	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	COMUNAL	1	NO APLICA	
3	0	2	1			2	NO APLICA	
3	0	3	1			3	NO APLICA	
5	0	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	COMUNAL	1	NO APLICA	
5	0	2	1			2	NO APLICA	
5	0	3	1			3	NO APLICA	
7	0	1	1	Temporal	COMUNAL	1	\$ 3,919.86	
7	0	2	1			2	\$ 3,135.88	
7	0	3	1			3	\$ 2,509.35	
7	0	4	1			4	\$ 2,007.05	
8	0	1	1	Pastal	COMUNAL	1	\$ 1,258.20	
8	0	2	1			2	\$ 1,050.65	
8	0	3	1			3	\$ 911.42	
8	0	4	1			4	\$ 323.44	
9	0	1	1	Forestal	COMUNAL	1	\$ 1,307.69	
9	0	2	1			2	\$ 1,207.01	
9	0	3	1			3	\$ 1,019.59	
9	0	4	1			4	\$ 770.04	

MUNICIPIO DE GUAZAPARES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	1	1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	\$ 28,275.47
1	1	2	1			2	\$ 21,225.07
1	1	3	1			3	\$ 10,684.29
1	1	4	1			4	\$ 4,899.82
2	1	1	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	1	NO APLICA
2	1	2	1			2	NO APLICA
2	1	3	1			3	NO APLICA
2	1	4	1			4	NO APLICA
3	1	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	EJIDAL	1	NO APLICA
3	1	2	1			2	NO APLICA
3	1	3	1			3	NO APLICA
5	1	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	EJIDAL	1	NO APLICA
5	1	2	1			2	NO APLICA
5	1	3	1			3	NO APLICA
7	1	1	1	Temporal	EJIDAL	1	\$ 3,919.86
7	1	2	1			2	\$ 3,135.88
7	1	3	1			3	\$ 2,508.28
7	1	4	1			4	\$ 2,007.05
8	1	1	1	Pastal	EJIDAL	1	\$ 1,285.20
8	1	2	1			2	\$ 1,050.65
8	1	3	1			3	\$ 911.42
8	1	4	1			4	\$ 323.44
9	1	1	1	Forestal	EJIDAL	1	\$ 1,307.69
9	1	2	1			2	\$ 1,207.01
9	1	3	1			3	\$ 1,019.59
9	1	4	1			4	\$ 770.04

MUNICIPIO DE GUAZAPARES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	0	1	1	Riego por Gravedad	PRIVADO	1	\$ 28,275.47
1	0	2	1			2	\$ 21,225.07
1	0	3	1			3	\$ 10,684.29
1	0	4	1			4	\$ 4,899.82
2	0	1	1	Riego por Bombeo	PRIVADO	1	NO APLICA
2	0	2	1			2	NO APLICA
2	0	3	1			3	NO APLICA
2	0	4	1			4	NO APLICA
3	0	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	PRIVADO	1	NO APLICA
3	0	2	1			2	NO APLICA
3	0	3	1			3	NO APLICA
5	0	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	PRIVADO	1	NO APLICA
5	0	2	1			2	NO APLICA
5	0	3	1			3	NO APLICA
7	0	1	1	Temporal	PRIVADO	1	\$ 3,919.86
7	0	2	1			2	\$ 3,135.88
7	0	3	1			3	\$ 2,508.28
7	0	4	1			4	\$ 2,007.05
8	0	1	1	Pastal	PRIVADO	1	\$ 1,285.20
8	0	2	1			2	\$ 1,050.65
8	0	3	1			3	\$ 911.42
8	0	4	1			4	\$ 323.44
9	0	1	1	Forestal	PRIVADO	1	\$ 1,307.69
9	0	2	1			2	\$ 1,207.01
9	0	3	1			3	\$ 1,019.59
9	0	4	1			4	\$ 770.04

MUNICIPIO DE GUAZAPARES**TABLA DE VALORES PARA ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2022**

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	SUELO OCUPADO POR DESPLANTE DE OBRA CIVIL	m2	5.35
2	SUELO UTILIZADO POR ACTIVIDADES MINERAS QUE GENERAN HUELLA; TAJOS, PRESAS DE JALES, PRESAS DE AGUA FRESCA, DEPOSITO DE MATERIALES,, PRODUCTO DE EXCAVACIONES, TERRAPLENES, CAMINOS DE ACCESO	Ha	10,710.00
3	SUELO SIN EXPLOTAR	Ha	53.55

NOTA: LOS VALORES DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES PARA PREDIOS MINEROS SERÁN DETERMINADOS POR EL AVALUÓ PRACTICADO POR UN PERITO ESPECIALIZADO O LA AUTORIDAD CATASTRAL Y ESTOS PUEDEN O SERAN DISTINTOS A LA TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES DE ESTE ORDENAMIENTO YA QUE SE UTILIZARAN LOS VALORES COMERCIALES.

MUNICIPIO DE GUAZAPARES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.01	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.9
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.8
5,000.01	10,000.00	0.6

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.01	1,000.00	1
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.9
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,000.00	2,000.00	-
2,000.01	5,000.00	-
5,000.01	10,000.00	-
10,000.01	20,000.00	-