



MUNICIPIO DE CARICHI

**TABLAS DE VALORES
UNITARIOS DE SUELO Y
CONSTRUCCIÓN**

PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023



Carichí, Chih. A 24 de octubre del 2022

**LIC. ADRIANA TERRAZAS PORRAS
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE:**

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 de diciembre de 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 Carichí 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 2023, 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 2023 **con el aumento del 10% a sus valores**, 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 Carichí.

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 2023, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.



ATENTAMENTE

**LIC. JOSE MIGUEL CHACÓN GUTIÉRREZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**



Constitución y Segunda, C.P. 33280 Tel. (635)588.2090

www.carichi.gob.mx

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"



Trabajando Juntos por Carichi

EL QUE SUSCRIBE LIC. JOSÉ MIGUEL CHACÓN GUTIÉRREZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHÍ, ESTADO DE CHIHUAHUA, CON LA FACULTAD QUE ME PERMITE EL ARTÍCULO 63 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR Y CERTIFICO QUE:

EN LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CARICHÍ, FUE CELEBRADA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO EL 18 DE OCTUBRE DEL AÑO EN CURSO, DONDE EN EL ACTA NO. 31 EN EL PUNTO NÚMERO IV DEL ORDEN DEL DÍA, ES AUTORIZADO DE MANERA UNÁNIME LAS TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023.

ACUERDO

QUE A LAS TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO 2023 SE LES HAGA UN AUMENTO DEL 10% A TODOS SUS VALORES.

SE EXTIENDE LA PRESENTE EN CARICHÍ, CHIHUAHUA. A LOS 24 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIDOS.

ATENTAMENTE

LIC. JOSÉ MIGUEL CHACÓN GUTIÉRREZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



Constitución y Segunda, C.P. 33280 Tel. (635)588.2090

www.carichi.gob.mx

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"



Trabajando Juntos por Carichi

1/2 18/10

EN EL MUNICIPIO DE CARICHI, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS 18 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, SE CELEBRÓ LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN DE CABILDO CON CARÁCTER DE ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHI.

ACTA DE CABILDO No.31
S.O.18/10/22, LIBRO No. 10

EN CARICHÍ, MUNICIPIO DE CARICHÍ, ESTADO DE CHIHUAHUA, DISTRITO JUDICIAL BENITO JUAREZ, SIENDO LAS 16:00 HORAS CON 36 MINUTOS (HABIÉNDOSE CITADO A LAS 16:00 HRS.), DEL DÍA 18 DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, REUNIDOS EN LA SALA DE JUNTAS DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DECLARADO RECINTO OFICIAL, PREVIA CONVOCATORIA, SE CELEBRA LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN DE CABILDO CON CARÁCTER DE ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHÍ, LA QUE SE DESARROLLÓ CONFORME AL SIGUIENTE:

ORDEN DEL DÍA

- I. Lista de asistencia y declaración del Quórum Legal.....
- II. Aprobación del orden del día del Acta No. 31, del libro 10, con carácter de Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de fecha 18 de octubre de 2022.....
- III. Lectura o dispensa y aprobación de la Acta No. 30 del H. Ayuntamiento de Carichí, Estado de Chihuahua, celebrada el día 30 de septiembre de 2022...
- IV. Aprobación de la tabla de valores para el cobro del impuesto predial en el Municipio de Carichí, para el ejercicio 2023.
- V. Informe trimestral de la Síndico Municipal.....
- VI. Autorización del H. Ayuntamiento, al C. Iván Alejandro Gutiérrez Villarreal Presidente Municipal, para celebrar convenio de colaboración con la Secretaría de Desarrollo Humano y Bien Común y la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado para la integración del Fondo Mixto de Inclusión Productiva y Económica Solidaria (FIPES) del municipio de Carichí, en coinversión igualitaria con el Gobierno del Estado de Chihuahua.....
- VII. Aprobación del Consejo Municipal de Seguridad y de Prevención.....
- VIII. Asuntos Generales.....
- IX. Clausura de la sesión.....

COTEJADO



Constitución y Segunda, C.P. 33280 Tel. (635)588.2090

www.carichi.gob.mx

"2022, Año del Centenario de la Ilagada de la comunidad Menonita a Chihuahua"

000184



2/7 185

EN EL MUNICIPIO DE CARICHI, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS 18 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, SE CELEBRÓ LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN DE CABILDO CON CARÁCTER DE ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHI.

ACTA DE CABILDO No.31
S.O.18/10/22, LIBRO No. 10

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA.

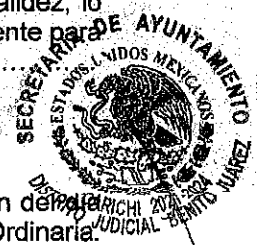
I.- PUNTO NÚMERO UNO.

En desarrollo del primer punto del orden del día el ciudadano Presidente Municipal Iván Alejandro Gutiérrez Villarreal, solicita al Secretario Municipal, verificar quienes de los integrantes de este H. Ayuntamiento se encuentran presentes, pasando para tal efecto lista de asistencia.

| No | NOMBRE | CARGO | ASISTENCIA |
|----|---------------------------------------|--|------------|
| 1 | C. IVAN ALEJANDRO GUTIERREZ VILLAREAL | PRESIDENTE MUNICIPAL DE CARICHI. | PRESENTE |
| 2 | C. LAURA PATRICIA VARELA CARO | REGIDORA DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN Y HACIENDA | PRESENTE |
| 3 | C. ALFREDO ARAGONES CHAVIRA | REGIDOR DE LA COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, SERVICIOS PÚBLICOS Y DEPORTE. | PRESENTE |
| 4 | C. BEATRIZ MADRID MONTAÑEZ | REGIDORA DE LA COMISIÓN DE EDUCACIÓN, CULTURA Y ACCIÓN CÍVICO SOCIAL. | PRESENTE |
| 5 | C. CHALIO GONZALEZ CHAVEZ | REGIDOR DE LA COMISIÓN DE IGUALDAD DE GÉNERO Y ASUNTOS INDÍGENAS. | PRESENTE |
| 6 | C. ROSA MERAZ MENDEZ | REGIDORA DE LA COMISIÓN DE ECOLOGÍA Y FOMENTO SOCIAL. | PRESENTE |
| 7 | C. MARISELA BORJA ARMENDARIZ | REGIDORA DE LA COMISIÓN DE SALUD E INSTANCIA DE LA MUJER. | PRESENTE |
| 8 | C. FRANKI TORRES RASCON | REGIDOR DE LA COMISIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL, SEGURIDAD PÚBLICA Y TURISMO. | PRESENTE |
| 9 | C. MANUEL RAUL CHAVEZ QUIÑONEZ | REGIDOR DE LA COMISIÓN DE DESARROLLO RURAL Y GANADERÍA. | PRESENTE |
| 10 | C. MARIA GUADALUPE TERAN RASCON | SINDICO MUNICIPAL DE CARICHI. | PRESENTE |

COTEJADO

Una vez pasada la lista a los miembros del H. Ayuntamiento, encontrándose presentes el 100 % de sus integrantes, el Secretario del H. Ayuntamiento Lic. José Miguel Chacón Gutiérrez Certifica que existe Quorum Legal para Sesionar, por lo cual las decisiones y Actos celebrados en la presente Sesión tendrán validez, lo anterior con fundamento en los Artículos 21 y 22 del Código Municipal Vigente para el Estado de Chihuahua.



II.- PUNTO NUMERO DOS.

En este punto del orden del día, se presenta para su aprobación el orden del día de la presente Acta de Cabildo No. 31 del libro 10, con carácter de Sesión Ordinaria.



Constitución y Segunda, C.P. 33280 Tel.(635)588.2090

www.carichi.gob.mx

"2022, Año del Centenario de la Llegada de la Comunidad

Menonita a Chihuahua"

000185



3/7 186

EN EL MUNICIPIO DE CARICHI, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS 18 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, SE CELEBRÓ LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN DE CABILDO CON CARÁCTER DE ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHI.

ACTA DE CABILDO No.31
S.O.18/10/22, LIBRO No. 10

Analizado y discutido lo anterior, acto seguido se somete a votación del H. Ayuntamiento.....

RESULTADO DE LA VOTACIÓN: Con el 100% de los presentes a favor y 0% en contra, se obtiene aprobación por unanimidad del presente punto del orden del día.....

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se aprueba el presente punto del orden del día del Acta de Cabildo No. 31, del libro 10, con carácter de Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Carichi, celebrada el día de hoy 18 de octubre de 2022.....

III.- PUNTO NUMERO TRES.

Con lo dispuesto en el Artículo 24 del Código Municipal Vigente para el Estado de Chihuahua, el Secretario del H. Ayuntamiento da lectura al Acta No. 30, del libro 10, de la Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Carichi, celebrada el día 30 de septiembre de 2022.....

Analizado lo anterior, acto seguido se somete a votación del H. Ayuntamiento.....

RESULTADO DE LA VOTACIÓN: Con el 100% de los presentes a favor y 0% en contra, se obtiene aprobación por unanimidad del presente punto del orden del día.....

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se aprueba el Acta No. 30, del libro 10, de la Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento de Carichi celebrada el día 30 de septiembre de 2022.....

IV.- PUNTO NUMERO CUATRO.

Se somete a aprobación de este H. Ayuntamiento de Carichi la tabla de valores para el cobro del impuesto del predial del Municipio de Carichi, para el ejercicio del año 2023, con un incremento del 10% a su valor.....

RESULTADO DE LA VOTACIÓN: 100 % a favor 0% en contra. Por lo cual se obtiene aprobación por unanimidad.....

COTEJADO





4/7 187

EN EL MUNICIPIO DE CARICHI, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS 18 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, SE CELEBRÓ LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN DE CABILDO CON CARÁCTER DE ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHI.

ACTA DE CABILDO No.31
S.O.18/10/22, LIBRO No. 10

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se aprueba el presente punto del orden de día, en el que se aprueba la tabla de valores para el cobro del impuesto del predial del Municipio de Carichí, para el ejercicio del año 2023, con un incremento del 10% a su valor

V.- PUNTO NUMERO CINCO.

Continuando con el orden del día, y con fundamento en el artículo 36 A, del Código Municipal Vigente en el Estado de Chihuahua, la C. María Guadalupe Terán Rascón, Síndico Municipal de Carichí, rinde su informe trimestral a este H. Ayuntamiento de Carichí, de las revisiones efectuadas, comprendiendo el periodo del día 01 de julio al 30 de septiembre de 2022.

Acto seguido se somete a votación del H. Ayuntamiento para su aprobación

RESULTADO DE LA VOTACIÓN: Con el 100% a favor y 0% en contra se obtuvo la aprobación por unanimidad del presente punto del orden del día.....

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se aprueba el presente punto del orden del día, en el que la C. María Guadalupe Terán Rascón, Síndico Municipal de Carichí, rindió su informe trimestral a este H. Ayuntamiento de Carichí, de las revisiones efectuadas, comprendiendo el periodo del día 01 de julio al 30 de septiembre de 2022.

VI.- PUNTO NUMERO SEIS.

Continuando con el orden del día, se solicita la autorización del H. Ayuntamiento, al C. Iván Alejandro Gutiérrez Villarreal Presidente Municipal, para celebrar convenio de colaboración con Secretaría de Desarrollo Humano y Bien Común y la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado para la integración del Fondo Mixto de Inclusión Productiva y Económica Solidaria (FIPES) del municipio de Carichí, en coinversión igualitaria con el Gobierno del Estado de Chihuahua, el cual tiene por objeto contar con recursos para financiar a aquellos habitantes del municipio que se encuentren en situación de pobreza o vulnerabilidad por ingreso, con necesidad de financiamiento para iniciar, emprender o fortalecer el funcionamiento y crecimiento de proyectos productivos y/o negocios en operación, y que no puedan acceder a créditos que ofrecen las instituciones bancarias por encontrarse en una situación económica precaria, esto con la finalidad de impulsar su desarrollo y favorecer su inclusión económica, laboral y productiva.

Para ello se celebraría un convenio de coordinación con la Secretaría de Desarrollo Humano y Bien Común y la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado, para



COTEJADO





EN EL MUNICIPIO DE CARICHI, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS 18 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, SE CELEBRÓ LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN DE CABILDO CON CARÁCTER DE ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHI.

ACTA DE CABILDO No.31
S.O.18/10/22, LIBRO No. 10

que éstos aporten una cantidad igual al fondo. Para esto, se propone que dicho fondo se constituya con la aportación por parte del municipio con la cantidad de \$100,000.00 (Son Cien Mil Pesos 00/100 pesos m.n.), lo que significa que el Estado aportaría una cantidad igual, integrándose así un fondo mixto por la cantidad total de \$200,000.00 (Son Doscientos Mil Pesos 00/100 pesos m.n.), lo anterior, en los términos de las reglas de operación vigentes para el Programa de Inclusión Productiva y Economía Solidaria de la Secretaría de Desarrollo Humano y Bien Común, publicadas en el Periódico Oficial del Estado.....

Acto seguido se somete a votación del H. Ayuntamiento para su aprobación.....

RESULTADO DE LA VOTACIÓN: Con el 100% a favor y 0% en contra, se obtiene aprobación por unanimidad del presente punto del orden del día.....

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se aprueba el presente punto del orden del día, en el que se da la autorización del H. Ayuntamiento de Carichí, al C. Iván Alejandro Gutiérrez Villarreal Presidente Municipal, para que celebre el convenio de colaboración con la Secretaría de Desarrollo Humano y Bien Común y la Secretaría de Hacienda del Gobierno del Estado, para la integración del Fondo de Inclusión Productiva y Economía Solidaria (FIPES) del Municipio de Carichí, autorizando la disposición por la cantidad de \$100,000.00 (Son Cien Mil Pesos 00/100 pesos m.n.) del presupuesto municipal para aplicarse en el financiamiento de proyectos productivos; así mismo, se designa al C. Nicolás Rogelio Varela Orozco en su calidad de representante, para que sea la persona que se encargue de dar el aviso de intención, así como para el seguimiento y realización de los trámites que correspondan.....

COTEJADO

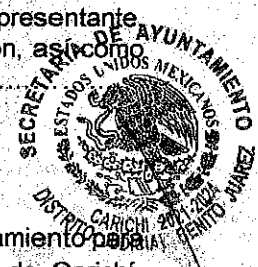
VII.- PUNTO NUMERO SIETE.

Continuando con el orden del día, se solicita la aprobación del H. Ayuntamiento para la ratificación del Consejo de Seguridad y Prevención del Municipio de Carichí, Chihuahua, de conformidad con el artículo 39 de la ley del Sistema Estatal de Seguridad Pública, el cual se conforma de la siguiente manera:

C. IVAN ALEJANDRO GUTIERREZ VILLARREAL, PRESIDENTE DEL CONSEJO MUNICIPAL.

C. JOSE MIGUEL CHACON GUTIERREZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO. QUIEN SUPLIRÁ LAS AUSENCIAS DEL PRESIDENTE.

C. LAURA PATRICIA VARELA CARO, REGIDOR DE GOBERNACIÓN.





EN EL MUNICIPIO DE CARICHI, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS 18 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, SE CELEBRÓ LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN DE CABILDO CON CARÁCTER DE ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHI.

ACTA DE CABILDO No.31
S.O.18/10/22, LIBRO No. 10

C. FRANKI TORRES RACON, REGIDOR DE SEGURIDAD PÚBLICA.

C. ISIDRO ANCHONDO MARTINEZ, EL DIRECTOR DE SEGURIDAD PÚBLICA MUNICIPAL.

C. TANIA GARCIA MERAZ, SECRETARIO TÉCNICO.

C.C. SOCORRO ACOSTA PALMA, SERGIO ALBERTO JAQUEZ OLIVAS, LUIS VILLALOBOS MENDOZA Y HUMBERTO SOCORRO DOMINGUEZ NUÑEZ, COMO REPRESENTANTES DE LA SOCIEDAD CIVIL.....

Acto seguido se somete a votación del H. Ayuntamiento para su aprobación.....

RESULTADO DE LA VOTACIÓN: Con el 100% a favor y 0% en contra, se obtiene aprobación por unanimidad del presente punto del orden del día.....

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se aprueba el presente punto del orden del día, en el que se ratifica el consejo de Seguridad y Prevención del Municipio de Carichi, Chihuahua, de conformidad con el artículo 39 de la ley del sistema estatal de seguridad pública...

VIII.- PUNTO NUMERO OCHO.

En este punto de Asuntos Generales no hay tema que tratar, por lo que se pasa al siguiente punto del orden del día.

IX.- PUNTO NUMERO NUEVE.

No habiendo otro asunto que tratar en el orden del día y siendo las 18 horas con 06 minutos del día 18 de octubre del 2022, el Presidente Municipal dio por clausurada la Trigésima Primera Sesión Ordinaria de Cabildo, levantándose el Acta para Constancia.

C. IVAN ALEJANDRO GUTIERREZ VILLARREAL
PRESIDENTE MUNICIPAL DE CARICHI

C. MARIA GUADALUPE TERAN RASCON
SINDICO MUNICIPAL DE CARICHI



COTEJADO



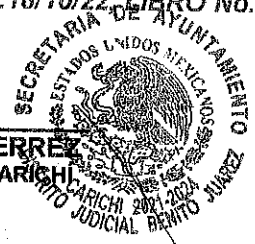


7/7 190

Carichi

EN EL MUNICIPIO DE CARICHI, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS 18 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, SE CELEBRÓ LA TRIGÉSIMA PRIMERA SESIÓN DE CABILDO CON CARÁCTER DE ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHI.

ACTA DE CABILDO No.31
S.O.18/10/22, LIBRO No. 10



C. LIC. JOSE MIGUEL CHACON GUTIERREZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHI
DOY FE

REGIDORES DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHÍ, CHIHUAHUA.

LAURA PATRICIA VARELA CARO
C. GOBERNACION Y HACIENDA.

ALFREDO ARAGÓNEZ CHAVIRA
C. OBRAS PÚBLICAS, SERVICIOS PÚBLICOS Y DEPORTE.

BEATRIZ MADRID MONTAÑEZ
C. EDUCACION, CULTURA Y ACCION CIVICO SOCIAL.

CHALIO GONZALEZ CHAVEZ
C. IGUALDAD DE GENERO Y ASUNTOS INDEGENAS.

ROSA MERAZ MENDEZ
C. ECOLOGIA Y FOMENTO SOCIAL.

FRANKI TORRES RASCON
C. PROTECCION CIVIL, SEGURIDAD PÚBLICA Y TURISMO.

MARICELA BORJA ARMENDÁRIZ
C. SALUD E INSTANCIA DE LA MUJER.

MANUEL RAUL CHAVEZ QUINONEZ
C. DESARROLLO RURAL Y GANADERIA.

COTEJADO



PREDIOS URBANOS

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

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

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RÚSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERÁ CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL, ASÍ COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACIÓN.

PREDIOS URBANOS:

- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a: servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes aéreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle sin carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (escuelas), Salud y Asistencia (clínicas y hospitales), Recreación y Deporte (parques y áreas deportivas), Administración pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmear en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliaria o en periódicos locales, notarías públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que cruce a las Zonas Homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.

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

PREDIOS RUSTICOS

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

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

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- c) La Autoridad Catastral Municipal
- d) Consejos técnicos de CATASTRO Municipal y Estatal
- e) La Dirección de CATASTRO del Estado
- f) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores

PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS RÚSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERÁ CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL, ASÍ COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACIÓN.

PREDIOS RUSTICOS:

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

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

El Clima. - afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

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

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

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

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

PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN SE ENTIENDE POR:

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

Catastro Estatal. El Sistema de Información Catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros municipales para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

Cedula Catastral. El documento oficial que contiene la información general de un predio.

Centro de Población. Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

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

Clasificación de las construcciones. - Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

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

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

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

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 estructuras de madera ferrados, techos de madera, pisos de concreto o ferrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONÓMICO. Viviendas con características constructivas de calidad económica, en 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. Viviendas con características constructivas de calidad media, entre las que se puede 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. Viviendas con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuarto de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, natural y anodizado, 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 pueden 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 con aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructura de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parque de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

HABITACIONES DE SUPERLUJO. Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, ante comedor, 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, 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. Acabado 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 acabado de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas ajardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de láminas sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros de hasta 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 6.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, concreto 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, techumbre de lámina galvanizada o asbestos 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 tratamiento 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 obran en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

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

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

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

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

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

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

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

Instalaciones Especiales: aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;

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

Predio:

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

Predio Edificado: el que tenga construcción permanente;

Predio No Edificado: predios urbanos sin construcción, a excepción de:

- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas destinadas 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 realmente autorizados y en operación;
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

Predio Ocioso: aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto del que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente;

Predio Rústico: el que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;

Predio Urbano:

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

Predio Suburbano: los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun 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 notificado y en general todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

Sistema de Información Catastral: elemento fundamental de validación e información jurídica, social y económica respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio estatal, con sus consiguientes efectos informativos, fiscales, administrativos y civiles.

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

Valor Unitario: el determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.

Valor Unitario: el que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

Valor Catastral: es el valor que la entidad catastral le asigna a un inmueble mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción a las partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los méritos y deméritos aplicables.

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

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

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

Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación. Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas y socioeconómicas, agrupando un número determinado de manzanas.

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

Zona. Extensión de terreno de dimensiones considerables, y que presta una forma de banda o franja. También resulta ser la parte de un terreno o de una superficie encuadrada entre ciertos límites.

Zona Homogénea de Valor. Es una fracción del sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitado por una poligonal plasmada en cartografía municipal que tenga características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.

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

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

Elementos de un Bien Inmueble. La tierra el subsuelo, el aire encima de ella los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

Derechos de un Bien Inmueble:

- 1) Derecho de ocuparlo y usarlo
- 2) Derecho de afectarlo
- 3) Derecho de venderlo y disponer de el
- 4) Derecho de heredar
- 5) El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el más completo conjunto de derechos, se llama TITULO DE PROPIEDAD.

Factor. Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados.

Factor de Merito. Factores que premian o incrementan el valor catastral de un predio.

Factor de Demerito. Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

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

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

Vida Económica o Vida Útil Normal. Es el periodo en términos de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito al que se le destino originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

Vida Útil Remanente. Período de tiempo expresado en años que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

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

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

Norma de aplicación para uso de las Tablas de Valores Unitarios

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

Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de terreno por zona y por vialidad, el territorio de los municipios se dividirá en áreas con características homogéneas.

Para la definición de las áreas homogéneas se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan efecto 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 de clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: habitacionales, comerciales e industriales; estas 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 de mérito que serán aplicables en el procedimiento evaluatorio.

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 evaluación de las zonas, predios, construcciones, así como la aplicación de factores de Incremento y demérito para la determinación de valores unitarios, se establecerán de conformidad con lo dispuesto por esta ley.

Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:

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

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:

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT = Valor de Terreno

ST = Superficie del Terreno

VUS = Valor Unitario de 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 evaluación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

GLOSARIO

PREDIO. Porción de terreno compacta, con o sin construcción cuyos linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

PREDIO RUSTICO. El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea 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, Asimismo pueden pertenecer a un Distrito de Riego o ser particular.

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

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

PREDIOS CON ÁRBOLES FRUTALES (HUERTAS)

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

- a) **Primera clase.** Aquellas huertas o plantaciones que cuentan con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste en: tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.

- b) **Segunda clase.** Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase.** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riesgos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

PREDIOS DE TEMPORAL. Son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa. Y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, Así mismo de otras características como; el clima, la topografía, la peligrosidad, presencia frecuente de heladas, calidad del suelo, periodo vegetativo etc.

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

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

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

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

- d) **Cuarta clase.** Predios con coeficiente de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

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

- a) **Primera clase.** Predios 100% arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m³ de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100 km de vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda clase.** Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción es un 25% o siendo de primera clase esté alejado de 100 a 200 km de vías de comunicación transitables.
- c) **Tercera clase.** Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de primera, o siendo de segunda se encuentra alejada a más de 200 km de las vías de comunicación.

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

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

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

CLAVE DE VALUACION RUSTICA. Identificador que se utiliza para representar el valor unitario de los predios, integrado por cuatro dígitos. Siendo el primero la clasificación, el segundo el tipo de propiedad, el tercero la calidad y el cuarto una constante.

PROPIEDAD PRIVADA. Asignación de derechos a las personas físicas o entidades privadas, de obtener, poseer, controlar, disponer, dejar en herencia la tierra, capital y cosas.

PROPIEDAD COMUNAL. Es una forma de la tenencia de la tierra, donde existe un derecho colectivo dentro de una comunidad en que cada miembro tiene derecho a utilizar independientemente las propiedades de la comunidad.

PROPIEDAD EJIDAL. Es una forma de la tenencia de la tierra donde una Comunidad de campesinos recibe tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y poblar (fondo legal).

PARCELA. Porción de terreno de extensión variable destinada a la agricultura, la cual se designa a cada uno de los miembros del Ejido para su explotación en forma individual o colectiva.

CERTIFICADO PARCELARIO. Documento en el que se asienta el derecho que tiene cada ejidatario a usar y disfrutar de una parcela determinada al interior del Ejido. El certificado parcelario lo emite el RAN y en él se especifica el nombre del ejidatario, la superficie de la tierra que posee, la localización, así como el nombre de los colindantes con dicha parcela. El certificado parcelario sirve para acreditar la calidad del ejidatario.

EJIDO. Núcleo de población conformado por las tierras ejidales y por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales.

SOLAR. Predio del Ejido que forma parte del asentamiento humano; Sus fines pueden ser habitacional, comercial, industrial y de servicio.

TITULO DE SOLAR URBANO. Documento que ampara la propiedad privada sobre un solar, en favor de su legítimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y está inscrito ante el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

CAPACIDAD DE CARGA ANIMAL. Se refiere el número de animales que pueden pastorear en un potrero en un período de tiempo determinado sin causar daño a la vegetación.

COEFICIENTE DE AGOSTADERO. Expresa el número de hectáreas necesarias para mantener una unidad animal (UA) en un año. Una (UA) es una vaca adulta de 450 kg. con su cría la cual consume aproximadamente el 3% de su peso en materia seca (MS).

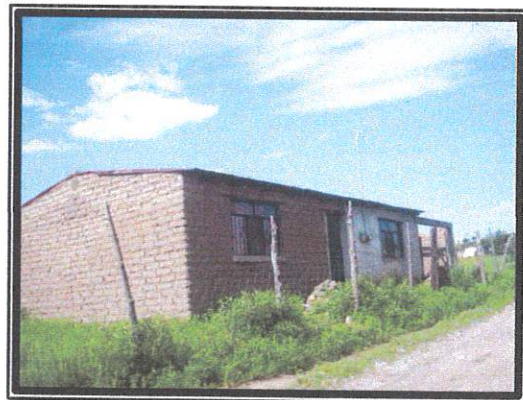
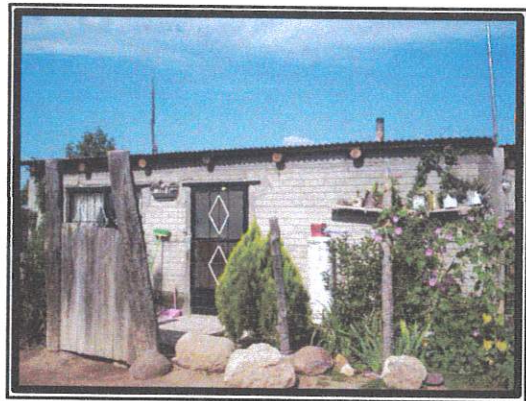
TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES:

LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGÍAS UTILIZADAS PRETENDE FACILITAR LA IDENTIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE VALUACIÓN CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN EL CATASTRO.

CARICHI, CHIH.

CATALOGO DE TIPOLOGIAS

HABITACIONAL POPULAR



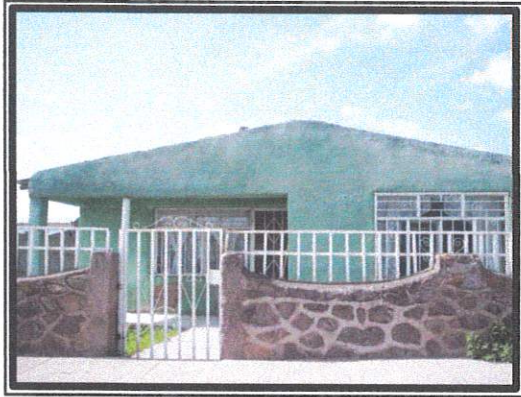
VALUACIONES, CONSULTORES Y ASESORES

CHIHUAHUA, CHIH.
ALLENDE NUEVA No.2815-2
C.P. 31020 CDL. LINSS
TELS. 418-15-18, 411-90-48 FAX 418-23-58
E-Mail vanca@infosel.net.mx

CARICHI, CHIH.

CATALOGO DE TIPOLOGIAS

HABITACIONAL ECONÓMICO



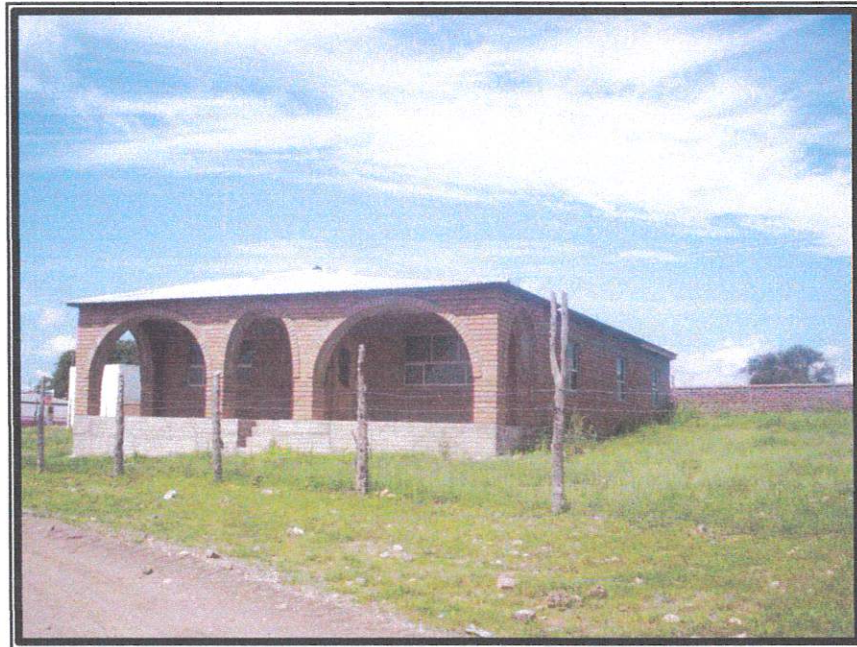
VALUACIONES, CONSULTORES, Y ASESORES.

CHIHUAHUA, CHIH.
ALLENDE NUEVA No.2815-2
C.P. 31020 CDL. LINSS
TELS. 418-15-18, 411-90-48 FAX 418-23-58
E-Mail vanco@infosel.net.mx

CARICHI, CHIH.

CATALOGO DE TIPOLOGIAS

HABITACIONAL MEDIANO



VALUACIONES CONSULTORES Y ASESORES

CHIHUAHUA, CHIH.
ALLENDE NUEVA No.2815-2
C.P. 31020 COL. LINSS
TELS. 418-15-18, 411-90-48 FAX 418-23-58
E-Mail vanca@infosel.net.mx

CARICHI, CHIH.

CATALOGO DE TIPOLOGIAS

HABITACIONAL BUENA



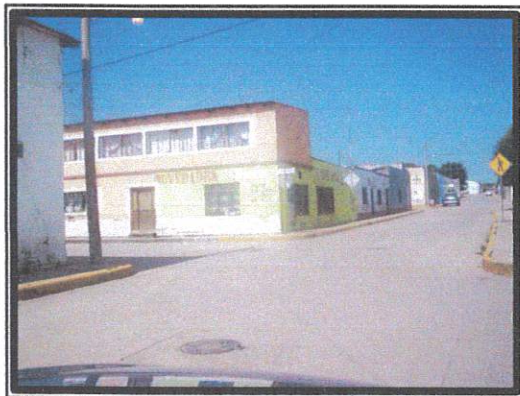
VALUACIONES CONSULTORES Y ASESORES

CHIHUAHUA, CHIH.
ALLENDE NUEVA No.2815-2
C.P. 31020 COL. LINSS
TELS. 418-15-18, 411-90-48 FAX 418-23-58
E-Mail vanca@infosiel.net.mx

CARICHI, CHIH.

CATALOGO DE TIPOLOGIAS

COMERCIAL ECONÓMICO



VALUACIONES, CONSULTORES Y ASESORES

CHIHUAHUA, CHIH.
ALLENDE NUEVA No.2815-2
C.P. 31020 CDL. LINSS
TELS. 418-15-18, 411-90-48 FAX 418-23-58
E-Mail vanca@infosel.net.mx

| MUNICIPIO DE CARICHÍ | | | | |
|--|------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023 | | | | |
| ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR | | | | |
| ZONA HOMOGÉNEA | SECTOR CATASTRAL | No. DE MANZANA | COLONIAS, LOCALIDAD | VALOR UNIT. (\$/M2) |
| 1 | 1 | - | CARICHÍ | \$66.00 |
| 2 | 2 | - | CARICHÍ | \$49.50 |
| | 2 | - | CARICHÍ | \$33.00 |
| - | 3 | - | CIÉNEGA | \$13.20 |
| - | 4 | - | LA MÁQUINA | \$6.60 |
| - | 5 | - | EL ÁLAMO | \$6.60 |
| - | 6 | - | EL SAUZ | \$13.20 |
| - | 7 | - | TAJIRACHI | \$6.60 |
| - | 8 | - | NOROGACHI | \$6.60 |
| - | 9 | - | EL CONSUELO | \$4.40 |
| - | 10 | - | BACABUREACHI | \$4.40 |
| - | 11 | - | COLONIA BUENAVISTA | \$6.60 |
| - | 12 | - | LAS JUNTAS | \$4.40 |
| - | 13 | - | MAGULLACHI | \$4.40 |
| - | 14 | - | PROVIDENCIA | \$6.60 |
| - | 15 | - | CUATRO OJITOS | \$13.20 |
| - | 16 | - | PASIGOCHI | \$4.40 |
| - | 17 | - | EL PAPALOTE | \$6.60 |
| - | 18 | - | MOLINARES | \$4.40 |
| - | 19 | - | SAN ISIDRO | \$4.40 |
| - | 20 | - | BAQUIACHI | \$4.40 |

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

Artículo 27 de la Ley de CATASTRO. En caso de que dentro del territorio del municipio existan zonas en las que no se hayan asignado valores unitarios de suelo y/o construcción, o en las que habiéndoseles asignado, cambien de características esenciales en el período de vigencia, las autoridades catastrales podrán determinar, provisionalmente, valores unitarios con base en los asignados para zonas similares. Los valores catastrales provisionales que se determinen para los predios con base a dichos valores unitarios, estarán vigentes por el año calendario correspondiente.

MUNICIPIO DE CARICHÍ

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

| Constante | Uso | Tipología | Clase | VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2) | | | |
|-----------|-----|-----------|-------|--|-----------|-------|----------------|
| | | | | Tipología | | Clase | Valor Unitario |
| 2 | 1 | 1 | 1 | HABITACIONAL | POPULAR | "A" | \$1,663.06 |
| 2 | 1 | 1 | 2 | HABITACIONAL | POPULAR | "B" | \$1,402.71 |
| 2 | 1 | 1 | 3 | HABITACIONAL | POPULAR | "C" | \$1,253.27 |
| 2 | 1 | 2 | 1 | HABITACIONAL | ECONÓMICO | "A" | \$3,065.73 |
| 2 | 1 | 2 | 2 | HABITACIONAL | ECONÓMICO | "B" | \$2,077.28 |
| 2 | 1 | 2 | 3 | HABITACIONAL | ECONÓMICO | "C" | \$1,801.54 |
| 2 | 1 | 3 | 1 | HABITACIONAL | MEDIO | "A" | \$3,930.54 |
| 2 | 1 | 3 | 2 | HABITACIONAL | MEDIO | "B" | \$3,528.98 |
| 2 | 1 | 3 | 3 | HABITACIONAL | MEDIO | "C" | \$2,958.75 |
| 2 | 1 | 4 | 1 | HABITACIONAL | BUENO | "A" | \$5,950.31 |
| 2 | 1 | 4 | 2 | HABITACIONAL | BUENO | "B" | \$4,828.62 |
| 2 | 1 | 4 | 3 | HABITACIONAL | BUENO | "C" | \$4,488.28 |
| 2 | 1 | 5 | 1 | HABITACIONAL | LUJO | "A" | \$8,309.04 |
| 2 | 1 | 5 | 2 | HABITACIONAL | LUJO | "B" | \$7,469.35 |
| 2 | 1 | 5 | 3 | HABITACIONAL | LUJO | "C" | \$6,946.80 |
| 2 | 2 | 1 | 1 | COMERCIAL | ECONÓMICO | "A" | \$2,626.22 |
| 2 | 2 | 1 | 2 | COMERCIAL | ECONÓMICO | "B" | \$2,177.82 |
| 2 | 2 | 1 | 3 | COMERCIAL | ECONÓMICO | "C" | 18 18.48 |
| 2 | 2 | 2 | 1 | COMERCIAL | MEDIANO | "A" | \$3,558.50 |
| 2 | 2 | 2 | 2 | COMERCIAL | MEDIANO | "B" | \$2,875.57 |
| 2 | 2 | 2 | 3 | COMERCIAL | MEDIANO | "C" | \$2,257.62 |
| 2 | 2 | 3 | 1 | COMERCIAL | BUENO | "A" | \$5,520.36 |
| 2 | 2 | 3 | 2 | COMERCIAL | BUENO | "B" | \$4,642.87 |
| 2 | 2 | 3 | 3 | COMERCIAL | BUENO | "C" | \$4,103.84 |

MUNICIPIO DE CARICHÍ

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

| Clasificación | Tipo de Propiedad | Calidad | Constante | VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA) | | | | |
|---------------|-------------------|---------|-----------|---|---------------|-------------------|---------|-------------|
| | | | | Clave de Valuación | Clasificación | Tipo de Propiedad | Calidad | Factor |
| 1 | 0 | 1 | 1 | Riego por Gravedad | - | 1 | 0.5 | \$75,506.20 |
| 1 | 0 | 2 | 1 | Riego por Gravedad | - | 2 | 1 | \$56,679.70 |
| 1 | 0 | 3 | 1 | Riego por Gravedad | - | 3 | 1 | \$28,532.90 |
| 1 | 0 | 4 | 1 | Riego por Gravedad | - | 4 | 1 | \$13,083.40 |
| 2 | 0 | 1 | 1 | Riego por Bombeo | - | 1 | 0.5 | \$52,855.00 |
| 2 | 0 | 2 | 1 | Riego por Bombeo | - | 2 | 1 | \$39,675.90 |
| 2 | 0 | 3 | 1 | Riego por Bombeo | - | 3 | 1 | \$19,972.70 |
| 2 | 0 | 4 | 1 | Riego por Bombeo | - | 4 | 1 | \$9,158.60 |
| 3 | 0 | 1 | 1 | Frutales en Formación | - | 1 | 1 | \$22,495.00 |
| 3 | 0 | 2 | 1 | Frutales en Formación | - | 2 | 1 | \$19,769.20 |
| 3 | 0 | 3 | 1 | Frutales en Formación | - | 3 | 1 | \$19,769.20 |
| 3 | 0 | 4 | 1 | Frutales en Formación | - | 4 | 1 | \$19,769.20 |
| 5 | 0 | 1 | 1 | Frutales en Producción | - | 1 | 1 | \$86,674.50 |
| 5 | 0 | 2 | 1 | Frutales en Producción | - | 2 | 1 | \$52,004.70 |
| 5 | 0 | 3 | 1 | Frutales en Producción | - | 3 | 1 | \$52,004.70 |
| 5 | 0 | 4 | 1 | Frutales en Producción | - | 4 | 1 | \$52,004.70 |
| 7 | 0 | 1 | 1 | Temporal | - | 1 | 1 | \$12,428.90 |
| 7 | 0 | 2 | 1 | Temporal | - | 2 | 1 | \$11,807.40 |
| 7 | 0 | 3 | 1 | Temporal | - | 3 | 1 | \$11,216.70 |
| 7 | 0 | 4 | 1 | Temporal | - | 4 | 1 | \$10,656.80 |
| 8 | 0 | 1 | 1 | Pastal | - | 1 | 1 | \$2,039.40 |
| 8 | 0 | 2 | 1 | Pastal | - | 2 | 1 | \$1,667.60 |
| 8 | 0 | 3 | 1 | Pastal | - | 3 | 1 | \$1,446.50 |
| 8 | 0 | 5 | 1 | Pastal | - | 4 | 1 | \$512.60 |
| 9 | 0 | 1 | 1 | Forestal | - | 1 | - | \$966.90 |
| 9 | 0 | 2 | 1 | Forestal | - | 2 | - | \$893.20 |
| 9 | 0 | 3 | 1 | Forestal | - | 3 | - | \$754.60 |
| 9 | 0 | 4 | 1 | Forestal | - | 4 | - | \$569.80 |

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

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA 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.

Ejemplos: Riego por gravedad Propiedad Privada de primera calidad 1 0 1 1
 Riego por Bombeo Propiedad Comunal de segunda calidad 2 2 2 1
 Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

"Los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativas más no limitativas"

MUNICIPIO DE CARICHÍ**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023****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 DE (M2) | FACTOR DE TERRENO |
|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| 600.01 | 1,000.00 | 0.6 |
| 1,000.01 | 1,500.00 | 0.4 |
| 1,500.01 | 2,000.00 | 0.3 |
| 2,000.01 | 3,000.00 | 0.2 |
| 3,000.01 | 5,000.00 | 0.1 |
| 5,000.01 | Y MÁS | 0.1 |

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 DE (M2) | FACTOR DE TERRENO |
|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| 600.01 | 1,000.00 | 0.4 |
| 1,000.01 | 1,500.00 | 0.3 |
| 1,500.01 | 2,000.00 | 0.1 |
| 2,000.01 | 3,000.00 | 0.1 |
| 3,000.01 | 5,000.00 | 0.1 |
| 5,000.01 | Y MÁS | 0.1 |

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 DE (M2) | FACTOR DE TERRENO |
|-----------------------|--------------------------|-------------------|
| 1,000.01 | 1,500.00 | 0.03 |
| 1,500.01 | 2,000.00 | 0.02 |
| 2,000.01 | 3,000.00 | 0.01 |
| 3,000.01 | 5,000.00 | 0.08 |
| 5,000.01 | 10,000.00 | 0.06 |
| 10,000.01 | Y MÁS | 0.05 |

"En ningún caso, para la valuación catastral de terrenos, construcciones e instalaciones especiales, los factores de demérito serán mayores al 50%"

TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS

EJERCICIO FISCAL 2023

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.

"En ningún caso, para la valuación catastral de terrenos, construcciones e instalaciones especiales, los factores de demérito serán mayores al 50%"

Vida útil:

65

| ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | | | |
|------------------------|--------|--------|---------|---------------|----------------|-------------|------------------|----------------|------------|----|----|
| EDAD DEL INMUEBLE | Nuevo | Bueno | Regular | Regular medio | Rep. Sencillas | Rep. Medias | Rep. Importantes | Rep. Completas | En Desecho | | |
| | 1.0000 | 0.9968 | 0.9748 | 0.9191 | 0.8199 | 0.6680 | 0.4740 | 0.2480 | 0.1000 | | |
| 0 | 1.00 | 0.990 | 0.975 | 0.920 | 0.820 | 0.660 | 0.470 | 0.250 | 0.135 | | |
| 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 |