

TABLAS DE VALORES

EJERCICIO FISCAL 2023



MUNICIPIO DE JULIMES

CHIHUAHUA





JULIMES

AYUNTAMIENTO 2021-2024



JULIMES, CHIHUAHUA, A 31 DE OCTUBRE DEL 2022

LIC. ADRIANA TERRAZAS PORRAS
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE.

DE DICIEMBRE DE 2004 EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, MEDIANTE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL MUNICIPIO DE JULIMES SOMETE A CONSIDERACION DEL H. CONGRESO DEL ESTADO EL PRESENTE PROYECTO DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION PARA EL EJERCICIO 2023, EL CUAL SERVIRA DE BASE PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL. DICHO PROYECTO HA SIDO EXPEDIDO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL DEL H. AYYUNTAMIENTO, CON FUNDAMENTO A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS 22 Y 28 FRACCION XL DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, MISMO QUE PRESENTA EN TIEMPO Y FORMA, ATENDIENDO A QUE LA BASE DEL IMPUESTO ES EL VALOR CATASTRAL, EL CUAL RESULTA DE SUMAR EL VALOR DEL TERRENO Y DE LA CONSTRUCCION, SUMA QUE DEBE REFLEJAR EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE, CUMPLIENDO ASI LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 148 DEL CODIGO MUNICIPAL Y 24 DE LA LEY DE CATASTRO, AMBOS, DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION QUE HOY SE SOMETE A CONSIDERACION DEL H CONGRESO DEL ESTADO, HA SIDO ELABORADA BAJO LOS TERMINOS DEL DECRETO EN MENCIÓN, EL CUAL ENTRARA EN VIGOR DE SER APROBADA, A PARTIR DEL 01 DE ENERO DEL 2023, PARA EFECTO DE LO ESTABLECIDO POR LOS ARTICULOS 27 PARRAFO SEGUNDO, Y 28 FRACCION 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 ELABORACION DEL PRESENTE PROYECTO, EL MUNICIPIO DE JULIMES SOLICITA AL H. CONGRESO DEL ESTADO, LA APROBACION DEL PROYECTO DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION QUE ENTRARA EN VIGOR PARA EL EJERCICIO 2023, ASI TAMBIEN SE ORDENE LA PUBLICACION DEL MISMO EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO.

ATENTAMENTE

C. JOSE MONCAYO PORRAS
PRESIDENTE MUNICIPAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
JULIMES, CHIH.

2022, Año de Ricardo Flores Magón, Precursor de la Revolución Mexicana"

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

Municipio de Julimes, C. Hidalgo y Ocampo No. 1, Col. Centro, Julimes, Chih. C. P. 32950

Tel. (621) 478-00-01

Correo Electrónico: presidenciampaljulimes2021@gmail.com



JULIMES

AYUNTAMIENTO 2021-2024



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
ASUNTO: CERTIFICACION
JULIMES, CHIH. A 31 DE OCTUBRE DEL 2022

LIC. ADRIANA TERRAZAS PORRAS
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE;

POR MEDIO DE LA PRESENTE, DE CONFORMIDAD A LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 63, FRACCIONES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, ME PERMITO ENVIARLE CERTIFICACION DEL ACUERDO DE CABILDO TOMADO EN LA SESIÓN ORDINARIA, DE FECHA 18 DE OCTUBRE DEL 2022, EN EL ACTA NO. 27, PUNTO NO. 5, MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DE LOS IMPUESTOS QUE SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA TIENE DERECHO A COBRAR EL MUNICIPIO DE JULIMES, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 28, FRACCIÓN XL, DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

SIN OTRO PARTICULAR, APROVECHANDO LA OCASIÓN PARA REINTERARLE LA SEGURIDAD DE MI MÁS ATENTA Y DISTINGUIDA CONSIDERACIÓN.



ATENTAMENTE



PROF. MIGUEL ANGEL CARPIO DOMINGUEZ
SECRETARIO MUNICIPAL



SECRETARÍA MUNICIPAL
JULIMES, CHIH.

MUNICIPIO DE JULIMES				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023				
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA				
ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT. (\$/M2)
1	1	DE LA 1 A LA 48	TODO EL SECTOR	\$ 55.51
2	2	DE LA 1 A LA 48	TODO EL SECTOR	\$ 55.51
2	3	DE LA 1 A LA 17	TODO EL SECTOR	\$ 55.51
2	4	1, 2, 3, 4, 5 Y 6	TODO EL SECTOR	\$ 55.51
2	5	DE LA 1 A LA 7	TODO EL SECTOR	\$ 55.51
2	6	DE LA 1 A LA 48 Y LA 99	TODO EL SECTOR	\$ 41.63
2	7	DE LA 1 A LA 27 Y LA 99	TODO EL SECTOR	\$ 55.51
2	8	DE LA 1 A LA 24 Y LA 99	TODO EL SECTOR	\$ 55.51
2	9	DE LA 1 A LA 16	TODO EL SECTOR	\$ 55.51
2	10	DE LA 1 A LA 3	TODO EL SECTOR	\$ 55.51
2	15	99	TODO EL SECTOR	\$ 41.63
2	16	99	TODO EL SECTOR	\$ 41.63
2	17	99	TODO EL SECTOR	\$ 41.63
2	18	99	TODO EL SECTOR	\$ 41.63
2	19	99	TODO EL SECTOR	\$ 41.63
2	20	99	TODO EL SECTOR	\$ 41.63

MUNICIPIO DE JULIMES		
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023		
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR SECTOR		
SECTOR	DESCRIPCIÓN DE ZONA	VALOR UNITARIO
1	JULIMES; CALLE JUÁREZ AL SUR	\$ 55.51
2	JULIMES; CALLE JUÁREZ AL NORTE	\$ 55.51
3	JULIMES; COL. PRESIDENTES	\$ 55.51
4	JULIMES; COL. TIERRA Y LIBERTAD	\$ 55.51
5	JULIMES; COL. EMILIANO ZAPATA	\$ 55.51
6	LA REGINA	\$ 55.51
7	COL. ESPERANZA	\$ 41.63
8	COL. SAN JOSÉ	\$ 55.51
9	JULIMES; COL. CERRITO DE BALLESTEROS	\$ 55.51
10	JULIMES; COL. GÓMEZ MORÍN	\$ 55.51
16	LABOR NUEVA	\$ 41.63
17	LA BOQUILLA	\$ 41.63
18	EL CARRIZO	\$ 41.63
19	ARENILLAS, EX HACIENDA HUMBOLDT, EL GRAMAL	\$ 41.63

MUNICIPIO DE JULIMES							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023							
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M ²)			
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Nivel	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,850.58
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,545.19
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,368.86
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,939.10
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,366.10
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,042.11
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,621.50
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 4,563.67
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,467.66
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 7,109.73
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 5,662.97
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 5,253.26
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 9,760.91
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 8,759.02
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 8,131.13
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,597.77
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,478.24
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,054.81
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,119.37
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,326.93
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,001.92
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 6,388.62
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 5,371.42
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,738.31

MUNICIPIO DE JULIMES
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
500.00	1,000.00	0.5
1,000.01	5,000.00	0.4
5,000.01	10,000.00	0.3
10,000.01	15,000.00	0.2
15,000.01	EN ADELANTE	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
500.00	1,000.00	0.5
1,000.01	5,000.00	0.4
5,000.01	10,000.00	0.3
10,000.01	EN ADELANTE	0.2

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
500.00	1,000.00	0.5
1,000.01	5,000.00	0.4
5,000.01	10,000.00	0.3
10,000.01	15,000.00	0.2
15,000.01	EN ADELANTE	0.1

MUNICIPIO DE JULIMES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit. (\$/M2)
INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS							VALOR UNIT. (\$/M2)
-	-	-	-	ALBERCA			\$1,300.00
-	-	-	-	BARANDAL			\$320.00
-	-	-	-	BARDA			\$150.00
-	-	-	-	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)			\$1,200.00
-	-	-	-	CORTINA METÁLICA			\$800.00
-	-	-	-	PORTÓN ELÉCTRICO			\$1,800.00

MUNICIPIO DE JULIMES							
TABLA DE VALORES PARA EJERCICIO FISCAL 2023							
CLASIFICACIÓN	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)			
CLAVE				CLASIFICACIÓN	TIPO	CALIDAD	VALOR UNIT.
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	\$60,830.49
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	\$45,662.95
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	\$22,986.93
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	\$10,759.17
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	\$42,581.55
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	\$31,963.92
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	\$16,090.57
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	\$7,377.99
3	0	1	1	Frutales en Formación	Privada	1	\$75,022.95
3	0	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	\$59,855.41
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	\$37,179.39
3	0	4	1	Frutales en Formación	Privada	4	\$24,732.36
5	0	1	1	Frutales en Producción	Privada	1	\$141,312.52
5	0	2	1	Frutales en Producción	Privada	2	\$126,144.97
5	0	3	1	Frutales en Producción	Privada	3	\$103,441.19
5	0	4	1	Frutales en Producción	Privada	4	\$91,021.92
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	\$8,432.19
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	\$6,745.75
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	\$5,396.60
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	\$4,317.41
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	\$2,220.82
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	\$1,388.01
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	\$763.40
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	\$430.28

MUNICIPIO DE JULIMES			
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023			
TABLA DE VALORES DE SUELO CON ACTIVIDADES MINERAS			
ZONA	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR \$
1	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PRECIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS.	HA	\$350,000.00
2	SUELO OCUPADO POR TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN, DESTINADOS AL SERVICIO DIRECTOS DE MINERÍA.	M2	\$ 400.00
3	SUELO RÚSTICO DENTRO DEL PERÍMETRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA O DE LA CONCESIÓN MINERA.	HA	\$ 10,000.00

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 de proyecto de tablas de valores unitarias para predios urbanos.

Están obligados a observar la presente norma:

- a) la autoridad catastral municipal
- b) consejo técnico de catastro municipal y estatal
- c) la dirección de catastro del estado
- d) colegios y asociaciones de peritos valuadores

para la realización de estudio de valores de terrenos urbano, rústicos y de las construcciones se deberán 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 áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle con 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 observa el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas para delimitar y describir zonas homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del mercado inmobiliario local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compra venta de terreno.
 - b) Consulta con la inmobiliaria o periódicos locales, notarías públicas, el tipo de oferta, zona de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las zonas de valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a corredores urbanos, con rangos de valor por tramos dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.

- 5) Con base al resultado de 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 zonas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el valor de reposición nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se evalúa.

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.

CONSTRUCCIONES

Las ilustraciones de estas tipologías pretenden facilitar la identificación de las construcciones para tener una idea de las claves de valoración correspondientes utilizadas en catastro.

HABITACIONAL POPULAR

Clave:2111

Vivienda con características constructivas mínimas, muros y techos contruidos con materiales reciclados y/o disponibles de diversas combinaciones, sin proyecto definido y servicios incompletos.

Este tipo de viviendas es normalmente construido con áreas comunes de uso múltiple.

La mayoría de este tipo de construcción se localiza en áreas de población carentes de planeación previa.



HABITACIONAL ECONÓMICO

Calve: 2121

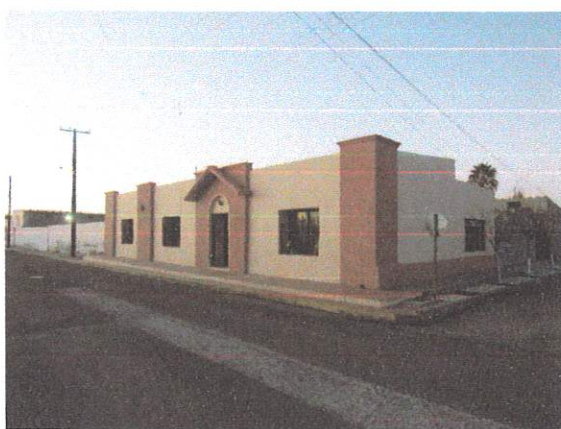
Vivienda con características de construcción en malas condiciones, pero fabricadas con materiales de construcción de calidad regular, con amplios espacios de piezas y los servicios básicos en condiciones regulares.



HABITACIONAL MEDIO

Clave: 2131

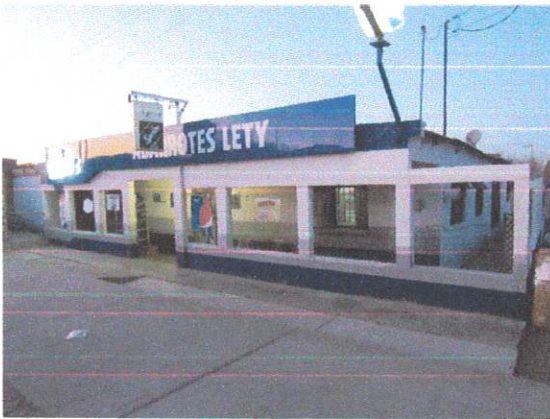
Vivienda con características constructivas de calidad media, espacios diferenciados por uso, servicios completos, muros con acabado aparentes, pintura, losetas de cerámica, puertas y ventanas de aluminio sencillo, instalaciones completas ocultas.



COMERCIAL ECONÓMICO

Clave: 2211

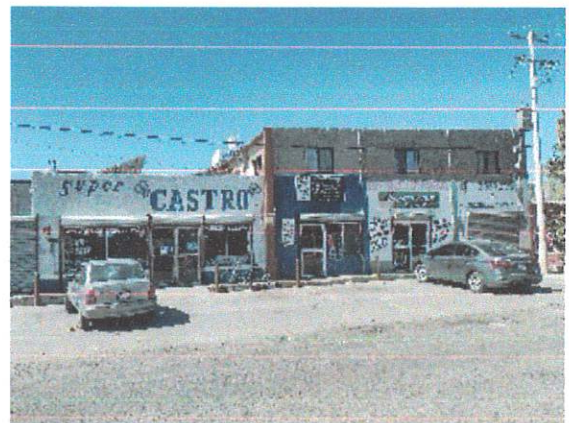
Construcción básica con características de baja calidad como, servicios complementarios, uso mixto (vivienda/comercio), acabado en muros, mezcla o yeso, ventanearía metálica, instalaciones básicas ocultas.



COMERCIAL MEDIANO

Clave: 2221

Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyectos funcionales, texturas y acabados de calidad, ventanas de aluminio, acabados con piezas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas, complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidrería).



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.

Vida útil: **65**

EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN										
	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho		
	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000		
0	1.0000	0.9900	0.9750	0.9200	0.8200	0.6600	0.4700	0.2500	0.1350		
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	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2	65
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3	65
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4	65
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5	65
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6	65
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7	65
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8	65
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9	65
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10	65
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11	65
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12	65
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13	65
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14	65
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15	65
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7046	0.5678	0.4040	0.2149	0.1160	16	65
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17	65
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18	65
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	19	65
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	20	65
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	21	65
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	22	65
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	23	65
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	24	65
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	25	65
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	26	65
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27	65
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	28	65
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29	65
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	30	65
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	31	65
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32	65
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	33	65
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34	65
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35	65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36	65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37	65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	38	65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42	65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	49	65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50	65

PARA LOS EFECTOS DE LA SIGIENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION SE ENTIENDE POR:

Catastro municipal: El censo técnico de los predios, ubicados en el territorio de los municipios que conforman 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 considera no urbanizable por causa 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

1. **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 compra venta o intercambio de artículos de consumo y servicio.
 - **Industrial:** se refiere a cualquiera construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta.
2. **TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION:** corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:
 - **HABITACIONAL POPULAR:** vivienda con características mínimas, entre las que se pueden considerar; cuarto de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techo de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.
 - **HABITACIONAL ECONOMICO:** vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional, espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción, aplanados de mezcla o yeso, ventanearía metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techo de concreto armado con claros no

- **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 de muro o yeso y texturizados, ventanearías 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, vidriería) eso o texturizado, ventanearía de aluminio anodizado, techumbre de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto, armados con claros de hasta 10.0 metros, nuevamente pudiendo considerar nave industrial, pisos de loseta de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, para rayos, hidroneumáticos), complementos de una buena calidad, sobre diseño o de importación.
- **Industrial bueno:** locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas ajardinadas.
- **Industrial ligero:** edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos sin divisiones internas, acabados en muro aparentes y mezcla, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre estructuras de acero estructural, ocasionalmente de madera, claros de hasta 6 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, acabados con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarias) 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, ventanearía metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbre de lámina galvanizada o asbesto sobre armadura, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubrimiento en cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, planta de tratamiento de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

esta a su vez se podría subclasificar, de acuerdo a su estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

mayores a cuatro metros, piso recubierto con loseta de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.

- **HABITACIONAL BUENO:** vivienda con características entre las que pueden considerar; acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos, dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio, natural y anodizado, ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.
- **HABITACIONAL DE LUJO:** residencias con características constructivas entre las que se pueden considerar; acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de Ingeniería con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarios en las funciones principales. De uno hasta cuatro años, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, piso de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistemas de riego.
- **HABITACIONES DE SUPERLUJO:** son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además construida por estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, cuarto de 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 ECONOMICO:** Construcción básica con características de baja calidad entre las que pueden considerar; servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros, mezcla o yeso, ventanearía metaliza 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 mosalco, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrería, etc.).

3. **Clase:** es el tipo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación el cual se describe a continuación:

-**Clase "A":** edificaciones nuevas que notablemente han recibido un mantenimiento que no excede del 5% de su valor de reposición nuevo y que están en perfectas condiciones para realizar el uso que les corresponde.

-**Clase "B":** edificaciones usadas que han recibido un mantenimiento que no excede un 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 no necesitan un mantenimiento que excede 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 aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente.
- **CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL:** la que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente a el año de su instalación.
- **CONSTRUCCIÓN RUINOSA:** la que por su deterioro físico no puede tener un uso normal o constituye 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 rustico, 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 ubican en las zonas asignadas para la protección ecológica.
- b) Las áreas verdes de espacios abiertos de uso público.
- c) Aquellos que de acuerdo con el plan de director urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional.
- d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales.
- e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación.
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tenga un aprovechamiento restringido.
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a la explotación agropecuarias.

-PREDIO OCIOSO: aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el director urbano o la autoridad competente.

-PREDIO RUSTICO: aquel que encontrándose dentro o 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.

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 mercados 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. Quedaran también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados o fraccionados denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro fraccionamiento o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

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

-VALOR DE MERCADO: Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos a una fecha determinada.

-VALOR UNITARIO: El determinado por unidad de medida en las tablas de valores unitarios de suelo + construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado, y que a su vez fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie.

-VALOR CATASTRAL: Es el valor que la entidad catastral se asigna a un inmueble mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción a las partes correspondientes e integrales 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 utilidad del contratista.

-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 sectores catastrales separados entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

-ZONA: Extensión de terreno de dimensiones considerables, y que presenta una forma de banda o franja. También resulta ser parte de un terreno o de una superficie encuadrada entre ciertos límites.

-ZONA HOMOGENEA DE VALOR: Es una fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitado por una poligonal plasmando en cartografía municipal que tengan características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.

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

-INMUEBLE: Son los derechos de la tierra y todas las cosas que estén adheridas permanentemente a ella.

-ELEMENTOS DE UN BIEN INMUEBLE: Tierra, el subsuelo, el aire encima de ella, los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

Derechos de un bien inmueble:

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

-FACTOR: Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados.

-FACTOR DE MÉRITO: Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

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

-DETERIORO FÍSICO: Factor que determina la depreciación; es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas como son el desgaste o exposición de 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: Periodo de tiempo expresado en años que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

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

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

NORMA DE APLICACIÓN

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 vivirá en áreas con características homogéneas.

Para la definición de las áreas homogéneas se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan efectos sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características de equipamiento y servicios públicos, así como el tipo de construcción y demás factores que incrementen o demeriten el valor de las zonas y predios.

Cuando la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignará un valor unitario de suelo.

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada zona homogénea de valor.

Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

Para determinar un corredor de valor se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda a la zona homogénea.

Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: habitacionales, comerciales e industriales; estas a su vez se clasificarán de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecen en la tabla de valores unitarios de suelo y construcción deberán contener los factores de incremento y demérito que será aplicables en el procedimiento valuatorio.

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijarán por metro cuadrado y en zona rustica por hectárea.

Las bases generales y sistemas para la clasificación y valuación de las zonas, predios, construcciones, así como la aplicación de los factores de incremento y demérito par la determinación de valores unitarios, se establecerán de la conformidad con lo dispuesto por esa ley.

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

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

Para efectos de la formula 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 formula siguiente:

$$\text{VC} = \text{SC} \times \text{VUC} + \text{VIE}$$

para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VC: Valor de la Construcción.

SC: Superficie de la construcción.

VUC: Valor unitario de la construcción.

VIE: Valor de las Instalaciones Específicas.

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

Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la valuación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

PREDIOS RÚSTICOS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS RUSTICOS:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para la 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 clasifican como riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro de agua y calidad de suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo a la edad productiva de los arbolados, así como 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.
- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

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

El suelo. - Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunos limitantes 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.

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

- 4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigente se elabora 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.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

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

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

ENTIÉNDASE POR "USO DE SUELO" EL APROVECHAMIENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA AGROPECUARIO, DE UN SUEÑO PROFUNDO DE TEXTURA FRANCA, DE UNA MÍNIMA PENDIENTE, FÁCILMENTE MECANIZABLE Y SUSCEPTIBLE A RECIBIR MAYOR INVERSIÓN.

- **PRIMERA CLASE (1):** Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir, estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques i vida silvestre, son casi planos y el riego de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.
- **SEGUNDA CLASE (2):** En esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es enserio elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieren prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.
- **TERCERA CLASE (3):** Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que restringen el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de la agricultura. Son aptos para el desarrollo ganadero y forestal.
- **CUARTA CLASE (4):** Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de ellos bajo condiciones especiales de manejo y conservación.

Estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos, bosques o vida silvestre.

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

- **SEXTA CLASE (6):** Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que los hacen impropios para los cultivos, su uso para el desarrollo de pastizales es muy limitado, solo factible mediante el establecimiento de prácticas de conservación y manejo de acuerdo a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para el desarrollo forestal o vida silvestre.
- **SEPTIMA CLASE (7):** Terrenos que presenta limitaciones muy severas, que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringido y los factible utilizarlos para el desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de estos terrenos es indispensable, no tanto para su uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.
- **OCTAVA CLASE (8):** Estos suelos tienen limitaciones excesivas para su uso en cultivos comerciales, desarrollo de pastizales o bien explotaciones forestales, por lo que su utilización debe orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua o para fines estéticos y preservación del medio ambiente.

GLOSARIO

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

PREDIO RUSTICO: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de la población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, minera o actividades equiparables.

PREDIOS DE RIEGO: son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales, ya sea de fuentes de agua permanente 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 pueden permanecer a un distrito de riego o ser particular.

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

- A) Primera clase: Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad del suelo. Planos de configuración regular, que favorecen el suministro de agua y la actividad agrícola.
- B) Segunda clase: Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
- C) Tercera clase: Aquellos con riego eventual. Suelos pobres y deficientes con sales nocivas, de muy baja productividad con las posibilidades de ser afectados por inundaciones.
- D) Cuarta clase: Aquellos con las mismas características de la anterior que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean los trabajos especiales.

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

Se consideran como factores determinantes: la etapa productiva o edad en desarrollo y la etapa productiva.

- a) Primera clase: Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste en tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes.