

**BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ
MORÍN, CHIHUAHUA.**

ADMINISTRACIÓN 2021-2024

**TABLAS DE VALORES
UNITARIOS.**

SUELO Y CONSTRUCCIÓN.



2023.

**BATOPILAS DE MANUEL
GOMEZ MORIN.**



*Se anexa od al
Tercero del engargolado.*



BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN, CHIHUAHUA.

ADMINISTRACIÓN 2021-2024

31 de Octubre de 2022
Asunto: El que se Indica

DIP. ADRIANA TERRZAS PORRAS
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reformaron diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Batopilas somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 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, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

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

Solicita a 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
“SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN”
EL PRESIDENTE MUNICIPAL.

LIC. EDUARDO AARÓN RUELAS FERNÁNDEZ





BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN, CHIHUAHUA.

ADMINISTRACIÓN 2021-2024

Batopilas de Manuel Gómez Morín, Chih, a 31 de Octubre del 2022

No. PMB/10/2022

**H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE. -**

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo No.10, tomado en la sesión ordinaria, de fecha 25 de Octubre del año en curso, mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Batopilas de Manuel Gómez Morín, en los términos del artículo 28, fracción XL., Del Código Municipal Para el Estado de Chihuahua.

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

ATENTAMENTE

“SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION”

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

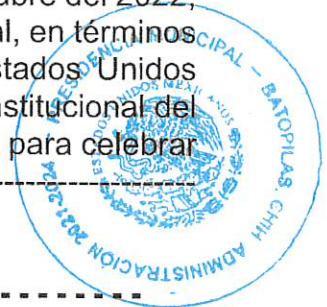
Hernán Castillo C.

ING.HERNAN SALVADOR CASTILLO CARDENAS



ACTA DE CABILDO ORDINARIA NUMERO 10 DE FECHA 25 DE OCTUBRE DE 2022 DEL PLENO DEL CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GOMEZ MORÍN, CHIH.

En Batopilas de Manuel Gómez Morín, siendo las 14 horas del día 25 de octubre del 2022, en el recinto oficial que se ubica en el Edificio que ocupa el Palacio Municipal, en términos de lo dispuesto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, previa convocatoria, se reunió el Pleno del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Batopilas de Manuel Gómez Morín, Administración 2021-2024, para celebrar la presente sesión ordinaria misma que se desarrollará bajo el siguiente:-----



-----**ORDEN DEL DIA**-----

- I. Lista de asistencia y declaración de quorum legal.
- II. Solicitud y en su caso aprobación de la tabla de valores catastrales para el municipio para el ejercicio 2023.
- III. Solicitud y en su caso aprobación de la tabla de instalaciones especiales para el ejercicio 2023.
- IV. Clausura de la sesión.

COTEJADO

I.-PUNTO NUMERO UNO:

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

- El secretario del Ayuntamiento, procede a pasar lista de asistencia:-----
- C. EDUARDO AARÓN RUELAS FERNANDEZ. - PRESIDENTE. - PRESENTE.-----
 - C. JESÚS MANUEL FLORES GILL. - SÍNDICO. - PRESENTE.-----
 - C. ROSA VALDEZ MORENO. - REGIDOR. - PRESENTE.-----
 - C. JOSÉ ANTONIO SALINAS CHAVEZ. - REGIDOR. - PRESENTE.-----
 - C. PATRICIA CASTILLO NANARACHI. - REGIDOR. - PRESENTE.-----
 - C. ANGELICA ISABEL CARDENAS TORRES. - REGIDOR. - PRESENTE.-----
 - C. PORFIRIO MENDEZ ENRIQUEZ. - REGIDOR. - PRESENTE.-----
 - C. SOFÍA MARTINEZ RAMOS. - REGIDOR. - PRESENTE.-----
 - C. MARÍA SENAI DA MEZA PORTILLO. - REGIDOR. - PRESENTE.-----
 - C. LIRIO NAVA FIGUEROA. - REGIDOR. - PRESENTE.-----



SIN TEXTO.

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

II.- PUNTO NUMERO DOS.

Solicitud y en su caso aprobación de la tabla de valores catastrales para el ejercicio fiscal 2023, la cual previo estudio de la Dirección de Catastro Municipal, se actualizará en un 6.2% respecto a la inflación prevista por el Banco de México para el ejercicio fiscal 2023, la cual se presenta de manera económica al cuerpo idílico.

RESULTADO DE LA VOTACION: Una vez analizado y discutido suficientemente el tema, se somete a votación, obteniéndose la aprobación por unanimidad, votando la totalidad de los miembros a favor, por lo cual con fundamento en el artículo 28 fracción del Código Municipal de Chihuahua, se aprueba la tabla de valores catastrales para el ejercicio fiscal 2023.



COTEJADO

III.- PUNTO NUMERO TRES.

Se solicita el analisis y en su caso la aprobacion de la tabla de instalaciones especiales para el ejercicio 2023.

RESULTADO DE LA VOTACION: Una vez analizado y discutido el tema, se somete a votacion y se acuerda NO aprobar dicha tabla para este ejercicio, votando la totalidad de los miembros.

IV. PUNTO NUMERO CUATRO.

El Secretario señala que no habiendo otro asunto que tratar, se hace un breve receso para redactar la presente Acta, sin que ninguno de los asistentes salga del Recinto donde se celebra la presente Sesión; una vez redactada el Secretario dio lectura en voz alta a la presente Acta, misma que fue aprobada por mayoría absoluta, con 08 votos a favor de un total de 08 Regidores que integran la totalidad del Pleno del Ayuntamiento, por lo que se da por concluida la Sesión a las 14:40 horas del día de su fecha, firmándose por sus asistentes para constancia. -----

LIC. EDUARDO AARÓN RUELAS FERNANDEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL



SIN TEXTO.



EL SINDICO MUNICIPAL

Jesús Manuel Flores Gill

C. JESUS MANUEL FLORES GILL



EL SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO

HERNAN CASTILLO C.

ING. HERNAN SALVADOR CASTILLO CARDENAS

COTEJADO.

LOS REGIDORES

Rosa Valdez Mno.

C. ROSA VALDEZ MORENO

Jose Antonio Salinas Chavez

C. JOSE ANTONIO SALINAS

CHAVEZ

Patricia Carrillo N.

C. PATRICIA CARRILLO

NARARACHI

Angélica Tsabel C.T

C. ANGELICA ISABEL CARDENAS

TORRES

Porfirio Mendez Enriquez

C. PORFIRIO MENDEZ ENRIQUEZ

[Signature]
C. SOFIA MARTINEZ RAMOS

Maria Zenaida Meza Portillo

C. MARIA SENaida MEZA

PORTILLO

Lirio Nava Figueroa

C. LIRIO NAVA FIGUEROA

QUIEN SUSCRIBE, **ING. HERNAN SALVADOR CASTILLO CARDENAS**,
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BATOPILAS DE
MANUEL GOMEZ MORIN, ESTADO DE CHIHUAHUA, CON LA FACULTAD QUE
LE CONFIERE EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA
EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y: -----

CERTIFICA:

QUE EL PRESENTE LEGAJO EL CUAL CONSTA DE **3 (TRES)** FOJAS UTILES
LAS CUALES SON COPIA FIEL DE SU ORIGINAL, MISMAS QUE FUERON
DEBIDAMENTE COTEJADAS, Y SE ENCUENTRAN EN LOS ARCHIVOS DE
ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL.- -----

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN BATOPILAS DE MANUEL
GOMEZ MORIN, CHIHUAHUA A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE
OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, **DOY FE.**-----

HERNAN CASTILLO C.

ING. HERNAN SALVADOR CASTILLO CARDENAS
SECRETARIO DE H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BATOPILAS DE
MANUEL GÓMEZ MORÍN, CHIHUAHUA



El párrafo cuarto de la fracción IV del Artículo 115, Constitucional que a la letra dice:

“Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.”

INDICE.

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

II. MONOGRAFIA DEL MUNICIPIO.

DEFINICIÓN Y TIPOLOGIA DE CORREDORES URBANOS.

IV. TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION.

V. TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION.

VI. PLANO GENERAL DE SECTORES CATASTRALES URBANOS.

VII. PLANOS DE ZONAS HOMOGENEAS DE VALORES DE SUELO.

VIII. VALORES DE SUELO EN ZONAS HOMOGENEAS.

IX. DEFINICION Y CLASIFICACION DE PREDIOS RUSTICOS.

X. TABLA DE VALORES DE RUSTICO.

PRESENTACION DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

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

El proyecto de la tabla de valores unitarios del suelo y construcción que hoy se presentan ante ese H. Congreso del estado, es el producto de un arduo trabajo de investigación, en el cual participaron personal de campo de catastro del municipio, así como peritos valuadores autorizados. Dicha investigación tubo como objeto un exhaustivo estudio integral de valores del mercado en base al cual se elaboró la presente tabla que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso, en virtud de que ha sido elaborada bajo los términos del decreto en mención, la cual entrara en vigor de ser aprobada, a partir del primero de enero del 2023. Así mismo este municipio llevo a cabo un programa intensivo catastral, mediante el cual se hizo la detección de predios omisos y nuevas construcciones tal y como lo establece el ARTICULO CUARTO TRANSITORIO en cuestión.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la ley exige para la elaboración del proyecto, el municipio de Batopilas solicita ese H. Congreso del estado, se aprueba el proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcción que entrara en vigor para el ejercicio del 2023. Así como también, se ordene la publicación del mismo en el periódico Oficial del Estado.

MEDIO FISICO

Localización.

El municipio de Batopilas se localiza en la latitud norte 27 grados 02', la longitud 107 grados 39', y con una altitud de 501 metros sobre el nivel del mar.

Colinda al norte con Urique y Guachochi; al este con Guachochi; al sur con Morelos, y al oeste con Urique y el Estado de Sinaloa.

Tiene una distancia a la capital del estado de 379 kilómetros.

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



Extensión.

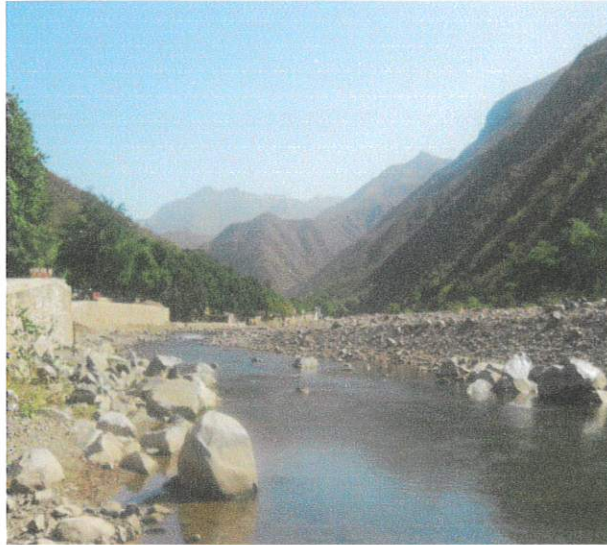
Tiene una superficie de 2,064 kilómetros cuadrados.

Orografía.

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

**Hidrografía.**

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



Clima.

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

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



Cisterna, equipo contra incendio, subestación eléctrica, pararrayos, etc.

Materiales y acabados de muy buena calidad. Cubierta y entepisos (armadura metálica con buena capacidad de carga, lámina galvanizada, con aislante).

Complementos de muy buena calidad hechos sobre diseño o de importación (herrería, carpintería, vidriería, recubrimientos, etc.)

Con área de estacionamiento vehicular y área de carga y descarga.

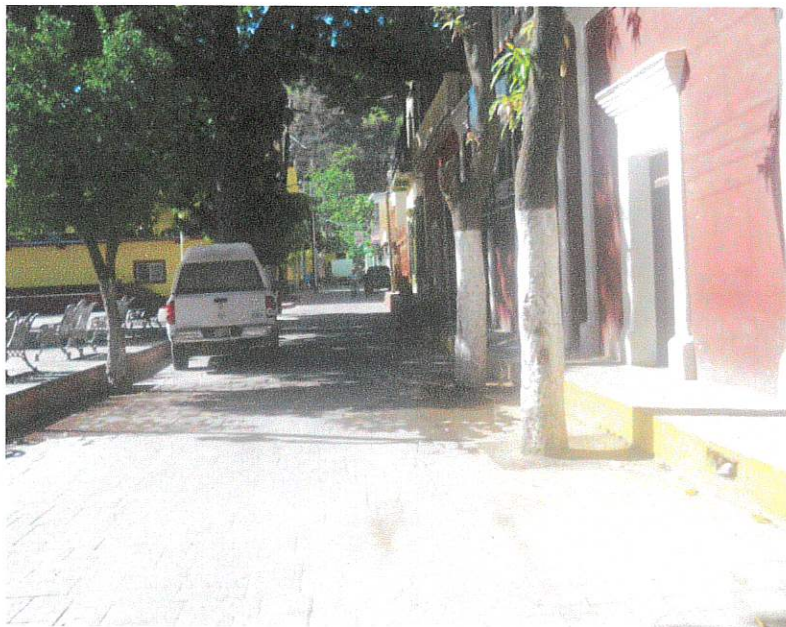
Uso potencial del suelo.

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

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

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

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



CORREDOR URBANO.

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

Tipología de corredores con características homogéneas:

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

-Del uso del suelo mixto con predominio de comercio y servicios de cobertura local.

- Vialidad totalmente urbanizado y consolidada.

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

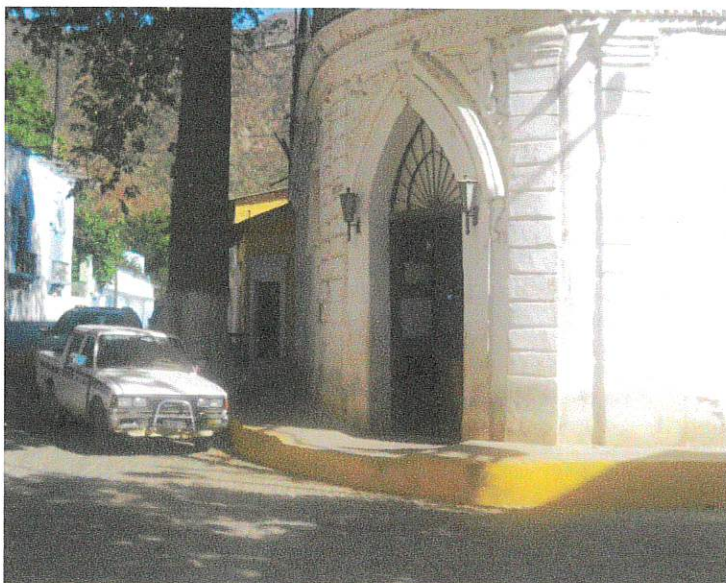
- De uso de suelo mixto con predominio de comercio y servicios de cobertura local.

- Vialidad totalmente urbanizada y consolidada.

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

- De uso de suelo mixto con predominio de comercio y servicios de abastos.

- Vialidad totalmente urbanizada y consolidada.



LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE UNA MUESTRA.

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

TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES.

Habitacional popular A, B y C:

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

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

Acabados de bajo costo o sin acabados.

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

Su oferta satisface estratos económicos bajos.



Habitacional económico A, B y C:

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

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

Consolidación sistemática o institucional y aprovechamiento más individualizado.



Habitacional Mediano A, B y C:

Estructura adecuada (cimentación, elementos de carga con cálculo diversificado). Claros hasta 6.00 metros, altura hasta 9 metros, instalaciones con servicios básicos (eléctricos hidrosanitarios y de gas) en general ocultos.

Materiales y acabados de calidad media estándar. Cubierta solida de calidad media, complementos de calidad media estándar (herrería, carpintería, vidriera, etc.). Proyectos definidos con materiales decorativos su oferta satisface estratos económicos medios de la sociedad.



Habitacional bueno A, B y C:

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

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

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



Habitacional de Lujo A, B y C:

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

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

Proyecto exclusivos individualizados, ornamentación con materiales nacionales e importados. Grandes áreas jardineadas, instalaciones deportivas. Su oferta satisface la demanda de los estratos más altos de la sociedad.



Comercial popular A, B y C:

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

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

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

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



Comercial económico A, B y C:

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

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

Ocultos o semicultos materiales y acabados de calidad económica o estandarizada. Cubiertas y entre pisos sólidos de buena calidad, complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.)

Sin área de estacionamiento vehicular.

Comercial Mediano A, B y C:

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

Claros hasta 10 mts, altura hasta 9 mts, instalaciones con servicios básicos (eléctricas e hidrosanitarios). Ocultos o semicultos. Con instalaciones especiales (refrigeración, calefacción, aljibe etc.)materiales y acabados de buena calidad, cubierta y entrepisos sólidos de buena calidad complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.) con área de estacionamiento vehicular ocasional, sin área privada de circulación peatonal.



Comercial Bueno A, B y C.

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

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

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

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



Industrial ligero

Construcción semiespecializadas, estructura de buena calidad (cimentación diversificada con elementos de apoyo aislado y/o corrido, con capacidad de carga requerida, ocasionalmente con calculo estructural, marcos rígidos, estructura metálica, columnas de concreto o estructura mixta) claros variables hasta 15 metros.

Altura variable hasta 10 metros (según proyecto), instalaciones con servicios básicos (eléctricas e hidrosanitarios) con instalaciones especializadas (aire acondicionado, cisternas, calefacción, subestación eléctrica, etc.)

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

Industrial Mediano

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

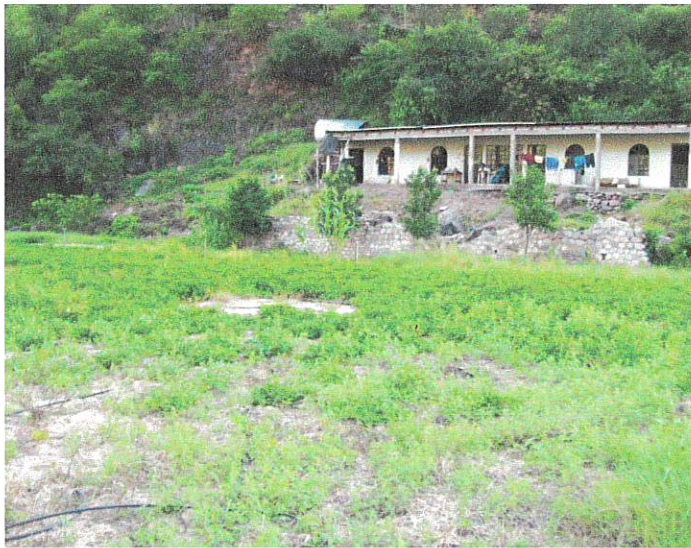
PREDIOS RUSTICOS

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

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

Algunas veces cuenta con construcciones como son:

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



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

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

UBICACIÓN.- Un factor directo de productividad.

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

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

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

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

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

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

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

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

FERTILIDAD.- Aun cuando los suelos se han idénticos en su textura, profundidad y carácter del subsuelo uno de ellos puede ser un suelo agotado, ósea que a perdido su materia orgánica y por lo tanto puede tener una productividad muy baja y el otro puede ser altamente productivo.

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



FUENTES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. CAPTACION DE AGUAS SUPERFICIALES:

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

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

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

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

METODOS SUPERFICIALES:

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

METODOS AEREOS.

METODOS SUBTERRANEOS:

- Subirrigación.- canales abiertos o zanjas.
- Tubería.



METODOS MIXTOS.

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

METODOS DE RIEGO POR GRAVEDAD:

- Inundación total e inundación parcial.

METODOS DE RIEGO A PRECION O PRESURISADOS:

- Aspersión, goteo o micro aspersión manguera o cajete.



CLASIFICACION DE LOS PREDIOS RUSTICOS.

a) PREDIOS DE RIEGO POR GRAVEDAD.

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

b) PREDIOS DE RIEGO POR BOMBEO.

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

c) PREDIOS CON ARBOLES.

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

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

Calidad y topografía de los suelos y vías de comunicación.

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

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

- Primera clase.- predios 100% arbolados y ubicados a menos de 100Km de carreteras transitales.
- Segunda clase.- predios con menor porcentaje de arbolado y consecuentemente su producción en un 25% de la clase primera y alejados de 100km a 200 Km de las vías de comunicación.
- Tercera clase.- predios con superficie arbolada y productividad de 50 % de la clase primera y alejada más de 200 Km de las vías de comunicación.

f) **PREDIOS PASTALES.**

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

CLASIFICACION DE PREDIOS RUSTICOS.

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

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

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

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	6		PUENTE GRANDE, SANTO DOMINGO, ACUEDUCTO	\$ 53.10
2	2,3,4,5		CENTRO, PARQUE, PLAZA, PARROQUIA, REBOTE, NONOAVA, PUENTE GRANDE, NORIA, PORFIRIO DÍAZ	\$ 106.20
3	7		NONOAVA, PUENTE GRANDE, SANTO DOMINGO	\$ 84.96
4	8		EL PUENTE	\$ 127.44
5	9		EL PUENTE	\$ 31.86
6	10		BARRIO NUEVO, GUAMUCHIL VERDE	\$ 31.86
7	1		CENTRO, PARQUE, PLAZA, PARROQUIA, NORIA, REBOTE, NONOAVA, PUENTE GRANDE, PORFIRIO DÍAZ, EL PUENTE	\$ 345.15
8	11		GUAMUCHIL VERDE, BARRIO NUEVO, NORIA, PLAZA, LAS PILAS	\$ 212.40
9	11,12		GUAMUCHIL VERDE, BARRIO NUEVO, NORIA, PLAZA, LAS PILAS	\$ 63.72

NOTA: LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVAS

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE SANTOS DEGOLLADO		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
		PUENTE PRINCIPAL	ARROYO DEL DIABLO	\$ 159.30
		ARROYO DEL DIABLO	CONEXIÓN CON CALLE LERDO	\$ 265.50

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE LERDO		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
		CONEXIÓN CON SANTOS DEGOLLADO	JOSÉ MARÍA BECERRA	\$ 265.50

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE JUÁREZ		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
		INTERSECCIÓN CON LERDO	JOSÉ MARÍA BECERRA	\$ 265.50

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE DEL CENTRO		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
		TRAMO "A"	TRAMO "G"	\$ 345.15

NOT: LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN
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
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	A	\$ 1,770.31
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	B	\$ 1,425.51
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	C	\$ 1,275.93
2	1	1	4	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	1	5	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	A	\$ 2,576.41
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	B	\$ 2,136.38
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	C	\$ 1,858.89
2	1	2	4	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	2	5	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIANO	A	\$ 4,168.11
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIANO	B	\$ 3,767.70
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIANO	C	\$ 3,152.75
2	1	3	4	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	3	5	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	A	\$ 6,219.62
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	B	\$ 5,071.91
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	C	\$ 4,762.92
2	1	4	4	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	4	5	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	A	\$ 8,681.81
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	B	\$ 7,854.29
2	1	5	3	HABITACIONAL	BUENO	C	\$ 7,376.80
2	1	5	4	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	5	5	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	A	\$ 2,760.89
2	1	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	B	\$ 2,334.84
2	1	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	C	\$ 1,968.59
2	1	1	1	COMERCIAL	MEDIANO	A	\$ 3,753.26
2	1	1	2	COMERCIAL	MEDIANO	B	\$ 3,033.49
2	1	1	3	COMERCIAL	MEDIANO	C	\$ 2,405.22
2	1	1	1	COMERCIAL	BUENO	A	\$ 5,826.34
2	1	1	2	COMERCIAL	BUENO	B	\$ 5,154.59
2	1	1	3	COMERCIAL	BUENO	C	\$ 4,355.06
2	1	1	1	COMERCIAL	LUJO	A	NO APLICA
2	1	1	2	COMERCIAL	LUJO	B	NO APLICA
2	1	1	3	COMERCIAL	LUJO	C	NO APLICA

NOTA: LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN

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

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

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

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

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

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	# 1	\$50.00	0.4	\$31.86

NOTA: LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS

MUNICIPIO DE BATÓPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

CLASIFICACIÓN	TIPO 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	privada	1	-	\$ 42,480.00
1	0	2	1	Riego por Gravedad	privada	2	-	\$ 31,860.00
1	0	3	1	Riego por Gravedad	privada	3	-	\$ 26,550.00
1	0	4	1	Riego por Gravedad	privada	4	-	NO APLICA
2	0	1	1	Riego por bombeo	privada	1	-	\$ 37,170.00
2	0	2	1	Riego por bombeo	privada	2	-	\$ 26,550.00
2	0	3	1	Riego por bombeo	privada	3	-	\$ 21,240.00
2	0	4	1	Riego por bombeo	privada	4	-	NO APLICA
3	0	1	1	Frutales en Formación	privada	1	-	\$ 106,200.00
3	0	2	1	Frutales en Formación sin Producción	privada	2	-	\$ 90,270.00
3	0	3	1	Frutales en Formación Riego Gravedad	privada	3	-	\$ 74,340.00
5	0	1	1	Frutales en Formación Bombeo	privada	1	-	\$ 84,960.00
5	0	2	1	Frutales sin Producción Bombeo	privada	2	-	\$ 69,030.00
5	0	3	1	Frutales sin Producción Bombeo	privada	3	-	\$ 53,100.00
6	0	1	1	Frutales en Producción Riego Gravedad	privada	1	-	\$ 212,400.00
6	0	2	1	Frutales en Producción Riego Gravedad	privada	2	-	\$ 169,920.00
6	0	3	1	Frutales en Producción Riego Bombeo	privada	1	-	\$ 159,300.00
6	0	4	1	Frutales en Producción Riego Bombeo	privada	2	-	\$ 148,680.00
7	0	1	1	Temporal	privada	1	-	\$ 15,930.00
7	0	2	1	Temporal	privada	2	-	\$ 10,620.00
7	0	3	1	Temporal	privada	3	-	\$ 7,434.00
7	0	4	1	Temporal	privada	4	-	\$ 5,310.00
7	0	5	1	Temporal	privada	5	-	\$ 2,655.00
8	0	1	1	Pastal	privada	1	-	\$ 4,248.00
8	0	2	1	Pastal	privada	2	-	\$ 3,186.00
8	0	3	1	Pastal	privada	3	-	\$ 2,655.00
8	0	4	1	Pastal	privada	4	-	\$ 1,274.00
8	0	5	1	Pastal	privada	5	-	\$ 849.60
8	0	6	1	Pastal	privada	6	-	\$ 743.40
8	0	7	1	Pastal	privada	7	-	\$ 318.60
9	0	1	1	Forestal	privada	1	-	\$ 3,717.00
9	0	2	1	Forestal	privada	2	-	\$ 2,336.40
9	0	3	1	Forestal	privada	3	-	\$ 1,806.62
9	0	4	1	Forestal	privada	4	-	\$ 1,593.00

NOTA: NOTA: LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS

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

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

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

CLASIFICACIÓN	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)					
				CLAVE DE VALUACIÓN	CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNIT. (\$/HA)
1	2	1	1		Riego por Gravedad	comunal	1	-	\$ 42,480.00
1	2	2	1		Riego por Gravedad	comunal	2	-	\$ 31,860.00
1	2	3	1		Riego por Gravedad	comunal	3	-	\$ 26,550.00
1	2	4	1		Riego por Gravedad	comunal	4	-	no aplica
2	2	1	1		Riego por bombeo	comunal	1	-	\$ 37,170.00
2	2	2	1		Riego por bombeo	comunal	2	-	\$ 26,550.00
2	2	3	1		Riego por bombeo	comunal	3	-	\$ 21,240.00
2	2	4	1		Riego por bombeo	comunal	4	-	no aplica
3	2	1	1		Frutales en Formación	comunal	1	-	\$ 106,200.00
3	2	2	1		Frutales en Formación sin Producción	comunal	2	-	\$ 90,270.00
3	2	3	1		Frutales en Formación Riego Gravedad	comunal	3	-	\$ 74,340.00
5	2	1	1		Frutales en Formación Bombeo	comunal	1	-	\$ 84,960.00
5	2	2	1		Frutales sin Producción Bombeo	comunal	2	-	\$ 69,030.00
5	2	3	1		Frutales sin Producción Bombeo	comunal	3	-	\$ 53,100.00
6	2	1	1		Frutales en Producción Riego Gravedad	comunal	1	-	\$ 212,400.00
6	2	2	1		Frutales en Producción Riego Gravedad	comunal	2	-	\$ 169,920.00
6	2	3	1		Frutales en Producción Riego Bombeo	comunal	1	-	\$ 159,300.00
6	2	4	1		Frutales en Producción Riego Bombeo	comunal	2	-	\$ 148,680.00
7	2	1	1		Temporal	comunal	1	-	\$ 15,930.00
7	2	2	1		Temporal	comunal	2	-	\$ 10,620.00
7	2	3	1		Temporal	comunal	3	-	\$ 7,434.00
7	2	4	1		Temporal	comunal	4	-	\$ 5,310.00
7	2	5	1		Temporal	comunal	5	-	\$ 2,655.00
8	2	1	1		Pastal	comunal	1	-	\$ 4,248.00
8	2	2	1		Pastal	comunal	2	-	\$ 3,186.00
8	2	3	1		Pastal	comunal	3	-	\$ 2,655.00
8	2	4	1		Pastal	comunal	4	-	\$ 1,274.00
8	2	5	1		Pastal	comunal	5	-	\$ 849.60
8	2	6	1		Pastal	comunal	6	-	\$ 743.40
8	2	7	1		Pastal	comunal	7	-	\$ 318.60
9	2	1	1		Forestal	comunal	1	-	\$ 3,717.00
9	2	2	1		Forestal	comunal	2	-	\$ 2,336.40
9	2	3	1		Forestal	comunal	3	-	\$ 1,806.62
9	2	4	1		Forestal	comunal	4	-	\$ 1,593.00

NOTA: LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS

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

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

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

NOTA: LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS

ESTADO DE CONSERVACION

EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Rep. Sencillas	Rep. Medias	Rep. Importantes	Rep. Completas	En Desecho
0	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000
1	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
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6574	0.4664	0.2481	0.1340
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6519	0.4637	0.2466	0.1332
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6462	0.4605	0.2450	0.1323
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6403	0.4570	0.2431	0.1313
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6343	0.4533	0.2411	0.1302
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6282	0.4492	0.2390	0.1290
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6218	0.4450	0.2367	0.1278
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6154	0.4405	0.2343	0.1265
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6087	0.4358	0.2318	0.1252
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6019	0.4309	0.2292	0.1238
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5950	0.4259	0.2265	0.1223
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5878	0.4206	0.2237	0.1208
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5806	0.4152	0.2209	0.1193
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5731	0.4097	0.2179	0.1177
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5655	0.4040	0.2149	0.1160
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5578	0.3981	0.2118	0.1144
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5499	0.3921	0.2086	0.1126
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5418	0.3860	0.2053	0.1109
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5336	0.3797	0.2020	0.1091
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5252	0.3734	0.1986	0.1072
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5167	0.3669	0.1951	0.1054
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5080	0.3602	0.1916	0.1035
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4991	0.3535	0.1880	0.1015
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4901	0.3467	0.1844	0.0996
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4810	0.3397	0.1807	0.0976
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4716	0.3326	0.1769	0.0955
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4621	0.3254	0.1731	0.0935
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4525	0.3182	0.1692	0.0914
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4427	0.3108	0.1653	0.0893

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	0.3270	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

NOTA: LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARACTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS