

BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN, CHIHUAHUA.

ADMINISTRACIÓN 2021-2024

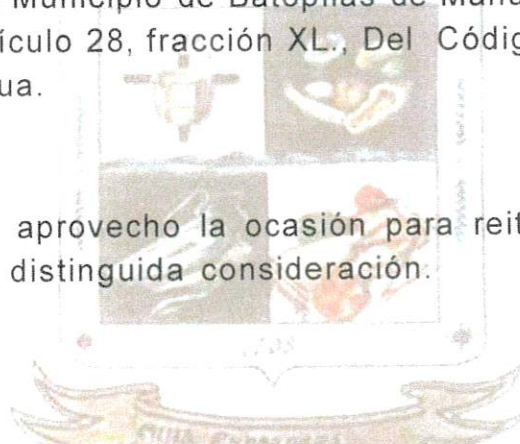
Batopilas de Manuel Gómez Morín, Chih, a 31 de octubre del 2023.

No. PMB/10/2023

**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 A cuerdo 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

ING. HERNAN SALVADOR CASTILLO CARDENAS

OFICIALIA DE PARTES
RECIBIDO
C.D.
31 OCT. 2023
16:30
H. CONGRESO DEL ESTADO



BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN, CHIHUAHUA.

ADMINISTRACIÓN 2021-2024

31 de Octubre de 2023
Asunto: El que se Indica

DIP. CP. ADRIANA TERRAZAS 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 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 2024, 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 2024, 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 2024, 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



ACTA DE CABILDO SESIÓN ORDINARIA NUMERO 10 DEL 2023 DE FECHA 25 DE OCTUBRE DE 2023 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 10:00 horas del día 25 de octubre del 2023, 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 2024.
- III. Análisis y en su caso aprobación de la tabla de instalaciones especiales para el ejercicio 2024
- IV. Clausura de la sesión.

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. -----

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 2024, la cual previo estudio de la Dirección de Catastro Municipal, se actualizará en un 4.79%, respecto a la inflación prevista por el Banco de México para el ejercicio fiscal 2024, la cual se presenta de manera económica al cuerpo edilicio.

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 2024.

III. PUNTO NUMERO TRES.

Solicitud, análisis y en su caso aprobación de la tabla de instalaciones especiales para el ejercicio 2024.

RESULTADO DE LA VOTACION: Una vez analizado y discutido suficientemente el tema, se somete a votación, obteniéndose como resultado la NO aprobación, votando la totalidad de los miembros en contra de la solicitud.

III. 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 12:15 horas del día de su inicio, firmándose por sus asistentes para constancia.


LIC. EDUARDO AARÓN RUÉLAS FERNANDEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

Jesus Manuel Flores Gill
C. JESÚS MANUEL FLORES GILL.
SÍNDICO.


ING. HERNAN SALVADOR CASTILLO CARDENAS
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

Rosa Valdez N.
C. ROSA VALDEZ MORENO.
REGIDOR.

Jose Antonio Salinas Chavez
C. JOSÉ ANTONIO SALINAS CHAVEZ.
REGIDOR.

Patricia Castillo N.
C. PATRICIA CASTILLO NANARACHI.
REGIDOR.

Angelica Isabel C. T.
C. ANGELICA ISABEL CARDENAS TORRES.
REGIDOR.

Porfirio Mendez E.
C. PORFIRIO MENDEZ ENRIQUEZ.
REGIDOR.


C. SOFÍA MARTÍNEZ RAMOS.
REGIDOR.

María Sanaida Meza Portillo
C. MARÍA SENAIDA MEZA PORTILLO.
REGIDOR.

Lirio Nava F.
C. LIRIO NAVA FIGUEROA.
REGIDOR.

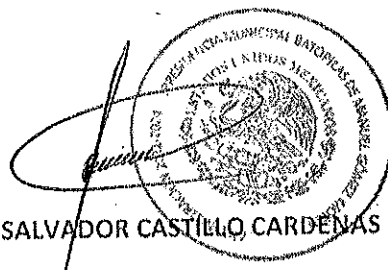
QUIEN SUSCRIBE ING. HERNAN SALVADOR SALADOR CASTILLO CARDENAS, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GOMEZ MORIN, ESTADO DE CHIHUAHUA, CON LA FACULTADA QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 63 FRACCION II DE CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA HACE, CONSTAR Y -----

CERTIFICA

QUE EL PRESIDENTE LEGAJO EN EL CUAL CONSTA DE 3 PUNTOS FOJAS UTILES LAS CUALES SON COPIA FIEL DE SU ORIGINAL, MISMAS QUE FUERON DEBIDAMENTE COTEJADAS Y SE ENCUENTRAN EN LOS ARCHIVOS DE ESTE PRESIDENCIA MUNICIPAL-----

SE EXTIENDE LA PRESENTE CARTIFICACION EN BATOPILAS DE MANUEL GOMEZ MORIN, CHIHUAHUA A LOS VEITICINCO DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEITITRES , DOY FE

.....



ING. HERNAN SALVADOR CASTILLO CARDENAS

SECRETARIO DE H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO

DE BATOPILAS DE MANUEL GOMEZ MORIN, 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.P.O; publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el periódico oficial del estado de chihuahua en el cual se reforman diversos artículos del código municipal y de la ley de catastro para el estado de chihuahua, el municipio de Batopilas somete a consideración de ese H. congreso del estado el presente proyecto de la tabla de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio 2020, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho proyecto ha sido expedido por la autoridad catastral municipal de este H. Ayuntamiento, lo anterior con fundamento a lo establecido por el artículo 22 y 28 del código municipal para el estado de chihuahua mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor del mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el artículo 148 del código municipal y 24 de la ley de catastro ambos del estado de chihuahua.

El proyecto de la tabla de valores unitarios del suelo y construcción que hoy se presentan ante ese H. Congreso del estado, es el producto de un arduo trabajo de investigación, en el cual participaron personal de campo de catastro del municipio, así como peritos valuadores autorizados. Dicha investigación tubo como objeto un exhaustivo estudio integral de valores del mercado en base al cual se elaboró la presente tabla que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso, en virtud de que ha sido elaborada bajo los términos del decreto en mención, la cual entrara en vigor de ser aprobada, a partir del primero de enero del 2024. 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 2024. 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.

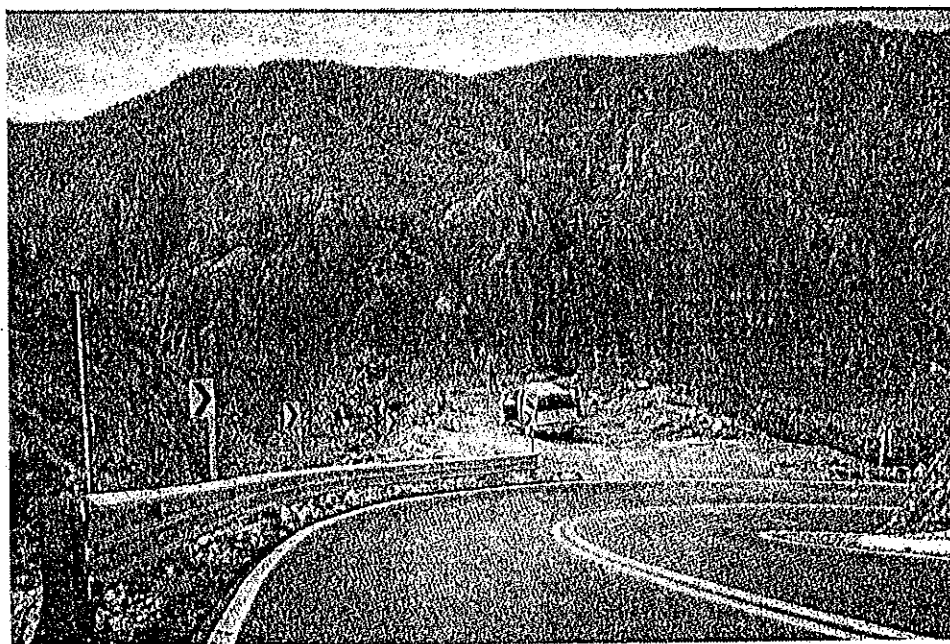


Extensión.

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.

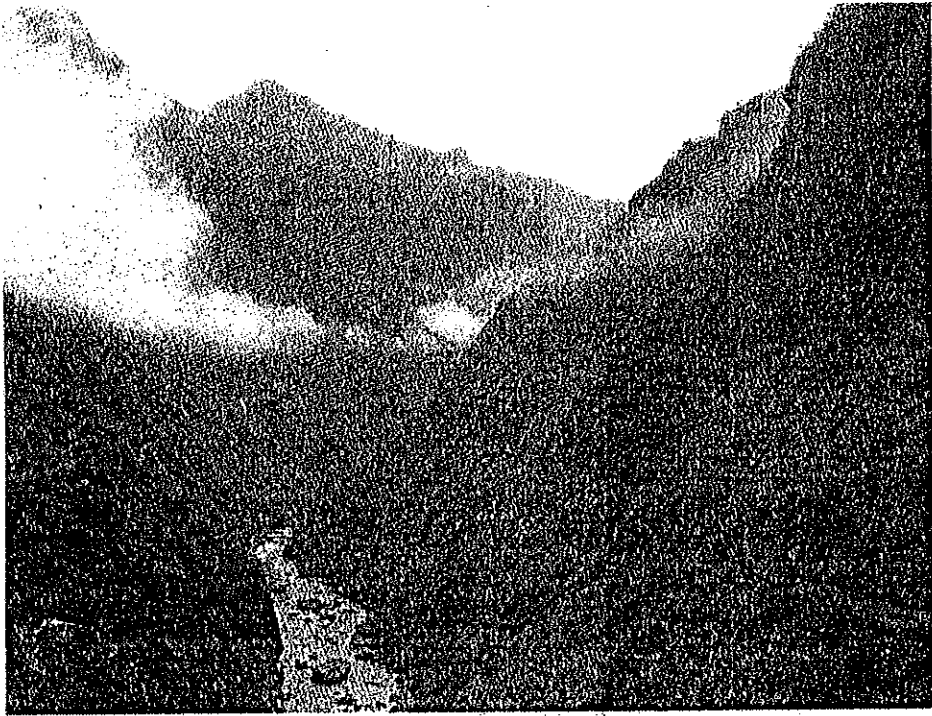
Corresponde a la vertiente del pacífico. Su principal corriente es el río de San Miguel o San Ignacio. Recibe las aguas del río Batopilas, que nace en la jurisdicción de Guachochi y prosigue por el Municipio de Urique. El río de Batopilas tiene de afluentes al río de Munerachi o Cerro Colorado y otros 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 1 grados C.

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



Cisterna, equipo contra incendio, subestación eléctrica, pararrayos, etc.
Materiales y acabados de muy buena calidad. Cubierta y entresijos (armadura metálica con buena capacidad de carga, lámina galvanizada, con aislante).
Complementos de muy buena calidad hechos sobre diseño o de importación (herrajería, 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 a la vía principal preferentemente como eje de oriente a poniente.

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

- Vialidad totalmente urbanizada y consolidada.

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

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

- Vialidad totalmente urbanizada y consolidada.



LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE UNA MUESTRA.

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

TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES.

Habitacional popular A, B y C:

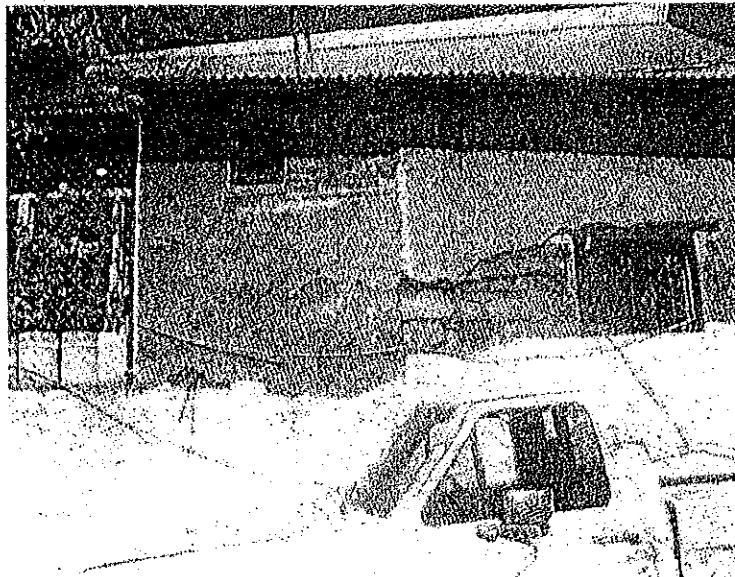
Estructura mínima no consolidada o sin estructura. Claros no mayores a 2.50 metros altura.

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

Acabados de bajo costo o sin acabados.

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

Su oferta satisface estratos económicos bajos.

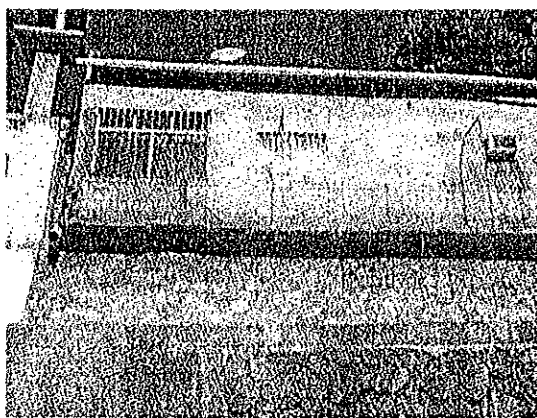


Habitacional económico A, B y C:

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

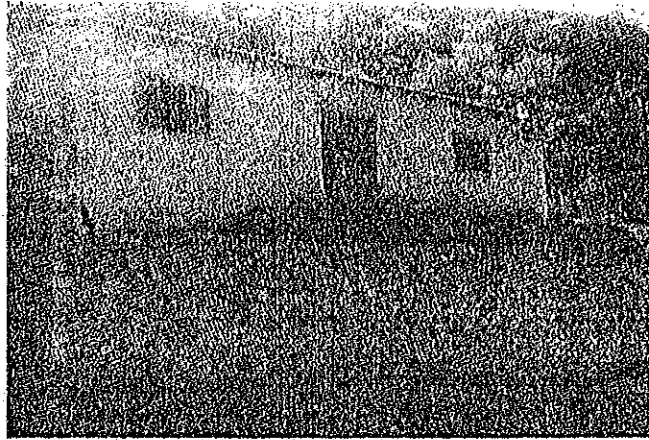
Su oferta satisface estratos económicos medios bajos y bajos de transición; en algunos casos bajos con tendencia a superación.

Consolidación sistemática o institucional y aprovechamiento más individualizado.



Habitacional Mediano A, B y C:

Estructura adecuada (cimentación, elementos de carga con cálculo diversificado). Claros hasta 6.00 metros, altura hasta 9 metros, instalaciones con servicios básicos (eléctricos hidrosanitarios y de gas) en general ocultos. Materiales y acabados de calidad media estándar. Cubierta solida de calidad media, complementos de calidad media estándar (herrería, carpintería, vidriera, etc.). Proyectos definidos con materiales decorativos su oferta satisface estratos económicos medios de la sociedad.

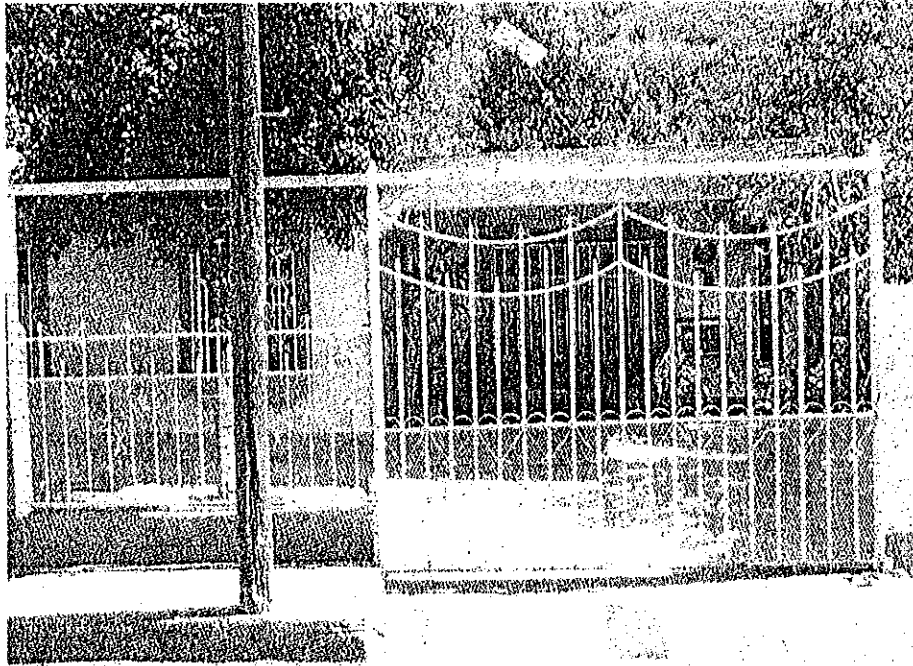


Habitacional bueno A, B y C:

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

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

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



Habitacional de Lujo A, B y C:

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

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

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



Comercial popular A, B y C:

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

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

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

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



Comercial económico A, B y C:

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

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

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

Sin área de estacionamiento vehicular.

Comercial Mediano A, B y C:

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

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



Comercial Bueno A, B y C.

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

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

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

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



Industrial ligero

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

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

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

Industrial Mediano

Construcción diversificada, estructura de muy buena calidad (cimentación con elementos diversificados de apoyos aislados y corridos, generalmente con 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.)

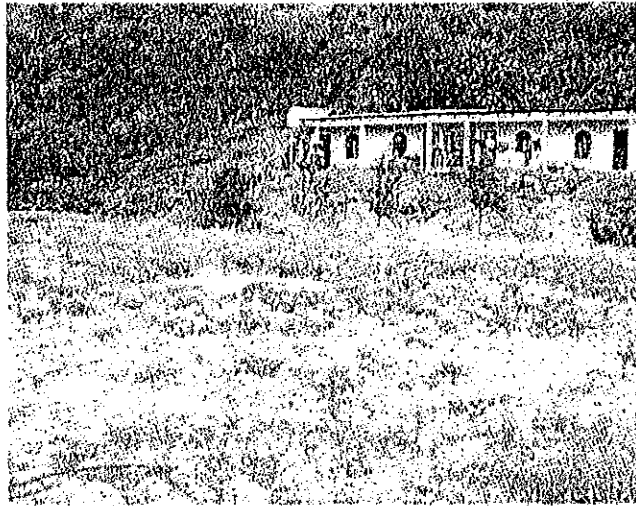
PREDIOS RUSTICOS

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, río, 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.



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, río, 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 FORTESTALES.- 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 2024

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	\$ 55.64
2	2,3,4,5		CENTRO, PARQUE, PLAZA, PARROQUIA, REBOTE, NONOAVA, PUENTE GRANDE, NORIA, PORFIRIO DÍAZ	\$ 111.28
3	7		NONOAVA, PUENTE GRANDE, SANTO DOMINGO	\$ 89.02
4	8		EL PUENTE	\$ 132.54
5	9		EL PUENTE	\$ 33.38
6	10		BARRIO NUEVO, GUAMUCHIL VERDE	\$ 33.38
7	1		CENTRO, PARQUE, PLAZA, PARROQUIA, NORIA, REBOTE, NONOAVA, PUENTE GRANDE, PORFIRIO DÍAZ, EL PUENTE	\$ 361.68
8	11		GUAMUCHIL VERDE, BARRIO NUEVO, NORIA, PLAZA, LAS PILAS	\$ 222.57
9	11,12		GUAMUCHIL VERDE, BARRIO NUEVO, NORIA, PLAZA, LAS PILAS	\$ 66.77

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

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR CATASTRAL		MANZANAS	CALLE SANTOS DEGOLLADO		
			DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
			PUENTE PRINCIPAL	ARROYO DEL DIABLO	\$ 166.93
			ARROYO DEL DIABLO	CONEXIÓN CON CALLE LERDO	\$ 278.21
SECTOR CATASTRAL		MANZANAS	CALLE LERDO		
			DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
			CONEXIÓN CON SANTOS DEGOLLADO	JOSÉ MARÍA BECERRA	\$ 278.21
SECTOR CATASTRAL		MANZANAS	CALLE JUÁREZ		
			DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
			INTERSECCIÓN CON LERDO	JOSÉ MARÍA BECERRA	\$ 278.21
SECTOR CATASTRAL		MANZANAS	CALLE DEL CENTRO		
			DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
			TRAMO "A"	TRAMO "G"	\$ 361.68

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

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	\$ 1,855.10
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	B	\$ 1,493.79
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	C	\$ 1,337.04
2	1	1	4	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	1	5	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	A	\$ 2,699.87
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	B	\$ 2,238.79
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	C	\$ 1,947.93
2	1	2	4	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	2	5	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIANO	A	\$ 4,367.76
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIANO	B	\$ 3,948.17
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIANO	C	\$ 3,275.48
2	1	3	4	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	3	5	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	A	\$ 6,517.53
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	B	\$ 5,314.85
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	C	\$ 4,991.60
2	1	4	4	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	4	5	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	A	\$ 9,097.66
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	B	\$ 8,230.51
2	1	5	3	HABITACIONAL	BUENO	C	\$ 7,730.14
2	1	5	4	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	5	5	NO APLICA	NO APLICA	-	-
2	1	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	A	\$ 2,893.13
2	1	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	B	\$ 2,446.67
2	1	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	C	\$ 2,062.88
2	1	1	1	COMERCIAL	MEDIANO	A	\$ 3,933.04
2	1	1	2	COMERCIAL	MEDIANO	B	\$ 3,178.79
2	1	1	3	COMERCIAL	MEDIANO	C	\$ 2,520.43
2	1	1	1	COMERCIAL	BUENO	A	\$ 6,105.42
2	1	1	2	COMERCIAL	BUENO	B	\$ 5,401.49
2	1	1	3	COMERCIAL	BUENO	C	\$ 4,563.66
2	1	1	1	COMERCIAL	LUJO	A	NO APLICA
2	1	1	2	COMERCIAL	LUJO	B	NO APLICA
2	1	1	3	COMERCIAL	LUJO	C	NO APLICA

MUNICIPIO DE BATOPILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

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	\$36.04

MUNICIPIO DE BAYO PILAS DE MANUEL GÓMEZ MORÍN
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

CLASIFICACIÓN				VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE		CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNITARIO (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	privada	1	-	\$ 44,514.97
1	0	2	1	Riego por Gravedad	privada	2	-	\$ 3,386.09
1	0	3	1	Riego por Gravedad	privada	3	-	\$ 27,821.74
1	0	4	1	Riego por Gravedad	privada	4	-	NO APLICA
2	0	1	1	Riego por bombeo	privada	1	-	\$ 38,950.44
2	0	2	1	Riego por bombeo	privada	2	-	\$ 27,821.74
2	0	3	1	Riego por bombeo	privada	3	-	\$ 22,257.39
2	0	4	1	Riego por bombeo	privada	4	-	NO APLICA
3	0	1	1	Frutales en Formación	privada	1	-	\$ 111,286.99
3	0	2	1	Frutales en Formación sin Producción	privada	2	-	\$ 94,593.93
3	0	3	1	Frutales en Formación Riego Gravedad	privada	3	-	\$ 77,900.88
5	0	1	1	Frutales en Formación Bombeo	privada	1	-	\$ 89,029.58
5	0	2	1	Frutales sin Producción Bombeo	privada	2	-	\$ 72,336.53
5	0	3	1	Frutales sin Producción Bombeo	privada	3	-	\$ 55,643.49
6	0	1	1	Frutales en Producción Riego Gravedad	privada	1	-	\$ 222,573.00
6	0	2	1	Frutales en Producción Riego Gravedad	privada	2	-	\$ 178,059.16
6	0	3	1	Frutales en Producción Riego Bombeo	privada	1	-	\$ 166,930.47
6	0	4	1	Frutales en Producción Riego Bombeo	privada	2	-	\$ 155,801.17
7	0	1	1	Temporal	privada	1	-	\$ 16,693.04
7	0	2	1	Temporal	privada	2	-	\$ 11,128.69
7	0	3	1	Temporal	privada	3	-	\$ 7,790.00
7	0	4	1	Temporal	privada	4	-	\$ 5,564.34
7	0	5	1	Temporal	privada	5	-	\$ 2,782.17
8	0	1	1	Pastal	privada	1	-	\$ 4,451.47
8	0	2	1	Pastal	privada	2	-	\$ 3,338.60
8	0	3	1	Pastal	privada	3	-	\$ 2,782.17
8	0	4	1	Pastal	privada	4	-	\$ 1,305.02
8	0	5	1	Pastal	privada	5	-	\$ 890.29
8	0	6	1	Pastal	privada	6	-	\$ 779.00
8	0	7	1	Pastal	privada	7	-	\$ 333.86
9	0	1	1	Forestal	privada	1	-	\$ 3,895.04
9	0	2	1	Forestal	privada	2	-	\$ 2,448.31
9	0	3	1	Forestal	privada	3	-	\$ 1,893.15
9	0	4	1	Forestal	privada	4	-	\$ 1,597.79

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 2024

CLASIFICACIÓN				VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	CLAVE DE VALUACIÓN	CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNITARIO (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	-	\$ 44,514.97
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	-	\$ 3,386.09
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	-	\$ 27,821.74
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	-	NO APLICA
2	0	1	1	Riego por bombeo	Comunal	1	-	\$ 38,950.44
2	0	2	1	Riego por bombeo	Comunal	2	-	\$ 27,821.74
2	0	3	1	Riego por bombeo	Comunal	3	-	\$ 22,257.39
2	0	4	1	Riego por bombeo	Comunal	4	-	NO APLICA
3	0	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	-	\$ 111,286.99
3	0	2	1	Frutales en Formación sin Producción	Comunal	2	-	\$ 94,593.93
3	0	3	1	Frutales en Formación Riego Gravedad	Comunal	3	-	\$ 77,900.88
5	0	1	1	Frutales en Formación Bombeo	Comunal	1	-	\$ 89,029.58
5	0	2	1	Frutales sin Producción Bombeo	Comunal	2	-	\$ 72,336.53
5	0	3	1	Frutales sin Producción Bombeo	Comunal	3	-	\$ 55,643.49
6	0	1	1	Frutales en Producción Riego Gravedad	Comunal	1	-	\$ 222,573.00
6	0	2	1	Frutales en Producción Riego Gravedad	Comunal	2	-	\$ 178,059.16
6	0	3	1	Frutales en Producción Riego Bombeo	Comunal	1	-	\$ 166,930.47
6	0	4	1	Frutales en Producción Riego Bombeo	Comunal	2	-	\$ 155,801.17
7	0	1	1	Temporal	Comunal	1	-	\$ 16,693.04
7	0	2	1	Temporal	Comunal	2	-	\$ 11,128.69
7	0	3	1	Temporal	Comunal	3	-	\$ 7,790.00
7	0	4	1	Temporal	Comunal	4	-	\$ 5,564.34
7	0	5	1	Temporal	Comunal	5	-	\$ 2,782.17
8	0	1	1	Pastal	Comunal	1	-	\$ 4,451.47
8	0	2	1	Pastal	Comunal	2	-	\$ 3,338.60
8	0	3	1	Pastal	Comunal	3	-	\$ 2,782.17
8	0	4	1	Pastal	Comunal	4	-	\$ 1,305.02
8	0	5	1	Pastal	Comunal	5	-	\$ 890.29
8	0	6	1	Pastal	Comunal	6	-	\$ 779.00
8	0	7	1	Pastal	Comunal	7	-	\$ 333.86
9	0	1	1	Forestal	Comunal	1	-	\$ 3,895.04
9	0	2	1	Forestal	Comunal	2	-	\$ 2,448.31
9	0	3	1	Forestal	Comunal	3	-	\$ 1,893.15
9	0	4	1	Forestal	Comunal	4	-	\$ 1,597.79

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

TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS.

EJERCICIO 2024

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 rros según las colonias llegando a un tope de 30 años de edad con una vida útil de 65 años.

ESTADO DE CONSERVACION										
EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Rep. Seccillas	Rep. Medias	Rep. Importantes	Rep. Completas	En Desuso	
	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000	
0	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135	
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1 65
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6574	0.4664	0.2481	0.1340	2 65
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6519	0.4637	0.2466	0.1332	3 65
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6462	0.4605	0.2450	0.1323	4 65
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6403	0.4570	0.2431	0.1313	5 65
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6343	0.4533	0.2411	0.1302	6 65
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6282	0.4492	0.2390	0.1290	7 65
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6218	0.4450	0.2367	0.1278	8 65
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6154	0.4405	0.2343	0.1265	9 65
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6087	0.4358	0.2318	0.1252	10 65
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6019	0.4309	0.2292	0.1238	11 65
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5950	0.4259	0.2265	0.1223	12 65
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5878	0.4206	0.2237	0.1208	13 65
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5806	0.4152	0.2209	0.1193	14 65
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5731	0.4097	0.2179	0.1177	15 65
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5655	0.4040	0.2149	0.1160	16 65
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5578	0.3981	0.2118	0.1144	17 65
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5499	0.3921	0.2086	0.1126	18 65
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5418	0.3860	0.2053	0.1109	19 65
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5336	0.3797	0.2020	0.1091	20 65
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5252	0.3734	0.1986	0.1072	21 65
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5167	0.3669	0.1951	0.1054	22 65
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5080	0.3602	0.1916	0.1035	23 65
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4991	0.3535	0.1880	0.1015	24 65
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4901	0.3467	0.1844	0.0996	25 65
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4810	0.3397	0.1807	0.0976	26 65
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4716	0.3326	0.1769	0.0955	27 65
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4621	0.3254	0.1731	0.0935	28 65
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4525	0.3182	0.1692	0.0914	29 65
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4427	0.3108	0.1653	0.0893	30 65
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4327	0.3033	0.1613	0.0871	31 65
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4226	0.2957	0.1573	0.0849	32 65
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4123	0.2881	0.1532	0.0827	33 65
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.4019	0.2803	0.1491	0.0805	34 65
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3913	0.2724	0.1449	0.0783	35 65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3806	0.2645	0.1407	0.0760	36 65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3697	0.2564	0.1364	0.0737	37 65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3586	0.2483	0.1321	0.0713	38 65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3474	0.2401	0.1277	0.0690	39 65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3360	0.2318	0.1233	0.0666	40 65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3244	0.2234	0.1189	0.0642	41 65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3127	0.2150	0.1144	0.0618	42 65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.3009	0.2064	0.1098	0.0593	43 65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2889	0.1978	0.1052	0.0568	44 65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3306	0.2767	0.1891	0.1006	0.0543	45 65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2644	0.1803	0.0959	0.0518	46 65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2519	0.1715	0.0912	0.0493	47 65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2392	0.1626	0.0865	0.0467	48 65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2264	0.1536	0.0817	0.0441	49 65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2134	0.1443	0.0769	0.0415	50 65

NORMATIVIDAD APLICABLE A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

III. Cédula Catastral: El documento oficial que contiene la información general de un predio;

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

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

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.- Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

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

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

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

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

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

XXIII. Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación

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

XXV. Valuación Directa. Es el procedimiento utilizado por la Autoridad Catastral Municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que cuenta.

ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

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

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

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

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada zona homogénea de valor.

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

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

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

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; éstas a su vez se clasificarán de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán contener los factores de incremento y demérito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

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

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

ARTÍCULO 23. Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VCAT=VT+VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VT=STxVUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

VUS=Valor Unitario del Suelo correspondiente a la zona homogénea, sector o corredor de valor donde se ubica el inmueble.

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VC=SCxVUC+VIE$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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