



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
125

INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

RELATIVA: A proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el Ejercicio Fiscal 2017.

PRESENTADA POR: Ayuntamiento del Municipio de Satevo, Chih.

LEÍDA POR:

TRÁMITE: Se turna a la Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

FECHA DE PRESENTACIÓN: 31 de octubre de 2016

FECHA DE TURNO: 3 de noviembre de 2016



TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO
URBANO, DE CONSTRUCCION Y SUELO RUSTICO



Satevó, Chih al 28/10/2016
Oficio No. SM-130/2016

DIPUTADA BLANCA AMELIA GÁMEZ GUTIERREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-



En cumplimiento a lo establecido por el Decreto 112/04 IP.O, publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforma diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Satevó somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Sueldo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2017 la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Auditoría 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 del terreno y de la construcción y que se 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 Sueldo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborado bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1 de Enero del 2017, para efecto del 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 Satevó solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios y Construcción que entrara en Vigor para el ejercicio 2017, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periodo Oficial de Estado.

Se anexa documentación impresa y archivo digital

ATENTAMENTE


"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"
PRESIDENTE MUNICIPAL
ERICK NOÉ PRIETO MENDOZA

"JUNTOS CRECIENDO Y HACIENDO HISTORIA"

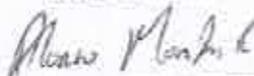
Satevó Chih al 28/10/2016
Oficio No. SM-131/2016

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

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracción II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo No. 04 Tomada en la sesión extraordinaria de la fecha 27 de Octubre mediante el cual se aprueban 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 cobro el Municipio de Satevó, en los términos de Artículo 28, fracción XL, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para reiterarle la seguridad de mis más atentas y distinguidas consideraciones.

**"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"
ATENTAMENTE**



**MANUEL ALONSO MONTES RUIZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**

"JUNTOS CRECIENDO Y HACIENDO HISTORIA"

En el lugar que ocupa la sala de cabildo en esta Presidencia Municipal de Satevó, Chih; y siendo las 15:00 horas del día 26 de octubre del 2016, se convocó a sesión de cabildo con carácter extraordinario a los integrantes del H. Ayuntamiento, Ing. Erick Noé Prieto Mendoza, Presidente Municipal, C. Martha Esther Aguilar Rodríguez, Síndica Municipal, Blanca Diva López Prieto, regidora de gobernación y salud, Irma Lorena Ruiz Chacón, regidora de seguridad pública, educación y cultura, Adriana Miranda Tarango, regidora de hacienda y ganadería, Ever Saúl García Morales, regidor de desarrollo económico rural y de turismo, Verónica Rodríguez Hernández, regidora de desarrollo integral de la mujer, María Lourdes Moreno Moreno, regidora de ecología y medio ambiente, Miguel Ángel Meléndez Anchondo, regidor de servicios municipales y transporte escolar, Israel Pereda Gámez, regidor de obras públicas, vivienda y deporte y el C. Manuel Alonso Montes Ruiz, Secretario del H. Ayuntamiento; procediendo bajo el siguiente:

ORDEN DEL DIA:

- 1.- Pase de lista de asistencia y verificación del Quórum.
- 2.- Lectura y aprobación en su caso del orden del día.
- 3.- Lectura y aprobación en su caso del acta de la sesión anterior.
- 4.- Exposición, análisis y aprobación en su caso de la tabla de valores (tabla catastral).
- 5.- Asuntos generales.
- 6.- Clausura de la sesión.

Punto # 1:

Como primer punto del orden del día se pasa lista a los integrantes del H. Ayuntamiento contando con la presencia de todos los convocados, por lo que se declara que existe quórum reglamentario.

Punto # 2:

Se da lectura al orden del día, el cual es aprobado por unanimidad.

Punto # 3:

Se da lectura al acta de la sesión anterior, siendo aprobada por unanimidad.

Punto # 4:

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/1P.C 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 Satevó, somete a consideración de este H. Ayuntamiento el presente proyecto de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio 2017 la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho proyecto ha sido expedido por auditoría 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 del terreno y de la construcción y que se 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.

La presente tabla de valores unitarios de suelo y construcción que se somete a consideración de este H. Ayuntamiento, ha sido elaborado bajo los términos del decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1 de enero del 2017, 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 todas y cada uno de los requisitos de la Ley, para la elaboración del presente proyecto, el Municipio de Satevó solicitó a este H. Ayuntamiento de Satevó, se apruebe el proyecto de tablas de valores unitarios y construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2017.

TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVÓ.					
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017					
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA					
ZONA	SECTOR	NO. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA.		VALOR UNIT. (\$/M2)
HOMOGÉNEA	CATASTRAL				
1	1	2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15			\$10.50
	2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 16, 17, 18, 19, 20, 21 22, 23, 24			
	3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 10, 11			
	4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10			

NOTA ACLARATORIA: Las zonas de valor podran integrarse de sectores catastrales completos o fracciones de los mismo y el factor de mercado, el factor será la unidad.

CONSTANTE	USO	TIPOLOGÍA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
CLAVE DE VALUACIÓN				Tipología	Clase	Valor Unit	
2	1	1	1	HABITACIONAL POPULAR	"A"	\$ 1,692.81	
2	1	2	1	HABITACIONAL ECONOMICO	"A"	\$ 2,545.60	
2	1	3	1	HABITACIONAL MEDIO	"A"	\$ 4,036.78	

2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6,048.23
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 8,443.93
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,663.77
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,615.36
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,608.44

CONSTANTE	TIPOGRAFIA	CLASE	NIVEL	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
CLASE DE VALUACIÓN				Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 10.50
0							
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,327.65
0							
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y CONCRETO).	"A"	\$ 4,062.36
0							
2	3	4	1	ESCUELA / GIMNASIO		"A"	
2	3	4	2	ESCUELA / GIMNASIO		"B"	
2	3	4	3	ESCUELA / GIMNASIO		"C"	
0							
2	3	5	1	HOTEL		"A"	
2	3	5	2	HOTEL		"B"	
2	3	5	3	HOTEL		"C"	
0							
2	4	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	
2	4	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	
2	4	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	

NOTA: Las antenas, anuncios, espectáculos, granjas solares y gasoductos serán valuados de acuerdo a las características físicas por individual y el valor será agregado como instalaciones especiales.

FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE EL LOTE TIPO

Factor de demérito para terrenos inmensos en la mancha urbana, con superficies mayores a la del lote tipo y con referencia de valor al de la zona correspondiente.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,000.00	1500.00	0.8
1,501.00	2,000.00	0.3
2,001.00	5,000.00	0.1
5,001.00	10,000.00	0.08

Factor de demérito para terrenos inmensos en la mancha urbana con superficies mayores a la del lote tipo y con referencia de valor al de la zona correspondiente.

En poblaciones cercanas y diferentes a la cabecera municipal.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,000.00	1500.00	0.4
1,501.00	2,000.00	0.3
2,001.00	5,000.00	0.1
5,001.00	10,000.00	0.08
10,001.00	20,000.00	0.06
	Y MAS	0.05

Factor de demérito para terrenos inmensos en la mancha urbana, con superficies mayores a la del lote tipo y con uso de suelo agrícola.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	1500.00	0.1
1,501.00	2,000.00	0.3
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 MAS	0.05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR \$/M2
ZONA SUBURBANA	No. 1	6	1	630
ZONA SUBURBANA	No. 2			

ZONA SUBURBANA	No. 3			
ZONA SUBURBANA	No. 4			
ZONA SUBURBANA	No. 5			
ZONA SUBURBANA	No. 6			

NOTA: En las tres tablas anteriores los factores son a consideración de cada municipio
En la cuarta tabla el factor será la unidad.

CLASIFICACIÓN	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				CLAVE DE VALUACIÓN	CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	1	\$ 55,112.10
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1	\$ 41,617.80
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1	\$ 20,950.65
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1	\$ 9,606.95
2	0	1	1	Riego por bombeo	Privada	1	1	\$ 38,809.05
2	0	2	1	Riego por bombeo	Privada	2	1	\$ 29,132.25
2	0	3	1	Riego por bombeo	Privada	3	1	\$ 14,665.35
2	0	4	1	Riego por bombeo	Privada	4	1	\$ 6,724.20
3	0	1	1	Frutales en formación (R.B)	Privada	1	1	\$ 60,281.35
3	0	2	1	Frutales en formación (R.B)	Privada	2	1	\$ 48,002.85
3	0	3	1	Frutales en formación (R.B)	Privada	3	1	\$ 31,255.51
4	0	1	1	Frutales en formación (R.G)	Privada	1	1	\$ 76,914.60
4	0	2	1	Frutales en formación (R.G)	Privada	2	1	\$ 60,488.40
4	0	3	1	Frutales en formación (R.G)	Privada	3	1	\$ 39,540.65
6	0	1	1	Frutales en producción (R.G)	Privada	1	1	\$ 127,257.90
6	0	2	1	Frutales en producción (R.G)	Privada	2	1	\$ 77,128.95
6	0	3	1	Frutales en producción (R.G)	Privada	3	1	\$ 42,747.61

5	0	1	1	Frutales en producción (R.B)	Privada	1	1	\$ 110,624.85
5	0	2	1	Frutales en producción (R.B).	Privada	2	1	\$ 61,643.40
5	0	3	1	Frutales en producción (R.B).	Privada	3	1	\$ 36,462.35
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1	\$ 7,684.95
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1	\$ 6,147.75
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1	\$ 4,918.20
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1	\$ 3,934.35
7	0	5	1	Temporal	Privada	5	1	
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1	\$ 1,732.50
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1	\$ 1,365.00
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1	\$ 1,007.50
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	1	\$ 866.25
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	1	\$ 525.00
8	0	6	1	Pastal	Privada	6		
8	0	7	1	Pastal	Privada	7		
9	0	1	1	Forestal	Privada	1		
9	0	2	1	Forestal	Privada	2		
9	0	3	1	Forestal	Privada	3		
9	0	4	1	Forestal	Privada	4		

NOTA: El factor de se aplica a consideración de cada municipio si es igual mayor o menor a la unidad de acuerdo a las condiciones de mercado.

De acuerdo a la calidad de cada clasificación de tierra, para complementar cada clave de valuación rústica, se asignan los siguientes dígitos: (0) Propiedad privada.

(1) Propiedad Ejidal y (2) propiedad Comunal

Ejemplos: Riego por gravedad Propiedad privada de primera calidad 1011

Riego por bombeo Propiedad Comunal de segunda Calidad 2221

Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8141

TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS.			
ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones y zonas serranas montañosas	Ha.	\$ 105,000.00
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas	Ha.	\$ 147,000.00
3	Suelo dentro de áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones	Ha.	\$ 577,500.00
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M ²	\$ 577.50
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante al área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M ²	\$ 577.50
6	Suelo rustico dentro del perímetro del denuncia minero.	Ha.	\$ 105,000.00

Nota: Estos valores se estimarán de acuerdo a las condiciones que prevalezcan en cada uno de los municipios.

El H. Ayuntamiento aprueba por unanimidad las tablas de valores presentadas.

Punto # 5:

Asuntos generales:

A) La C. regidora Verónica Rodríguez Hernández agradece al presidente municipal por el apoyo de la máquina, la pintura para el descanso de el panteón de Baboncyaba, y la techumbre que esta en construcción.

B) La C. regidora Adriana Miranda Tarango menciona la importancia de que las solicitudes de información se hagan através del regidor que encabeza la comisión que corresponde.

Como ejemplo: Toda la información requerida de tesorería se solicita através de la regidora de hacienda

C) La Síndica municipal comenta que es importante revisar la lista de rezagados con el pago del predial, a lo que el presidente comenta que lo considera un tema de suma importancia y será tratado más a detalle en la revisión y aprobación del anteproyecto de ley de ingresos, donde también se fijarán los descuentos, pide a la síndica se involucre.

Punto # 6:

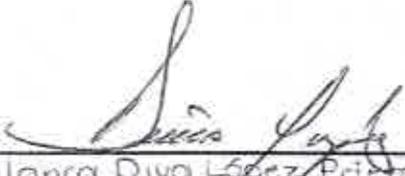
No habiendo otro asunto que tratar y siendo las 17:00 horas, se da terminada la sesión de cabildo.



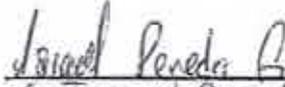
Ing. Eric Noe Prieto Mendoza.
Presidente Municipal.



C. Martha Esther Aguilar B.
Síndica Municipal



C. Blanca Diva López Prieto.
Regidora de gobernación y salud.



C. Israel Pereda Gámez.
Regidor de obras públicas, vivienda y deporte.

M^{de} Lourdes Moreno M

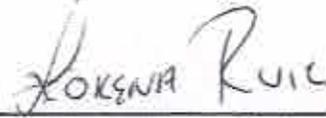
C. María Lourdes Moreno Moreno
Regidora de ecología y medio ambiente.



C. Adriana Miranda Tarango.
Regidora de hacienda y ganadería.

EVER SAÚL G. M.

C. Ever Saúl García Morales.
Regidor de desarrollo económico, rural y turismo.



C. Irma Lorena Ruiz Chacón.
Regidora de seguridad pública, educación y cultura.

Miguel Meléndez

C. Miguel Ángel Meléndez Anchondo.
Regidor de servicios municipales y transporte escolar.

Verónica Rodríguez H

C. Verónica Rodríguez Hernández
Regidora de desarrollo integral de la mujer.

Alonso Montes R

C. Manuel Alonso Montes Ruiz
Secretario del H. Ayuntamiento.

**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 LOS IMPUESTOS,
DERECHOS, CONTRIBUCIONES DE MEJORAS Y
LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DEL
SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE SERVIRAN
DE BASE PARA EL COBRO, DE LAS
CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA”**

PREDIOS URBANOS

DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS URBANOS:

- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.

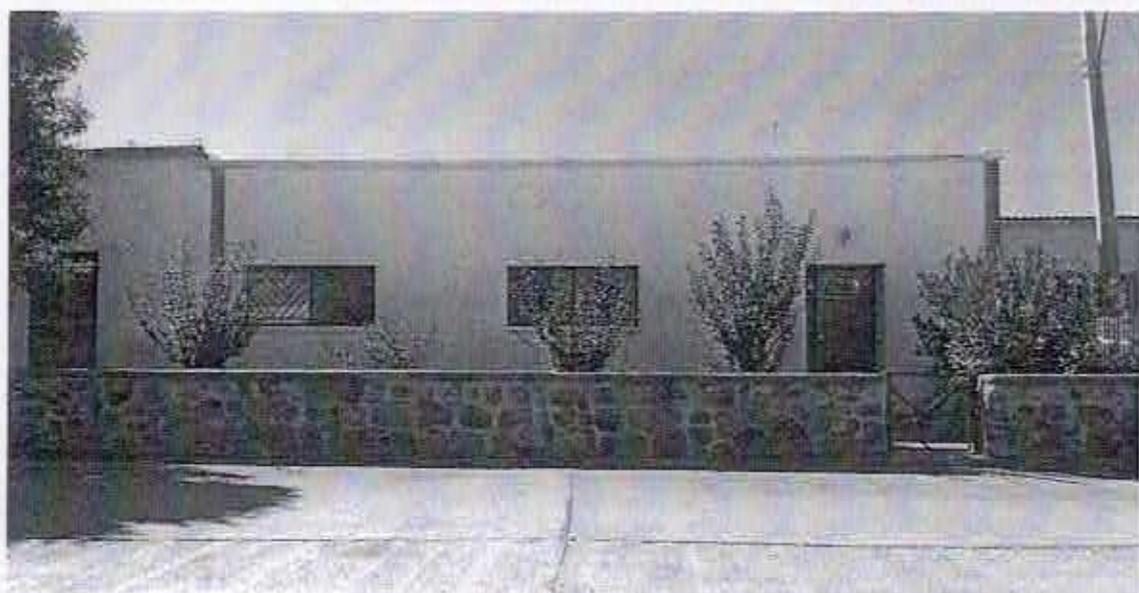
- a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el **Valor de Reposición Nuevo** que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES:

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

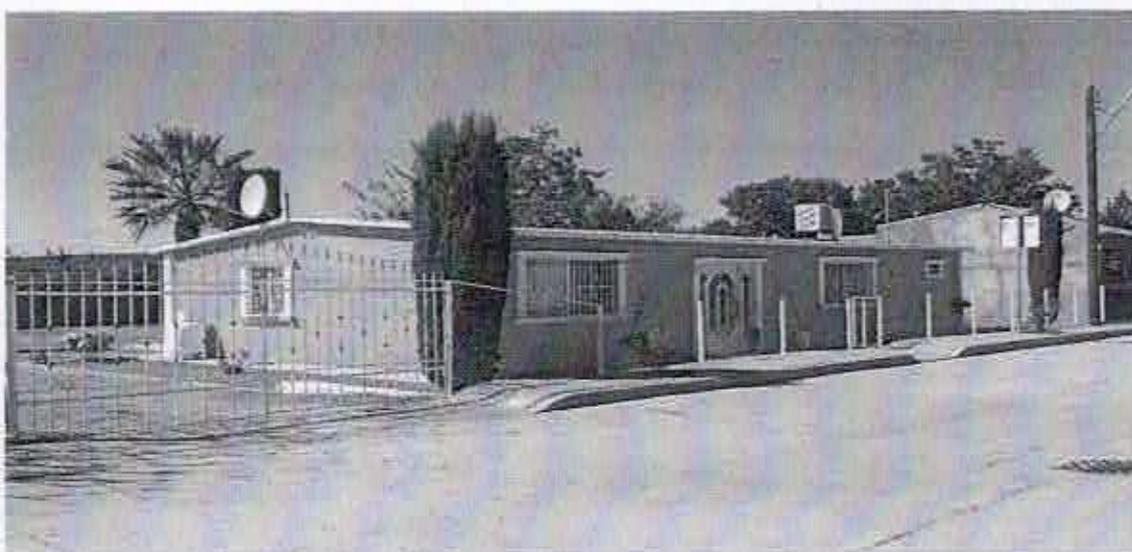
HABITACIÓN POPULAR

CLAVE: 2111



HABITACIÓN BUENA

CLAVE: 2141



HABITACIÓN ECONÓMICA

CLAVE: 2121



TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2014

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 10,50
0							
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3.322,65
0							
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y OCONCRETO)	"A"	\$ 4.062,36
2	3	4	1	ESCUELA/GIMNASIO		"A"	
2	3	4	2	ESCUELA/GIMNASIO		"B"	
2	3	4	3	ESCUELA/GIMNASIO		"C"	
0							
2	3	5	1	HOTEL		"A"	
2	3	5	2	HOTEL		"B"	
2	3	5	3	HOTEL		"C"	
0							
2	4	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	
2	4	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	
2	4	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	

NOTA: LAS ANTENAS, ANUNCIOS, ESPÉCTACULARES, GRANJAS SOLARES Y GASOSDUCTOS SERAN VALUADOS DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS POR INDIVIDUAL Y EL VALOR SERA AGREGADO COMO INSTALACIONES ESPECIALES.

TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,00	1500,00	0,8
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	5.000,00	0,1
5.001,00	10.000,00	0,08

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,00	1500,00	0,4
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	5.000,00	0,1
5.001,00	10.000,00	0,08
10.001,00	20.000,00	0,06
	Y MAS	0,05

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.001,00	1.500,00	0,1
1.501,00	2.000,00	0,3
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 MAS	0,05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	6	1	630
ZONA SUBURBANA	No. 2			
ZONA SUBURBANA	No. 3			
ZONA SUBURBANA	No. 4			
ZONA SUBURBANA	No. 5			
ZONA SUBURBANA	No. 6			

NOTA: EN LAS TRES TABLAS ANTERIORES LOS FACTORES SON A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO EN LA CUARTA TABLA EL FACTOR SERA LA UNIDAD

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

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

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.

CÉDULA CATASTRAL: El documento oficial que contiene la información general de un predio.

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

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

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

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

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

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

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

TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN.- Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:

HABITACIONAL POPULAR.- Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONÓMICO.- Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanearía metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

HABITACIONAL MEDIO.- Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanearía metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio, natural y anodizado ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno

hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

HABITACIONES DE SUPERLUJO.- Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, ante comedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más, con baño, y alcoba definida con baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera techada cuando menos para tres o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

COMERCIAL ECONÓMICO.- Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanearía metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.).

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanearía de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas ajardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción,

alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos hidrosanitarios) ocultos o semicultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanearía metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas sus clasificaciones.

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

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

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

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

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

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

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

Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;

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

Predio:

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

Predio no edificado: Predios urbanos sin construcción, a excepción de:

- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;
- b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;
- c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;
- d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;
- e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

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

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

Predio urbano:

a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y

b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

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

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

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

El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

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

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

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

Factor de demerito: Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

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

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

Vida económica o vida útil normal: Es el periodo en términos de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito al que se le destino originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

Vida útil remanente: Periodo de tiempo expresado en años que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

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

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

Norma de aplicación: para uso de las Tablas de Valores Unitarios

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

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

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

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:

$$VT = ST \times VUS$$

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 aprobados para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VC=SC \times VUC + VIE$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

PREDIOS RUSTICOS

DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- e) La Autoridad Catastral Municipal
- f) Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal
- g) La Dirección de Catastro del Estado.
- h) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

PREDIOS RUSTICOS:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.

- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

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

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

Topografía.- La pendiente de un suelo da la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir.

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

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

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	1	\$	55.442,10
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1	\$	41.617,80
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1	\$	20.950,65
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1	\$	9.606,45
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	1	\$	38.809,05
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	1	\$	29.132,25
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	1	\$	14.665,35
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	1	\$	6.724,20
3	0	1	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	1	1	\$	60.281,55
3	0	2	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	2	1	\$	48.002,85
3	0	3	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	3	1	\$	31.255,35
4	0	1	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	1	1	\$	76.914,60
4	0	2	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	2	1	\$	60.488,40
4	0	3	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	3	1	\$	37.540,65
6	0	1	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	1	1	\$	127.257,90
6	0	2	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	2	1	\$	74.128,95
6	0	3	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	3	1	\$	42.747,60
5	0	1	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	1	1	\$	110.624,85
5	0	2	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	2	1	\$	61.643,40
5	0	3	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	3	1	\$	36.462,30
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1	\$	7.684,95
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1	\$	6.147,75
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1	\$	4.918,20
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1	\$	3.934,35
7	0	5	1	Temporal	Privada	5		\$	-
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1	\$	1.732,50
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1	\$	1.365,00
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1	\$	1.207,50
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	1	\$	866,25
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	1	\$	525,00
8	0	6	1	Pastal	Privada	6			
8	0	7	1	Pastal	Privada	7			
9	0	1	1	Forestal	Privada	1			
9	0	2	1	Forestal	Privada	2			
9	0	3	1	Forestal	Privada	3			
9	0	4	1	Forestal	Privada	4			

NOTA: EL FACTOR DE SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO. DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACION RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal
 Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1
 Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1
 Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

TESORERÍA MUNICIPAL DE SATEVÓ

TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2017

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones y zonas serranas montañosas	Ha.	\$105.000,00
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas	Ha.	147.000,00
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones	Ha.	\$ 577.500,00
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$ 577,50
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$ 577,50
6	Suelo rustico dentro del perímetro del denuncia minero	Ha.	\$ 105.000,00

*** NOTA: ESTOS VALORES SE ESTIMARAN DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PREVALEZCAN EN CADA UNO DE LOS MUNICIPIOS.**

GLOSARIO

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

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

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

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO

- A) **PRIMERA CLASE:** Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad de suelo. Planos de configuración regular, que favorecen el suministro de agua y la actividad agrícola.
- B) **SEGUNDA CLASE:** Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
- C) **TERCERA CLASE:** aquellos con riego eventual, suelos pobres y deficientes, con sales nocivas, de muy baja productividad, con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.
- D) **CUARTA CLASE:** aquellos con las mismas características de la anterior, y para hacerlos producir se necesiten trabajos especiales.

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

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

- a) **Primera clase:** aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste: en la tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de las heladas y granizadas que produzcan frutos de primera calidad.
- b) **Segunda clase:** aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral medio intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase:** aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

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

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

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

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

- a) **Primera clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presenten coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.
- b) **Segunda clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presenten coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
- c) **Tercera clase:** predios con carpeta vegetal de características agrónomas que presentan coeficientes de agostadero de más 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **Cuarta clase:** predios con coeficiente de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

PREDIOS FORESTALES: son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal técnica (permiso de aprovechamiento forestal o estudio dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

- a) **Primera clase:** predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m³ de madera en rollo por hectárea y por ubicación a menos de 100kms de vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda clase:** cuando disminuya el porcentaje del arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 kms de vías de comunicación.
- c) **Tercera clase:** cuando la superficie arbolada y productividad constituya el 50% de la clase de primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 kms. De las vías de comunicación.

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

PREDIOS CERRILES: son aquellas áreas que por limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos por la agricultura

o ganadería y sus posibilidades de aprovechamiento son limitadas. En algunos casos se dan explotaciones de tipo pecuario con ganado menor.

PREDIOS INFRUCTUOSOS: son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es la misma o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascosos.

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

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

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

PROPIEDAD EJIDAL: es una forma de tenencia de la tierra, donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y probar (fondo legal).

PARCELA: porción de terreno de extensión variable destinada a la agricultura, la cual se asigna a cada uno de los miembros del ejido para su explotación en forma individual o colectiva.

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

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

SOLAR: predio del ejido que forma parte del asentamiento humano; sus fines pueden ser habitacional, comercial, industrial y de servicio.

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

CAPACIDAD DE CARGA ANIMAL: se refiere al número de animales que pueden pastorear en un potrero en un periodo de tiempo determinado sin causar daño a la vegetación.

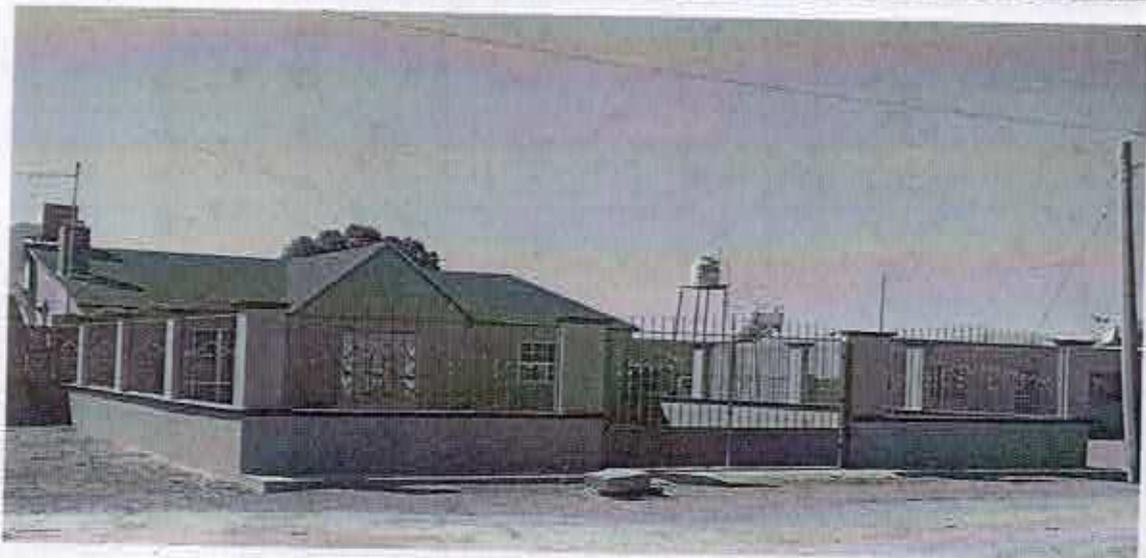
COEFICIENTE DE AGOSTADERO: expresa el número de hectáreas necesarias para mantener una unidad animal (UA) en un año. Una UA es una

vaca adulta de 450 kg. Con su cría la cual consume aproximadamente el %de su peso en materia seca (MS).

NOTA: SE ELABORAN TRES JUEGOS DE CADA TABLA, UNA PARA EL MPIO. CORRESPONDIENTE, OTRA PARA EL CONGRESO Y OTRA PARA LA DIRECCIÓN DE CATASTRO. LA QUE ENTREGARAN AL CONGRESO TENDRÁN QUE HACERLO ANTES DEL DE OCTUBRE, PREVIA REVISIÓN Y VALIDACIÓN EN LA DIRECCIÓN DE CATASTRO.

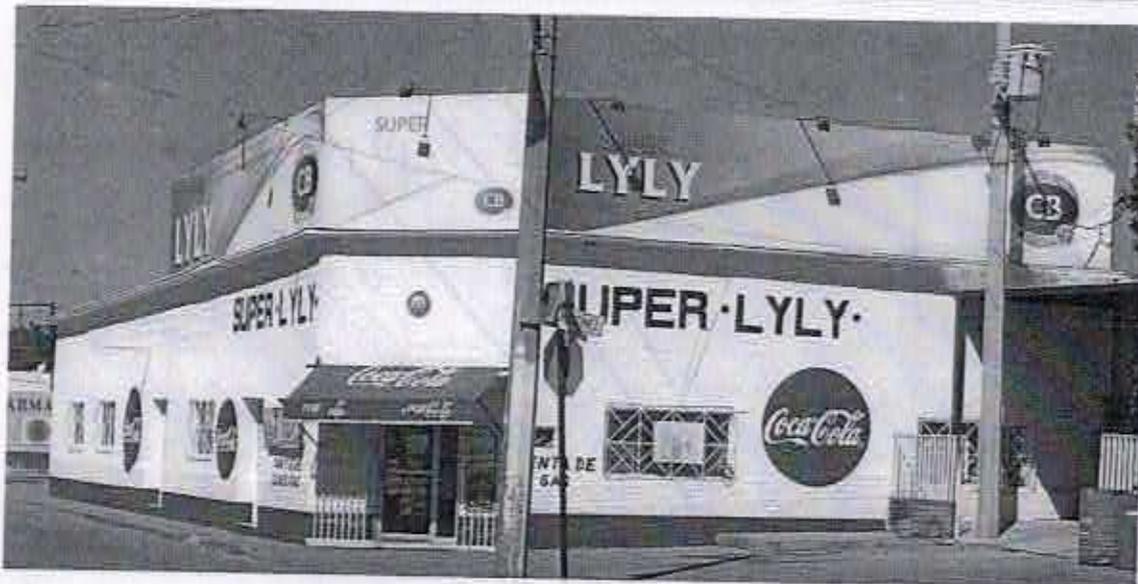
HABITACIÓN DE LUJO

CLAVE: 21511



COMERCIO MEDIANO

CLAVE: 2221



TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación		Tipología	Clase
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1.692,81
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2.545,60
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4.006,78
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6.048,23
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 8.443,93
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2.663,77
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3.615,36
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5.608,44