



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
75

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 Bachíniva, 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

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
BACHINIVA, CHIHUAHUA
2017**



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



PRESIDENCIA MUNICIPAL
BACHINIVA, CHIH.
2016-2018

FECHA 28 de Octubre del 2016

**DIP. BLANCA AMELIA GAMEZ GUTIERREZ
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 Bachíniva, 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 2017, 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 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 todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente Proyecto, el Municipio de Bachíniva, 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 2017, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
BACHINIVA, CHIH.
2016-2018

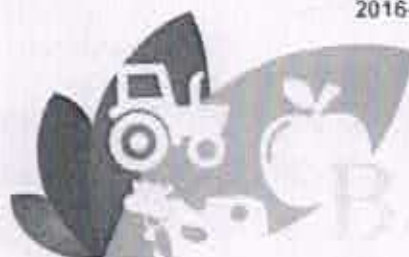
**ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL.**

[Handwritten signature]

C. IRMA DELIA MORALES MENDOZA



Se anexa c...



BACHINIVA

Hacer las cosas bien

CALLE 4A. Y ZARAGOZA No. 11
BACHINIVA, CHIH. C.P. 31660
TELS.: (01-659)587-0032
587-0254



PRESIDENCIA MUNICIPAL
BACHINIVA, CHIH.
2016-2018

DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECCION: SECRETARIA
NO. OFICIO: 25/2016

BACHÍNIVA, CHIH. A 28 DE OCTUBRE DEL 2016

**DIP. BLANCA AMELIA GAMEZ GUTIERREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
CHIHUAHUA, CHIH.
PRESENTE**

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo N° 4, tomado en la sesión extraordinaria n° 2, de fecha veintisiete de octubre del 2016, 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 Bachiniva, en los términos del artículo 28, fracción XI.

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



PRESIDENCIA MUNICIPAL
BACHINIVA, CHIH
2016-2018

**ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO; NO REELECCION
EL SECRETARIO MUNICIPAL**

C. CASTULO TREVIZO MENDOZA



BACHINIVA

Hacer las cosas bien

CALLE 4A. Y ZARAGOZA No. 11
BACHINIVA, CHIH. C.P. 31660
TELS.: (01-659)587-0032
587-0254



PRESIDENCIA MUNICIPAL
BACHINIVA, CHIH.
2016-2018

EL QUE SUSCRIBE C. CASTULO TREVIZO MENDOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE BACHINIVA, CHIH., CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 63, FRACCION II DEL CODIGO MUNICIPAL VIGENTE EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA: QUE EN LIBRO DE ACTAS Y ACUERDOS DE ESTE H. AYUNTAMIENTO EN EL ACTA NUMERO 4, ACUERDO EXTRAORDINARIO NUMERO 2, DE FECHA VEINTISIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS, APARECE EL SIGUIENTE ACUERDO:

TERCERO: EN USO DE LA PALABRA EL C. CASTULO TREVIZO MENDOZA SECRETARIO MUNICIPAL DA LECTURA AL OFICIO N° 2/2016, SUSCRITO POR EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MEDIANTE EL CUAL SE PROPONE QUE SE APRUEBE LA TARIFA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2017, LA CUAL SERVIRÁ DE CÁLCULO PARA PAGO DE IMPUESTO PREDIAL, CON LOS MISMOS VALORES DEL PRESENTE AÑO 2016.

EN ATENCIÓN A LO ANTERIOR ESTE H. AYUNTAMIENTO ACUERDA POR UNANIMIDAD APROBAR LA TARIFA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, LA CUAL SIRVE DE CALCULO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL, CON LOS MISMOS VALORES DEL PRESENTE AÑO.

SE EXPIDE LA PRESENTE EN BACHINIVA, CHIH., A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
BACHINIVA, CHIH.
2016-2018

ATENTAMENTE
"SERVICIO EFECTIVO; NO REELECCION"
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

C. Castulo Trevizo Mendoza
C. CASTULO TREVIZO MENDOZA



BACHINIVA

Hacer las cosas bien

CALLE 4A. Y ZARAGOZA No. 11
BACHINIVA, CHIH. C.P. 31660
TELS.: (01-659)587-0032
587-0254

**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”.

**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.**

**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.

- 1) 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.
- 2) 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.

- 3) 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.

- 4) 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.

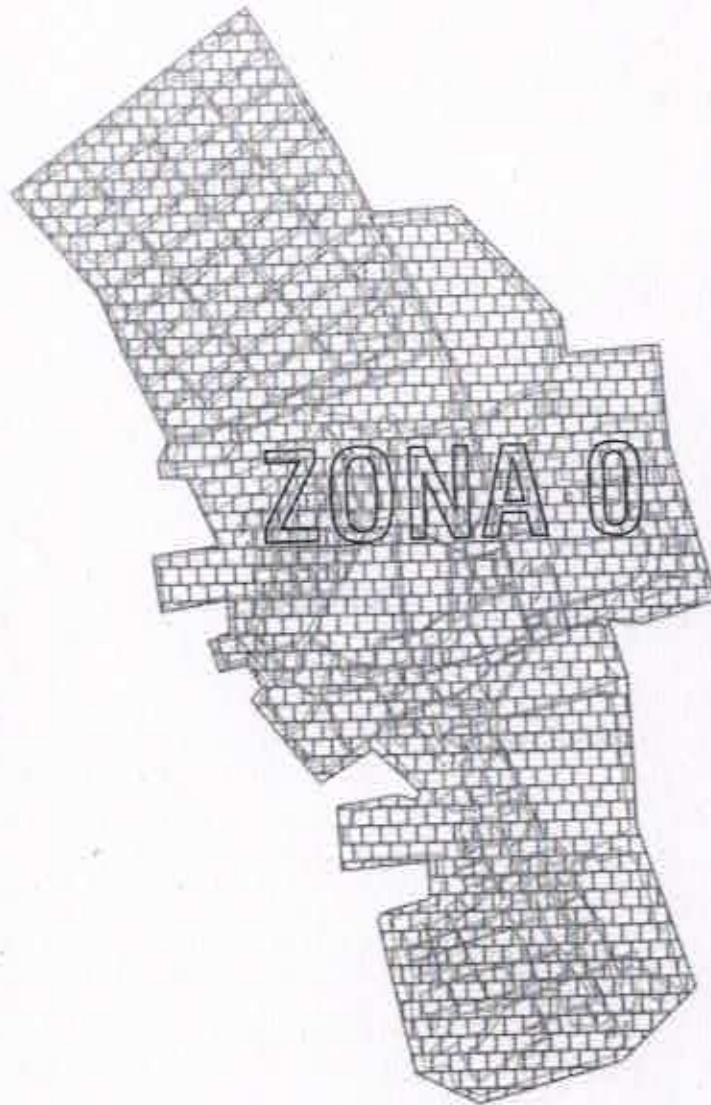
- 5) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas 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.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
BACHINIVA, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGENEAS



MUNICIPIO: BACHINIVA

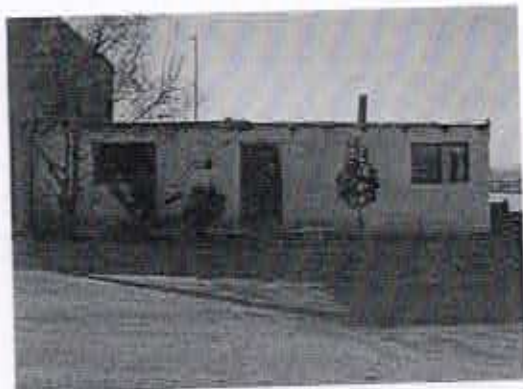


ZONA: 0
VALOR: \$30.00



HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



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 ECONOMICO: CLAVE: 2121



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, ventanera 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).

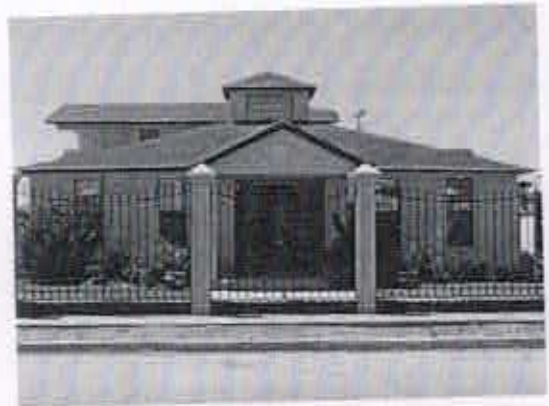
HABITACIONAL MEDIANO: CLAVE: 2131



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, ventanería metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.

HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



TABLAS

TESORERIA MUNICIPAL DE BACHINIVA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGENEA

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O BARRIOS	VALOR UNITARIO (\$/M2)	FACTOR	VALOR/M2
0	1	1 a 71	ZONA CABECERA MUNICIPAL	\$30.00	0.4	\$12.00
0	2	1 a 17	ZONA CABECERA MUNICIPAL	\$30.00	0.4	\$12.00
0	3	1 a 19	ZONA CABECERA MUNICIPAL	\$30.00	0.4	\$12.00
0	4	1 a 51	ZONA CABECERA MUNICIPAL	\$30.00	0.4	\$12.00
0	5	1 a 77	ZONA CABECERA MUNICIPAL	\$30.00	0.4	\$12.00
0	6	1 a 41	BARRIO AÑO DE JUAREZ	\$30.00	0.4	\$12.00
0	7	1 a 31	COLONIA INDUSTRIAL	\$30.00	0.4	\$12.00
0	8	1 a 51	COLONIA 1° DE MAYO	\$30.00	0.4	\$12.00
0	9	1 a 62	ZONA CABECERA MUNICIPAL	\$30.00	0.4	\$12.00
0	10	1 a 35	ZONA CABECERA MUNICIPAL	\$30.00	0.4	\$12.00
1	1	1 a 11	BARRIO EL EMBUDO	\$30.00	0.4	\$6.00
2	11	1 a 60	EJIDO ABRAHAM GONZALEZ	\$30.00	0.4	\$6.00
2	12	1 a 64	EJIDO EL PORVENIR	\$30.00	0.4	\$6.00

NOTA ACLARATORIA: LAS ZONAS DE VALOR PODRAN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO SERA LA UNIDAD

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

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR	MANZANAS	CALLE ZARAGOZA		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
CATASTRAL		CALLE ZARAGOZA	CALLE 4a	\$18.00
1	1			

SECTOR	MANZANAS	COL. AÑO DE JUAREZ		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
CATASTRAL		CARR. CUAUHEMOC	CARR. CUAUHEMOC	\$12.00
8	1 a 35			

SECTOR	MANZANAS	AV. CUAUHEMOC		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
CATASTRAL		CARR. CUAUHEMOC	BARRIO SAN JOSE	\$12.00
6	1 a 36			

SECTOR	MANZANAS	CALLE GUERRERO		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
CATASTRAL		CALLE GUERRERO	CALLE GUERRERO	\$12.00
6	1 a 36			

SECTOR	MANZANAS	COL. CONSTITUCION		VALOR UNITARIO (\$/M2)
		DE	A	
CATASTRAL		CABECERA MUNICIPAL	BARRIO SAN JOSE	\$6.00
11	1 a 3			

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

Constante				VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)				
Tipología	Clase	Nivel	Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit	
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,462.66	
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,224.94	
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,087.57	
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA		NO APLICA	
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN		NO APLICA	
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,293.19	
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$ 1,857.34	
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,605.83	
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA		NO APLICA	
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN		NO APLICA	
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 3,604.29	
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,227.89	
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 2,705.57	
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		NO APLICA	
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN		NO APLICA	
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 5,420.84	
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 4,390.55	
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4,076.60	
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		NO APLICA	
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN		NO APLICA	
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 7,568.62	
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 6,789.60	
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 6,309.31	
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		NO APLICA	
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		NO APLICA	
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,351.08	
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 1,943.66	
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,615.33	
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,236.81	
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,593.60	
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,027.28	
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,020.19	
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,187.15	
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 3,694.48	
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	"A"	NO APLICA	
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	"B"	NO APLICA	
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	"C"	NO APLICA	

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

**VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO
 PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)**

Constante	Tipología	Clase	Nivel				
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"A"	NO APLICA
2	2	5	2	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"B"	NO APLICA
2	2	5	3	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"C"	NO APLICA
2	2	6	1	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"A"	NO APLICA
2	2	6	2	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"B"	NO APLICA
2	2	6	3	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"C"	NO APLICA
2	2	7	1	CINE/TEATRO		"A"	NO APLICA
2	2	7	2	CINE/TEATRO		"B"	NO APLICA
2	2	7	3	CINE/TEATRO		"C"	NO APLICA
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNASIO		"A"	NO APLICA
2	2	8	2	ESCUELA/GIMNASIO		"B"	NO APLICA
2	2	8	3	ESCUELA/GIMNASIO		"C"	NO APLICA
2	2	9	1	HOTEL		"A"	NO APLICA
2	2	9	2	HOTEL		"B"	NO APLICA
2	2	9	3	HOTEL		"C"	NO APLICA
2	2	9	3	HOTEL		"D"	NO APLICA
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,048.17
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 2,612.86
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 2,396.19
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,669.77
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,414.64
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,288.05
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"A"	NO APLICA
2	3	3	2	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"B"	NO APLICA
2	3	3	3	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"C"	NO APLICA
2	3	4	1	TEJABAN		"A"	NO APLICA
2	3	4	2	TEJABAN		"B"	NO APLICA
2	3	4	3	TEJABAN		"C"	NO APLICA
2	3	5	1	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"A"	NO APLICA
2	3	5	2	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"B"	NO APLICA
2	3	5	3	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"C"	NO APLICA
2	4	1	1	CLINICA TIPO MEDIO		"A"	NO APLICA
2	4	1	2	CLINICA TIPO MEDIO		"B"	NO APLICA
2	4	1	3	CLINICA TIPO MEDIO		"C"	NO APLICA

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

					VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2) NO APLICA		
Constante	Tipología	Clase	Nivel				
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"A"	NO APLICA
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"B"	NO APLICA
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"C"	NO APLICA
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"A"	NO APLICA
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"B"	NO APLICA
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"C"	NO APLICA
INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS							
				ALBERCA			NO APLICA
				ALGIBE			NO APLICA
				BARANDAL			NO APLICA
				BARDA			NO APLICA
				CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)			NO APLICA
				COCINA INTEGRAL			NO APLICA
				CORTINA METALICA			NO APLICA
				ELEVADOR (PIEZA)			NO APLICA
				ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)			NO APLICA
				ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)			NO APLICA
				ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)			NO APLICA
				HIDRONEUMATICO			NO APLICA
				JACUZZY (PIEZA)			NO APLICA
				PORTON ELECTRICO			NO APLICA
				RAMPAS			NO APLICA
				SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)			NO APLICA
				SUBESTACION (POR CUCHILLA)			NO APLICA
				TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)			NO APLICA
				TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)			NO APLICA
				PILAS			NO APLICA

NOTA: EL FACTOR DE MERCADO SE DEJA A CONSIDERACION DE LOS MUNICIPIOS SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DEL MERCADO.

TESORERIA MUNICIPAL DE BACHINIVA
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
600.01	1000.00	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 MAS	0.05

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
600.01	1000.00	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 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	0.3
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 MAS	0.05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1			
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.

TESORERIA MUNICIPAL DE BACHINIVA
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	Valor Unit (\$/HA)	Factor
1	0	1	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	1	\$ 52,802.00	0.4	\$ 21,120.80
1	0	2	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	2	\$ 39,636.00	0.4	\$ 15,854.00
1	0	3	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	3	\$ 19,953.00	0.4	\$ 7,981.20
1	0	4	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	4	\$ 9,149.00	0.4	\$ 3,659.60
2	0	1	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	1	\$ 36,961.00	0.4	\$ 14,784.40
2	0	2	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	2	\$ 27,745.00	0.4	\$ 11,098.00
2	0	3	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	3	\$ 13,967.00	0.4	\$ 5,586.80
2	0	4	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	4	\$ 6,404.00	0.4	\$ 2,561.60
3	0	1	1	Frutales en Formación	PRIVADA	1	\$ 20,450.00	0.4	\$ 8,180.00
3	0	2	1	Frutales en Formación	PRIVADA	2	\$ 17,972.00	0.4	\$ 7,188.00
3	0	3	1	Frutales en Formación	PRIVADA	3	\$ 17,972.00	0.4	\$ 7,188.00
5	0	1	1	Frutales en Producción	PRIVADA	1	\$ 20,450.00	0.4	\$ 8,180.00
5	0	2	1	Frutales en Producción	PRIVADA	2	\$ 17,972.00	0.4	\$ 7,188.00
5	0	3	1	Frutales en Producción	PRIVADA	3	\$ 17,972.00	0.4	\$ 7,188.00
7	0	1	1	Temporal	PRIVADA	1	\$ 7,319.00	0.4	\$ 2,927.60
7	0	2	1	Temporal	PRIVADA	2	\$ 5,855.00	0.4	\$ 2,342.00
7	0	3	1	Temporal	PRIVADA	3	\$ 4,684.00	0.4	\$ 1,873.60
7	0	4	1	Temporal	PRIVADA	4	\$ 3,747.00	0.4	\$ 1,498.80
7	0	5	1	Temporal	PRIVADA	5	NO APLICA	0.4	NO APLICA
8	0	1	1	Pastal	PRIVADA	1	\$ 1,854.00	0.4	\$ 741.60
8	0	2	1	Pastal	PRIVADA	2	\$ 1,516.00	0.4	\$ 606.40
8	0	3	1	Pastal	PRIVADA	3	\$ 1,315.00	0.4	\$ 526.00
8	0	4	1	Pastal	PRIVADA	4	\$ 466.00	0.4	\$ 186.40
8	0	5	1	Pastal	PRIVADA	5	NO APLICA	0.4	NO APLICA
8	0	6	1	Pastal	PRIVADA	6	NO APLICA	0.4	NO APLICA
8	0	7	1	Pastal	PRIVADA	7	NO APLICA	0.4	NO APLICA
9	0	1	1	Forestal	PRIVADA	1	NO APLICA	0.4	NO APLICA
9	0	2	1	Forestal	PRIVADA	2	NO APLICA	0.4	NO APLICA
9	0	3	1	Forestal	PRIVADA	3	NO APLICA	0.4	NO APLICA
9	0	4	1	Forestal	PRIVADA	4	NO APLICA	0.4	NO APLICA

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

**TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.
EJERCICIO 2017.**

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

46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

Utilizando la tabla de Ross según las colonias llegando a un tope de 30 años de edad con una vida útil de 65 años

ESTADO DE CONSERVACIÓN

EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho
0	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000
1	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955

28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	28	65
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29	65
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	30	65
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	31	65
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32	65
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1491	0.0827	33	65
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1449	0.0805	34	65
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1407	0.0783	35	65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1364	0.0760	36	65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1321	0.0737	37	65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1277	0.0713	38	65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1233	0.0690	39	65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1189	0.0666	40	65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1144	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1098	0.0618	42	65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1052	0.0593	43	65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1006	0.0568	44	65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.0959	0.0543	45	65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0912	0.0518	46	65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0865	0.0493	47	65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0817	0.0467	48	65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0769	0.0441	49	65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445		0.0415	50	65

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.