



MUNICIPIO DE ASCENSION
DIRECCION DE CATASTRO DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
TABLA DE VALORES 2017



Constante	Uso	Tipologia	Clase	VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA CONSTRUCCIONES VALOR EN PESOS / M2			
				Clave de Valuación	Uso	Tipologia	Clase
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,100.00
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 900.00
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 700.00
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	"D"	\$ 400.00
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN	"E"	\$ 200.00
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,376.00
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$ 1,963.00
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,703.00
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA	"D"	\$ 500.00
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN	"E"	\$ 300.00
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 3,745.00
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,349.00
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 2,811.00
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	"D"	\$ 700.00
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN	"E"	\$ 500.00
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 5,655.00
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 4,583.00
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4,257.00
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	"D"	\$ 1,000.00
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN	"E"	\$ 800.00
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 7,895.00
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 7,091.00
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 6,591.00
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	"D"	\$ 1,200.00
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN	"E"	\$ 1,000.00
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,487.00
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2,063.00
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,723.00
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,368.00
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,726.00
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,138.00
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,225.00
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,403.00
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 3,894.00
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	"A"	\$ 6,800.00
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	"B"	\$ 6,200.00
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	"C"	\$ 5,500.00



MUNICIPIO DE ASCENSION
DIRECCION DE CATASTRO DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
TABLA DE VALORES 2017



Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA CONSTRUCCIONES VALOR EN PESOS/ M2				
				Clave de Valuación	Uso	Tipología	Clase	Valor Unit
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"A"	\$ 3,800.00	
2	2	5	2	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"B"	\$ 3,400.00	
2	2	5	3	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"C"	\$ 2,900.00	
2	2	6	1	EDIFICIOS PUBLICOS		"A"	\$ 3,745.00	
2	2	6	2	EDIFICIOS PUBLICOS		"B"	\$ 2,376.00	
2	2	6	3	EDIFICIOS PUBLICOS		"C"	\$ 1,100.00	
2	2	7	1	CINE / TEATRO		"A"	\$ 4,200.00	
2	2	7	2	CINE / TEATRO		"B"	\$ 3,700.00	
2	2	7	3	CINE / TEATRO		"C"	\$ 3,200.00	
2	2	8	1	ESCUELA / GIMNASIO		"A"	\$ 4,100.00	
2	2	8	2	ESCUELA / GIMNASIO		"B"	\$ 3,600.00	
2	2	8	3	ESCUELA / GIMNASIO		"C"	\$ 3,000.00	
2	2	9	1	HOTEL		"A"	\$ 6,000.00	
2	2	9	2	HOTEL		"B"	\$ 4,900.00	
2	2	9	3	HOTEL		"C"	\$ 3,700.00	
2	2	9	4	HOTEL		"D"	\$ 3,000.00	
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,056.00	
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 2,669.00	
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 2,451.00	
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,735.00	
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,480.00	
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,355.00	
2	3	4	1	TEJABAN		"A"	\$ 1,000.00	
2	3	4	2	TEJABAN		"B"	\$ 800.00	
2	3	4	3	TEJABAN		"C"	\$ 500.00	
2	4	1	1	CLINICA TIPO MEDIO		"A"	\$ 4,100.00	
2	4	1	2	CLINICA TIPO MEDIO		"B"	\$ 3,500.00	
2	4	1	3	CLINICA TIPO MEDIO		"C"	\$ 3,000.00	
2	4	2	1	CLINICA TIPO BUENO		"A"	\$ 5,200.00	
2	4	2	2	CLINICA TIPO BUENO		"B"	\$ 4,900.00	
2	4	2	3	CLINICA TIPO BUENO		"C"	\$ 4,500.00	
2	4	3	1	HOSPITAL T. MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"A"	\$ 5,700.00	
2	4	3	2	HOSPITAL T. MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"B"	\$ 5,500.00	
2	4	3	3	HOSPITAL T. MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"C"	\$ 5,300.00	
2	4	4	1	HOSPITAL T. BUENO (100 A 150 CAMAS)		"A"	\$ 6,200.00	
2	4	4	2	HOSPITAL T. BUENO (100 A 150 CAMAS)		"B"	\$ 6,000.00	



MUNICIPIO DE ASCENSION
DIRECCION DE CATASTRO DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
TABLA DE VALORES 2017



Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA CONSTRUCCIONES VALOR EN PESOS / M2	
				Clave de Valuación	Valor Unit
2	4	4	3	HOSPITAL T. BUENO (100 A 150 CAMAS)	\$ 5,800.00
2	5	1	1	IGLESIAS	\$ 1,100.00
2	5	2	1	IGLESIAS	\$ 2,376.00
2	5	3	1	IGLESIAS	\$ 3,745.00
2	6	1	1	PARQUES Y JARDINES	\$ 1,100.00
2	6	2	1	PARQUES Y JARDINES	\$ 2,376.00
2	6	3	1	PARQUES Y JARDINES	\$ 3,745.00
INFORMACION COMPLEMENTARIA					
1	5	0	0	ALBERCA	\$ 1,200.00
1	5	0	1	ALGIBE	\$ 1,500.00
1	5	0	2	BARANDAL	\$ 450.00
1	5	0	3	BARDA SENCILLA	\$ 250.00
1	5	0	4	CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)	\$ 3,500.00
1	5	0	5	COCINA INTEGRAL	\$ 1,200.00
1	5	0	6	CORTINA METALICA	\$ 8,000.00
1	5	0	7	ELEVADOR (PIEZA)	\$ 80,000.00
1	5	0	8	ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)	\$ 100.00
1	5	0	9	ESTACIONAMIENTO(PAVIMENTO ASFALTO)	\$ 140.00
1	5	1	0	ESTACIONAMIENTO(PAVIMENTO CONCRETO)	\$ 145.00
1	5	1	1	HIDRO-PNEUMATICO (PIEZA)	\$ 3,500.00
1	5	1	2	JACUZZY (PIEZA)	\$ 8,000.00
1	5	1	3	PORTON ELECTRICO	\$ 1,500.00
1	5	1	4	RAMPAS	\$ 200.00
1	5	1	5	SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	\$ 35,000.00
1	5	1	6	SUBESTACION (POR CUCHILLA)	\$ 1,500.00
1	5	1	7	TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	\$ 3,500.00
1	5	1	8	TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	\$ 5,000.00
1	5	1	9	PILAS	\$ 500.00
1	5	2	1	BARDA MAS DE 4 FORMAS DE ALTO	\$ 750.00

NOTA: LAS ANTENAS, ANUNCIOS ESPECTACULARES, GRANJAS SOLARES Y GASODUCTOS ,
SERAN VALUADOS DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS POR INDIVIDUAL Y EL VALOR
SERA AGREGADO COMO INFORMACION COMPLEMENTARIA.
SE CONSIDERARA UN DEMERITO DE .7



MUNICIPIO DE ASCENSION
DIRECCION DE CATASTRO DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
TABLA DE VALORES 2017



FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS
QUE EXCEDEN DEL LOTE TIPO

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS DENTRO DE LA MANCHA URBANA CON SUPERFICIES MAYORES AL LOTE TIPO REFERIDOS AL VALOR DE LA ZONA DE VALOR DE INFLUENCIA EN LA CABECERA MUNICIPAL.

DE SUPERFICIE M2	A SUPERFICIE M2	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	1,500.00	2%
1,501.00	2,000.00	3%
2,001.00	3,000.00	4%
3,001.00	5,000.00	6%
5,001.00	10,000.00	8%
10,001.00	20,000.00	12%

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS DENTRO DE LA MANCHA URBANA CON SUPERFICIES MAYORES AL LOTE TIPO REFERIDOS AL VALOR DE LA ZONA DE VALOR DE INFLUENCIA EN LAS POBLACIONES DISTINTAS A LA CABECERA.

DE SUPERFICIE M2	A SUPERFICIE M2	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	1,500.00	3%
1,501.00	2,000.00	8%
2,001.00	3,000.00	10%
3,001.00	5,000.00	12%
5,001.00	10,000.00	15%
10,001.00	20,000.00	18%

FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS DENTRO DE LA MANCHA URBANA CON SUPERFICIES MAYORES AL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGROPECUARIO

DE SUPERFICIE M2	A SUPERFICIE M2	FACTOR DE TERRENO
1001	1500	5%
1501	2000	8%
2001	3000	12%
3001	5000	15%
5001	10000	20%
10001	20000	25%
20001	50000	30%



MUNICIPIO DE ASCENSION
DIRECCION DE CATASTRO DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
TABLA DE VALORES 2017



VALORES UNITARIOS PARA EL SUELO SUBURBANO
POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	*SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	COLONIA	VALOR UNITARIO (\$/M ²)
ZONA 22	025	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16	COLONIA EL CAMELLO	\$ 20.00
ZONA 23	013	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00
	014	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00
	015	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00
	016	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00
	018	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00
	019	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00
	020	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00
	022	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00
	023	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00
	024	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00
	025	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00
	026	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00
027	COLINDANTES PERIFERICOS	ASCENSION	\$ 40.00	
ZONA 24	001	COLINDANTES PERIFERICOS	EJ. 8 DE ENERO	\$ 40.00
	002	COLINDANTES PERIFERICOS	MODELO	\$ 40.00
	003	COLINDANTES PERIFERICOS	GPE.VICTORIA	\$ 40.00
ZONA 25	006	COLINDANTES PERIFERICOS	PUERTO PALOMAS DE VILLA	\$ 40.00
	008	COLINDANTES PERIFERICOS	PUERTO PALOMAS DE VILLA	\$ 40.00
	009	COLINDANTES PERIFERICOS	PUERTO PALOMAS DE VILLA	\$ 40.00
	010	COLINDANTES PERIFERICOS	PUERTO PALOMAS DE VILLA	\$ 40.00

*NOTA ACLARATORIA: LOS SECTORES Y COLONIAS MENCIONADOS EN ESTA HOJA SON AFECTADOS PARCIAL O TOTAL SEGUN EL AREA DE INFLUENCIA DELIMITADA POR LA ZONA DE VALOR DE SUELO URBANO CONFIGURADA EN LOS PLANOS ANEXOS DE ESTA TABLA DE VALORES Y SE CONSIDERAR UN DEMERITO DE 7

TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.
EJERCICIO 2017

 Vida útil: **65**

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

TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS. EJERCICIO 2017									
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3127	0.2150	0.1144	0.0618
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.3009	0.2064	0.1098	0.0593
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2889	0.1978	0.1052	0.0568
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2767	0.1891	0.1006	0.0543
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2644	0.1803	0.0959	0.0518
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2519	0.1715	0.0912	0.0493
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2392	0.1626	0.0865	0.0467
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2264	0.1536	0.0817	0.0441
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2134	0.1445	0.0769	0.0415



TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.



EJERCICIO 2017

EDAD	Factor de Depreciacion Metodo: ROSS			
	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



TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.



EJERCICIO 2017

40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865

 TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS. 				
EJERCICIO 2017				
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



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, comercia 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, ventanería 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, 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 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, ventanería 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, ventanería 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, antecomedor, 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, ventanería 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 semiocultas (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, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herriería, 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 jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería 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, ventanería 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 semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herriería, 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, ventanería 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 subclasificaciones.

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 mas 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, aún 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, administrativas 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.

Valor Unitario. 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 esta 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 cuenta.

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 mas completo, privado de un bien inmueble que representa el mas 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 un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio y uso.

Deterioro Físico: Factor que determina la depreciación; es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas como son el desgaste o exposición de 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 destinó 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 rústico.

Norma de aplicación:

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

Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de terreno por zona y por vialidad, el territorio de los municipios se 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 aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

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

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



TABLA DE VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA SUELO RUSTICO Y CON ACTIVIDADES MINERAS 2017

DEFINICIONES CONCEPTUALES DE TÉRMINOS CATASTRALES:

Tabla de valores unitarios para suelo y construcciones, es el instrumento legal autorizado por el H. Congreso del Estado de Chihuahua para generar la base gravable de las contribuciones Municipales, que cada Ayuntamiento revisa y propone antes del 31 de octubre de cada año anterior al ejercicio fiscal de su aplicación para entrar en vigor el 1° de Enero.

Base gravable de las contribuciones Municipales, es el valor catastral/comercial que resulta de la suma del valor del suelo urbano, suburbano, rustico o con actividades mineras, mas, las construcciones e instalaciones especiales integradas en una cuenta catastral.

Catastro, es el inventario registrado en cuentas del padrón de los bienes inmuebles comprendidos en un territorio determinado.

Clave Catastral, serie de números referenciados a cartografía para ubicar los predios o inmuebles contenidos en el padrón, actualmente es el identificador del sistema que liga la base datos del Padrón Catastral con la cartografía digitalizada en el Sistema Único de Administración Catastral. Los números de referencia de este concepto corresponden al Sector, Manzana y Lote.

Sector Catastral, es la división estratégica territorial de predios urbanos, suburbanos, rústicos y mineros definido por personal de cada Municipio para control y operación de las actividades catastrales.

Información de una cuenta.

a.- Tipo de cuenta:

- Urbana,
- Rustica,
- Plantas de beneficio y Rusticas con actividades Mineras.

b.- Datos del contribuyente;

- Nombre completo de la persona física o moral comprometida a pagar las contribuciones municipales generadas por cada cuenta registrada,
- Domicilio completo para notificar cualquier asunto relacionado con la cuenta o cuentas del contribuyente.

c.- Datos de localización del predio:



- **Domicilio** completo, en todas las **cuentas Rusticas** y con actividades Mineras incluye;

- Tipo de vialidad, (Calle, Avenida, Boulevard, calzada, Periférico, Carretera, Camino de tercería, Bordo, Brecha)

- Nombre de la vialidad que colinde con el acceso del predio, en caso de no tener nombre, referenciar al origen y destino del tipo de vialidad, (bordo del poblado)

- Número exterior y número interior, el numero equivale al kilometraje referido a una vialidad pavimentada de comunicación pública, o a un centro de población, describiendo el nombre o descripción de la referencia.

d.- Datos de **valuación** del predio:

- Todos los datos contenidos en la Tabla de valores unitarios para suelo y construcciones,

- **Claves de valuación para construcciones,**

- **Clave de valuación para predios de usos agropecuarios,** (Pastal, Agrícola de temporal, riego por bombeo o por gravedad, plantación de árboles frutales diversos).

- **Zonas de valores homogéneos de suelo urbano.** Es la delimitación física en donde los valores del suelo urbano tienen características de valor similares y esa zona es independiente a la distribución de los sectores catastrales,

- **Zonas de valores homogéneos de suelo sobre corredores urbanos.** Es la delimitación física por tramos de vialidades en donde los valores del suelo urbano tienen características de valor similares pero mayores a los valores correspondientes a la zona de valores homogéneos de suelo urbano,

- **Factores de mérito o de demerito comercial** a los valores de **zonas homogéneas de suelo rustico con actividades agropecuarias,** se aplica a zonas de valor similares por características estratégicas debido a las ventajas de proximidad a vías de comunicación, y accesibilidad a infraestructuras para la producción y desarrollo. Esa zona es independiente a la distribución de los sectores catastrales

- **Factores de mérito comercial** a los valores de **zonas homogéneas de suelo rustico con actividades mineras,** se aplica a los predios que se benefician directamente por estar en el área de influencia de explotación de yacimientos minerales y actividades mineras que repercuten en el incremento del valor del suelo,



- **Factores de mérito o de demérito comercial** a los valores de **zonas homogéneas de valor de las constricciones**. Se aplica a zonas de valor similares por características estratégicas debido a las ventajas de proximidad a vías de comunicación, y accesibilidad a infraestructuras Servicios Públicos y el Equipamiento Urbano existente para la producción y desarrollo, su vinculación a centros de actividades sociales, culturales, comerciales, administrativas, etc., y, en general de acuerdo a su ubicación y beneficios urbanos que recibe. Esa zona es independiente a la distribución de los sectores catastrales

1. Claves de valuación.

- a.- Construcciones: Serie de números referenciados al valor y descripción correspondiente a la tipología de construcciones relacionadas en los predios del padrón,
- b.- Rusticas: Serie de números referenciados al valor y descripción correspondiente al suelo por su uso específico agropecuario actual y el valor agregado por la población de árboles frutales en sus diversas etapas,

CONSIDERACIONES PARA REVISIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA SUELO Y CONSTRUCCIONES 2017.

ANTECEDENTES:

2. Las Tablas de Valores Unitarios de Mercado para Suelo y Construcciones que actualmente se están aplicando en cada municipio se basaron en estudios previos de profesionales especialistas en valuación, que asesoraron a las autoridades Catastrales, para generar la Valuación General, se utilizó el Método de Valor de Reposición Nuevo para las Construcciones, y se identificaron en cada localidad las características urbanas, físicas y económicas, para definir las Zonas Homogéneas de Valor del Suelo Urbano.
Para la valuación del Sector Rustico, se basó en Estudios Agrológicos, y en el Valor Técnico Ideal de la Tierra y de las Plantaciones considerando por los Sitios de Agostadero.
3. Para los predios urbanos se combinaron los Métodos de Valuación mencionados en el párrafo anterior, con estudios de mercado elaborado por los titulares del Catastro de cada Municipio, coordinados por ésta Dirección de Catastro Estatal y asesorados también por profesionales especialistas en valuación, los Valores Unitarios se adecuaron utilizando factores de demérito por edad de las construcciones aplicando el Método de Ross, y se analizaron en todos los Municipios durante varias sesiones de regidores, funcionarios del municipio y



ciudadanos invitados para comparar, los valores arrojados por el criterio de catastro y los valores de mercado, estableciendo los factores de mercado que forman parte de las Tablas de Valores que se propusieron al H. Congreso del Estado para su aprobación.

4. Para los predios rústicos, se compararon los valores del mercado con lo plasmado en los estudios previos y se concluyó al igual que el criterio de los predios urbanos en establecer los factores de mercado que también forman parte de las Tablas de Valores que se propusieron al H. Congreso del Estado para su aprobación.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

5. - Deberá Investigarse la situación actual en cada localidad, de cada Municipio, de las **zonas de valores homogéneos de suelo rústico, urbano y corredores urbanos, así como los factores de mérito o de demérito**, debido a que se podrán incrementar los valores, en relación a la infraestructura adicionada si ésta modifica sustancialmente las condiciones consideradas, para establecer los valores en la Tabla 2017. Investigar los valores del mercado inmobiliario, los de la industria de la construcción y en campo, el valor de varios inmuebles en donde se desglose el terreno y la construcción como muestra aleatoria para comparar con lo que se propondrá para estas zonas y factores.
6. - Para actualizar el contenido de la Tabla 2017 refiriéndose a los valores unitarios de construcción y que éstos, queden de acuerdo al valor de mercado, se propone considerar un **factor de actualización equivalente al índice inflacionario de los materiales y la mano de obra** debido a que el criterio aplicado está directamente relacionado con el **valor de reposición nuevo**,
7. - Definir las Tablas de Valores Unitarios de Mercado de Suelo y Construcciones, acordes a la situación socioeconómica actual, de fácil manejo y fácil actualización.
8. - Para lo mencionado en los párrafos 13, 14, y 15, se recomienda recurrir a la **asesora de profesionales especialistas en valuación**.



ESPECIFICACIONES LEGALES Y TÉCNICAS

ASPECTOS JURÍDICOS A CONSIDERAR PARA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA SUELO Y CONSTRUCCIONES:

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

XV.- 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;

Artículo 6.- Corresponde a la Autoridad Catastral Municipal:

III.- Formular y actualizar la Zonificación Catastral correspondiente a los predios de su territorio y determinar el valor catastral de los mismos.

CÓDIGO FISCAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA:

ARTÍCULO 121.- Para determinar los valores unitarios de los predios rústicos, se deberá atender a los factores siguientes: clase de suelo, calidad, ubicación, vías de comunicación, condiciones hidrológicas, climatología, rendimiento, productividad forestal dentro de un ciclo de explotación, valor comercial, su utilización o destino de acuerdo con su superficie, y su configuración topográfica, etc.

No se tomarán en cuenta para los efectos de este artículo las mejoras tales como presones, pozos y cercos. [Artículo reformado mediante Decreto No. 427-73 publicado en el Periódico Oficial No. 103 del 26 de diciembre de 1973]

ARTÍCULO 122.- Los predios rústicos se clasificarán en:

I.- TERRENOS DE RIEGO POR GRAVEDAD:

PRIMERA CLASE.- Aquellos que cuenten con agua normalmente segura en todo el año, suelos profundos y fértiles, sensiblemente planos, o aquellos otros que no reuniendo estas características se adapten de manera especial para el establecimiento de un determinado cultivo.



SEGUNDA CLASE.- Cuando el riego sea eventual, o los suelos sensiblemente pobres, en los casos de topografía accidentada. [Clase reformada mediante Decreto No. 81-74 publicado en el Periódico Oficial No. 104 del 28 de diciembre de 1974]

TERCERA CLASE.- Con las mismas características de la segunda pero que se encuentren afectadas por sales nocivas. [Clase reformada mediante Decreto No. 81-74 publicado en el Periódico Oficial No. 104 del 28 de diciembre de 1974]

CUARTA CLASE.- Aquellos que estando ubicados en sistemas de riego estén sensiblemente afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean efectuados necesariamente trabajos especiales. [Clase reformada mediante Decreto No. 81-74 publicado en el Periódico Oficial No. 104 del 28 de diciembre de 1974]

II.- TERRENOS POR RIEGO DE BOMBEO.- Se clasificarán y valorizarán en relación a la profundidad de extracción de agua:

PRIMERA CLASE.-	de 1.00 a 10.00 metros.
SEGUNDA CLASE.-	" 10.01 a 20.00 "
TERCERA CLASE.-	" 20.01 a 30.00 "
CUARTA CLASE.-	" 30.01 a 50.00 "
QUINTA CLASE.-	a más de 50.00 metros.

III.- TERRENOS CUBIERTOS CON ÁRBOLES O ARBUSTOS FRUTALES.- Se clasificarán y valorizarán tomando en cuenta la especie, cantidad y porcentaje de producción a la fecha del avalúo.

IV.- TERRENOS DE TEMPORAL.- Tomando en cuenta como factores predominantes: la precipitación pluvial, la duración del período vegetativo, la calidad de los suelos y su topografía, así como las vías de comunicación, se clasificarán en:

- a).- Marginales por precipitación pluvial, los que tengan un promedio de 350 a 425 mm. anuales y un período vegetativo mayor de 180 días;
- b).- Los mejor adaptados a nuestros cultivos regionales, con precipitación pluvial promedio de 425 a 500 mm. anuales y un período vegetativo promedio de 180 días;
- c).- Ligeramente deficientes en su período vegetativo; con precipitación pluvial sensiblemente igual a la anterior y un período vegetativo que, en promedio, sea inferior a los 180 días, pero no menor de 150 días;
- d).- Marginales por duración del período vegetativo, con precipitación pluvial mayor a las descritas anteriormente, pero con un período vegetativo inferior a los 150 días.



e).- Marginales por incomunicación, con precipitaciones y períodos vegetativos mayores que los señalados, pero ubicados lejos de las comunicaciones, como en la Sierra Madre Occidental.

Todos estos tipos terreno temporal se subdividen en primera y segunda clase, según su topografía y fertilidad.

V.- TERRENOS PASTALES.- Para la clasificación de estos predios no se tomarán en cuenta los factores contenidos en el artículo anterior. Los terrenos pástales serán considerados como una unidad de explotación, sin determinar las diversas calidades de pastizales que lo integran o los terrenos eriazos o cerriles que comprendan, comparando exclusivamente la superficie del predio con el número de cabezas de ganado mayor o menor que en promedio sea capaz de sustentar.

V.- TERRENOS PASTALES.- Estos terrenos se clasificarán y valorizarán atendiendo a su capacidad forrajera, tomando en cuenta la superficie necesaria para mantener una cabeza de ganado mayor o cuatro de ganado menor, conforme a la siguiente tabla:

Hasta	20.00	hectáreas	serán de PRIMERA	CLASE;	
De 20.01	a	25.00	hectáreas	serán de SEGUNDA	CLASE;
De 25.01	a	30.00	hectáreas	serán de TERCERA	CLASE;
De 30.01	a	35.00	hectáreas	serán de CUARTA	CLASE;
De 35.01	a	40.00	hectáreas	serán de QUINTA	CLASE;
De 40.01	a	50.00	hectáreas	serán de SEXTA	CLASE;
De más de		50.00	hectáreas	serán de SÉPTIMA	CLASE.

Fracción reformada mediante Decreto No. 427-73 publicado en el Periódico Oficial No. 103 del 26 de diciembre de 1973]

VI.- FORESTALES.- Los terrenos con bosques se clasificarán y valuarán basándose en su población forestal, especies y variedades de árboles, tomando en cuenta su ciclo reproductivo. En ningún caso se tomará en consideración la explotación de la vegetación forestal. **[Fracción reformada mediante Decreto No. 285-73 publicado en el Periódico Oficial No. 333 del 25 de abril de 1973]**

VII.- TERRENOS NO ESPECIFICADOS.- Los dedicados a parques de recreo, cotos de caza, los que no tengan utilización definida por parte de sus dueños o ésta no esté prevista en este Código, serán valuados a criterio del Departamento de Catastro, siguiendo los lineamientos generales que marca este Capítulo. **[Fracción reformada mediante Decreto No. 96-77 publicado en el Periódico Oficial No. 105 del 31 de diciembre de 1977]**



ARTÍCULO 123.- Para los efectos de este Capítulo y del pago del Impuesto Predial, por **PLANTAS DE BENEFICIO** se entenderán los establecimientos en que se lleven a cabo procedimientos metalúrgicos, o sea la serie de operaciones tendientes a extraer en escala industrial los metales de los minerales que los contienen, quedando comprendidas las plantas de concentración, de lixiviación, de amalgamación, de flotación, de cianuración, molinos, fundiciones y plantas de afinación. [Artículo reformado mediante Decreto No. 154-80 publicado en el Periódico Oficial No. 105 del 31 de diciembre de 1980].

DESCRIPCION DE TIPOLOGÍA DE SUELO RUSTICO CATEGORIAS O SUBDIVISIONES POR USO DEL SUELO

I.- TERRENOS DE RIEGO POR GRAVEDAD: Aquellos que cuenten con agua normalmente segura en todo el año

PRIMERA CLASE, SEGUNDA CLASE, TERCERA CLASE, CUARTA CLASE

II.- TERRENOS POR RIEGO DE BOMBEO.- Se clasificarán y valorizarán en relación a la profundidad de extracción de agua:

PRIMERA CLASE, SEGUNDA CLASE, TERCERA CLASE, CUARTA CLASE: hasta 50 mts. de profundidad

QUINTA CLASE: a más de 50 mts. de profundidad

III.- TERRENOS CUBIERTOS CON ÁRBOLES O ARBUSTOS FRUTALES.- Se clasificarán y valorizarán tomando en cuenta la especie, cantidad y porcentaje de producción a la fecha del avalúo.

IV.- TERRENOS DE TEMPORAL.- Tomando en cuenta como factores predominantes: la precipitación pluvial, la duración del período vegetativo, la calidad de los suelos y su topografía, así como las vías de comunicación.

V.- TERRENOS PASTALES.- Estos terrenos se clasificarán y valorizarán atendiendo a su capacidad forrajera, tomando en cuenta la superficie necesaria para mantener una cabeza de ganado mayor o cuatro de ganado menor.

PRIMERA CLASE, SEGUNDA CLASE, TERCERA CLASE, CUARTA CLASE, QUINTA CLASE: desde 20 hasta 40 has

SEXTA CLASE: entre 40 y 50 has., **SEPTIMA CLASE:** más de 50 has.



VI.- FORESTALES.-

VII.- TERRENOS NO ESPECIFICADOS.- Los dedicados a parques de recreo, cotos de caza, los que no tengan utilización definida por parte de sus dueños o ésta no esté prevista en este Código, serán valuados a criterio del Departamento de Catastro.

NOTA 4: Una sola cuenta puede tener distintas claves de valuación rustica, por lo que se deberá asignar clave y superficie por separado, sin repetir las claves, sin embargo si se tiene la misma clave en varias superficies separadas en la misma cuenta, registrar cada clave con la suma de las superficies afines.

NOTA 5: El valor de cada clave de valuación rustica contenida en la tabla de valores será afectado por factores de mérito o de demérito por las condiciones de mercado y por factores de zonas de valores homogéneos, que previamente y con autorización del H. Congreso del Estado, fueron integrados en el SUAC, el Sistema hace las operaciones programadas y da como resultado del valor de mercado de la construcción.

INTEGRACIÓN DE RESULTADOS

CONTENIDO MINIMO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA SUELO Y CONSTRUCCIONES 2017.

Tabla de Valores de Suelo Urbano, por Zonas Homogéneas de Valor.

Plano de cada localidad con Zonas Homogéneas de Valores de Suelo Urbano.

Tabla de Valores para Corredores Urbanos.

Plano de cada localidad con Corredores Urbanos contenidos en la Tabla de Valores

Tabla de Valores para Suelo Rústico, con datos del factor de mercado por cada Zona Homogénea y factor por actividades Mineras

Plano con polígonos de predios Rústicos con Zonas Homogéneas de Valores de Suelo Rustico.

Tabla de Valores para Construcciones con factores de mercado para cada Zona Homogénea de Valor.



NOTA 6.- Los datos plasmados en estos documentos estarán avalados por el H. Cabildo de cada Municipio

NOTA 7.- La responsabilidad de aplicar estos datos en la administración del Catastro es el Tesorero Municipal

NOTA 8.- El origen de la información base de las Tablas de Valores Unitarios de Mercado para Suelo y Construcciones es responsabilidad del Asesor Profesional Especialista en Valuación de cada Municipio.

NOTA 9.- El Titular del Catastro Municipal es responsable de la incorporación correcta de cuentas omisas y mantener informado al tesorero del avance del programa de abatimiento al rezago, proporcionar reporte mensual a la Dirección Estatal de Catastro. Mediante un respaldo de la base de datos así como mantener actualizada la cartografía y el Padrón Catastral.



PREDIOS RUSTICOS:

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.

Se clasificarán 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 a 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.

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 acentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc, 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.

Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborará la propuesta de valores. Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinará 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.



CLAVES DE VALUACION



MUNICIPIO DE ASCENSION
DIRECCION DE CATASTRO DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
TABLA DE VALORES 2017



				VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA SUELO RÚSTICO			
Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante				
Clave de Valuación				Clasificación	*Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unitario (\$/HAS.)
1	0	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	Privada	1	\$ 30,000.00
1	0	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	Privada	2	\$ 22,500.00
1	0	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	Privada	3	\$ 18,750.00
1	0	4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	Privada	4	\$ 15,000.00
1	1	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	Ejidal	1	\$ 30,000.00
1	1	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	Ejidal	2	\$ 22,500.00
1	1	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	Ejidal	3	\$ 18,750.00
1	1	4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	Ejidal	4	\$ 15,000.00
1	2	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	Comunal	1	\$ 30,000.00
1	2	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	Comunal	2	\$ 22,500.00
1	2	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	Comunal	3	\$ 18,750.00
1	2	4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	Comunal	4	\$ 15,000.00
2	0	1	1	RIEGO POR BOMBEO	Privada	1	\$ 26,250.00
2	0	2	1	RIEGO POR BOMBEO	Privada	2	\$ 18,750.00
2	0	3	1	RIEGO POR BOMBEO	Privada	3	\$ 15,000.00
2	0	4	1	RIEGO POR BOMBEO	Privada	4	\$ 12,500.00
2	0	5	1	RIEGO POR BOMBEO	Privada	5	\$ 11,000.00
2	1	1	1	RIEGO POR BOMBEO	Ejidal	1	\$ 26,250.00



MUNICIPIO DE ASCENSION
DIRECCION DE CATASTRO DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
TABLA DE VALORES 2017



Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA SUELO RÚSTICO			
				Clave de Valuación	Clasificación	*Tipo de Propiedad	Calidad
2	1	2	1	RIEGO POR BOMBEO	Ejidal	2	\$ 18,750.00
2	1	3	1	RIEGO POR BOMBEO	Ejidal	3	\$ 15,000.00
2	1	4	1	RIEGO POR BOMBEO	Ejidal	4	\$ 12,500.00
2	1	5	1	RIEGO POR BOMBEO	Ejidal	5	\$ 11,000.00
2	2	1	1	RIEGO POR BOMBEO	Comunal	1	\$ 26,250.00
2	2	2	1	RIEGO POR BOMBEO	Comunal	2	\$ 18,750.00
2	2	3	1	RIEGO POR BOMBEO	Comunal	3	\$ 15,000.00
2	2	4	1	RIEGO POR BOMBEO	Comunal	4	\$ 12,500.00
2	2	5	1	RIEGO POR BOMBEO	Comunal	5	\$ 11,000.00
3	0	1	1	FRUTALES EN FORMACION (SIN PRODUCCION)	Privada	1	\$ 75,000.00
3	0	2	1	FRUTALES EN FORMACION (SIN PRODUCCION)	Privada	2	\$ 63,750.00
3	0	3	1	FRUTALES EN FORMACION (SIN PRODUCCION)	Privada	3	\$ 52,500.00
4	1	1	1	FRUTALES EN FORMACION (SIN PRODUCCION)	Ejidal	1	\$ 60,000.00
4	1	2	1	FRUTALES EN FORMACION (SIN PRODUCCION)	Ejidal	2	\$ 48,750.00
4	1	3	1	FRUTALES EN FORMACION (SIN PRODUCCION)	Ejidal	3	\$ 37,500.00
4	2	1	1	FRUTALES EN FORMACION (SIN PRODUCCION)	Comunal	1	\$ 60,000.00
4	2	2	1	FRUTALES EN FORMACION (SIN PRODUCCION)	Comunal	2	\$ 48,750.00
4	2	3	1	FRUTALES EN FORMACION (SIN PRODUCCION)	Comunal	3	\$ 37,500.00



MUNICIPIO DE ASCENSION
DIRECCION DE CATASTRO DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
TABLA DE VALORES 2017



Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA SUELO RÚSTICO			
				Clave de Valuación	Clasificación	*Tipo de Propiedad	Calidad
5	0	1	1	FRUTALES EN PRODUCCION	Privada	1	\$ 150,000.00
5	0	2	1	FRUTALES EN PRODUCCION	Privada	2	\$ 120,000.00
5	0	3	1	FRUTALES EN PRODUCCION	Privada	3	\$ 90,000.00
5	1	1	1	FRUTALES EN PRODUCCION	Ejidal	1	\$ 150,000.00
5	1	2	1	FRUTALES EN PRODUCCION	Ejidal	2	\$ 120,000.00
5	1	3	1	FRUTALES EN PRODUCCION	Ejidal	3	\$ 90,000.00
5	2	1	1	FRUTALES EN PRODUCCION	Comunal	1	\$ 150,000.00
5	2	2	1	FRUTALES EN PRODUCCION	Comunal	2	\$ 120,000.00
5	2	3	1	FRUTALES EN PRODUCCION	Comunal	3	\$ 90,000.00
7	0	1	1	TEMPORAL	Privada	1	\$ 11,250.00
7	0	2	1	TEMPORAL	Privada	2	\$ 7,500.00
7	0	3	1	TEMPORAL	Privada	3	\$ 5,250.00
7	0	4	1	TEMPORAL	Privada	4	\$ 3,750.00
7	0	5	1	TEMPORAL	Privada	5	\$ 1,875.00
7	1	1	1	TEMPORAL	Ejidal	1	\$ 11,250.00
7	1	2	1	TEMPORAL	Ejidal	2	\$ 7,500.00
7	1	3	1	TEMPORAL	Ejidal	3	\$ 5,250.00
7	1	4	1	TEMPORAL	Ejidal	4	\$ 3,750.00



MUNICIPIO DE ASCENSION
DIRECCION DE CATASTRO DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
TABLA DE VALORES 2017



Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA SUELO RÚSTICO			
				Clave de Valuación	Clasificación	*Tipo de Propiedad	Calidad
7	1	5	1	TEMPORAL	Ejidal	5	\$ 1,875.00
7	2	1	1	TEMPORAL	Comunal	1	\$ 11,250.00
7	2	2	1	TEMPORAL	Comunal	2	\$ 7,500.00
7	2	3	1	TEMPORAL	Comunal	3	\$ 5,250.00
7	2	4	1	TEMPORAL	Comunal	4	\$ 3,750.00
7	2	5	1	TEMPORAL	Comunal	5	\$ 1,875.00
8	0	1	1	PASTAL	Privada	1	\$ 2,200.00
8	0	2	1	PASTAL	Privada	2	\$ 1,650.00
8	0	3	1	PASTAL	Privada	3	\$ 1,375.00
8	0	4	1	PASTAL	Privada	4	\$ 660.00
8	0	5	1	PASTAL	Privada	5	\$ 440.00
8	0	6	1	PASTAL	Privada	6	\$ 385.00
8	0	7	1	PASTAL	Privada	7	\$ 165.00
8	1	1	1	PASTAL	Ejidal	1	\$ 2,200.00
8	1	2	1	PASTAL	Ejidal	2	\$ 1,650.00
8	1	3	1	PASTAL	Ejidal	3	\$ 1,375.00
8	1	4	1	PASTAL	Ejidal	4	\$ 660.00
8	1	5	1	PASTAL	Ejidal	5	\$ 440.00



MUNICIPIO DE ASCENSION
DIRECCION DE CATASTRO DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
TABLA DE VALORES 2017



Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA SUELO RÚSTICO								
				Clave de Valuación	Clasificación	*Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unitario (\$/HAS.)				
				8	1	6	1	PASTAL	Ejidal	6	\$	385.00
				8	1	7	1	PASTAL	Ejidal	7	\$	165.00
				8	2	1	1	PASTAL	Comunal	1	\$	2,200.00
				8	2	2	1	PASTAL	Comunal	2	\$	1,650.00
				8	2	3	1	PASTAL	Comunal	3	\$	1,375.00
				8	2	4	1	PASTAL	Comunal	4	\$	660.00
				8	2	5	1	PASTAL	Comunal	5	\$	440.00
				8	2	6	1	PASTAL	Comunal	6	\$	385.00
				8	2	7	1	PASTAL	Comunal	7	\$	165.00
				9	0	1	1	FORESTAL	Privada	1	\$	1,925.00
				9	0	2	1	FORESTAL	Privada	2	\$	1,210.00
				9	0	3	1	FORESTAL	Privada	3	\$	990.00
				9	0	4	1	FORESTAL	Privada	4	\$	825.00
				9	1	1	1	FORESTAL	Ejidal	1	\$	1,925.00
				9	1	2	1	FORESTAL	Ejidal	2	\$	1,210.00
				9	1	3	1	FORESTAL	Ejidal	3	\$	990.00
				9	1	4	1	FORESTAL	Ejidal	4	\$	825.00
				9	2	1	1	FORESTAL	Comunal	1	\$	1,925.00



MUNICIPIO DE ASCENSION
DIRECCION DE CATASTRO DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
TABLA DE VALORES 2017



Clasificación				VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA SUELO RÚSTICO			
Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante				
Clave de Valuación				Clasificación	*Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unitario (\$/HAS.)
9	2	2	1	FORESTAL	Comunal	2	\$ 1,210.00
9	2	3	1	FORESTAL	Comunal	3	\$ 990.00
9	2	4	1	FORESTAL	Comunal	4	\$ 825.00
0	0	1	1	NO ESPECIFICADO	(ESTE VALOR SE ESTIMA DE ACUERDO A LA ELABORACION DE UN AVALUO INDIVIDUALIZADO)		

NOTA 1 : EL VALOR POR HECTAREA DE PREDIOS FRUTALES EN PRODUCCION ,
NO INCLUYE EL VALOR DEL EQUIPO COMPLEMENTARIO DE PRODUCCION NI PROTECCION
COMO : MALLA ANTIGRANIZO, SISTEMA DE CALEFACCION, MALLA CICLONICA, ETC.
SE CONSIDERARA UN DEMERITO DE .7



MUNICIPIO DE ASCENSION
DIRECCION DE CATASTRO DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
TABLA DE VALORES 2017



VALORES UNITARIOS PARA SUELO CON ACTIVIDADES MINERAS

ZONA HOMOGÉNEA	CLAVE CATASTRAL	MANZANA	UBICACIÓN DE LA MINA	FACTOR	VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCION (\$/M2)	VALOR UNITARIO DE TERRENO (\$/M2)
30	052000-000-028	1	MINERA BISMARCK S.A. DE C.V.	1	---	\$0.91
30	051021-001-002	1	MINERA BISMARCK S.A. DE C.V.	1	\$2,533.43	\$363.62
30	050021-001-001	1	MINERA BISMARCK S.A. DE C.V.	1	\$19,186.47	\$182.60
30	050021-001-003	1	MINERA CAMEX S.A. DE C.V.	1	\$3,735.00	\$12.39
30	050021-001-004	1	MINERA MARIA GORETTI	1	\$3,735.00	\$12.39



DESCRIPCION DE METADOLOGIA

Para la elaboración de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, la presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración del proyecto de tablas de valores unitarios de predios urbanos y rústicos.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

La Autoridad Catastral Municipal
Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal
La Dirección de Catastro del Estado.
Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

Para la realización del estudio de valores de terrenos urbanos, rústicos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio municipal así como los planos generales de la población.

PREDIOS URBANOS:

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 publico, 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 Publica (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.

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.

Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
Investigar y revisar los movimientos mas significativos y numero de operaciones de compraventa de terrenos.



Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias publicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

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.

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.

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 mas próxima al bien que se valúa.

PREDIOS RUSTICOS:

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 mas representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.

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 arboles.



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 acentada, poca permeabilidad, pedregrosidad, etc, 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.

Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores cástrales 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.



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 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 procedente de un centro de acopio, llámese embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derivador, diques con bocatoma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparten el agua hasta la parcela de cultivo, inundando la zona de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros.

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

- a) **Primera clase:** Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad 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 que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean necesarios 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 arboles estándar la edad productiva del manzano inicia a los 4 años hasta los 30 y los duraznos de 2 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 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 arboles, así como control de 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 menos 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 precipitación, así mismo de otras características como; el clima, la topografía, la pedregocidad, presencia frecuente de heladas, calidad del suelo, periodo vegetativo etc.

- a) **Primera clase:** Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con clima propicio que presente lluvias intensas con un promedio de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
- b) **Segunda clase:** Aquellos terrenos que presenten suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región,



con precipitación pluvial sensiblemente similar a la anterior, con regulares accesos y ligeramente alejados a vías de comunicación.

- c) **Tercera clase:** Aquellos terrenos 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 vías de comunicación.

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

TIERRAS DE AGOSTADERO (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 de 10 hectáreas.

- a) **Primera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso ara el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes las mayor parte del año.
- b) **Segunda Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan 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 agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de mas de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **Cuarta Clase:** Predios con coeficiente de agostadero de mas 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 y 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 con ubicación a menos de 100 kms. de vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda clase:** Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 ks de vías de comunicación transitables.
- c) **Tercera clase:** Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de Primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a mas de 200 ks. 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 los 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 ganadería.

PREDIOS CERRILES: Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos para la agricultura o la 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 mínima o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascosos.

CLAVE DE VALUACION 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 la tenencia de la tierra, donde existe un derecho colectivo dentro de una comunidad en que cada miembro tiene derecho a utilizar independientemente las propiedades de la comunidad.

PROPIEDAD EJIDAL: Es una forma de la 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 mas para urbanizar y poblar (fundo 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 el 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 calidad 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.

TITULO DE SOLAR URBANO: Documento que ampara la propiedad privada sobre un solar , en favor de su legítimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y esta inscrito ante el Registro Agrario Nacional y el Registro Publico de la Propiedad. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

CAPACIDAD DE CARGA ANIMAL: Se refiere al numero 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 un unidad animal (UA) en un año. Una UA es una vaca adulta de 450 kg. Con su cría la cual consume aproximadamente el 3% de su peso en materia seca (MS).

TABLA DE VALORES 2017



ADMINISTRACION 2016 - 2018