



DIP. ELIZABETH GUZMÁN ARGUETA
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE:

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 GUAZAPARES somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2023, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base de impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del 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 entrara en vigor, de ser aprobada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del 1* de enero del 2023, para efecto de lo establecido por los artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción 1, 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 GUAZAPARES solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara en vigor para el ejercicio 2025, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

C. BARTOLO MORENO BUSTILLOS
GUAZAPARES, CHIHUAHUA.



**TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE
SUELO
Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO
FISCAL 2025 DEL MUNICIPIO DE:
GUAZAPARES**



ACTA NO. 3
SESION
ORDINARIA

PRESIDENCIA MUNICIPAL
DE GUAZAPARES, CHIH.
Admon 2024-2027

En Témoras, Cabecera del Municipio de Guazapares Distrito de Arteaga, Estado de Chihuahua siendo las 11:00 horas del día 2 de Noviembre del Año Dosmil Veinticuatro, se reunieron en el lugar que ocupa la presidencia municipal, los integrantes del Honorable Ayuntamiento para llevar a cabo Sesión ordinaria del Cabildo bajo el siguiente Orden del Día:

- 1.- Lista de Asistencia.
- 2.- Apertura de Sesión.
- 3.- Lectura del Acta Anterior.
- 4.- Aprobación de la Obra Celdas Solares en Coordinación con la Secretaría de los Pueblos y Comunidades Indígenas del Gobierno del Estado.
- 5.- Confirmación de la Comisión de Inversión para el Desarrollo Socioeconómico Municipal Fodesen.
- 6.- Autorización del Cabildo para que la Compra de la Camioneta del Presidente sea con recursos del Fodesen.
- 7.- Analisis y en su caso, Aprobación para Pensionar al C. Lorenzo Perez Portillo, por sus 25 años de labor como chofer del camión escolar en este municipio de Guazapares.
- 8.- Analisis y Aprobación del Incremento de Becas Alimenticias para los Alumnos de la Secundaria Praxedis Ginner. Deban de 10 a 15 Beneficiarios.
- 9.- Informe de Actividades del Presidente Municipal.
- 10.- Presentación del Anteproyecto de la Ley de Egresos del Departamento de Sindicatura 2025.
- 11.- Resultado de Elecciones de las Juntas Municipales Seccionales.

NOMBRE	PUESTO EN EL COMITE	CARGO
Arturo Moreno B.	Presidente	Presidente Municipal
Yaneth Chauira Saenz	Secretaria Técnica	Secretaria Municipal
David Perez Harris	Vocal	Tesorero Municipal
Norberto Ochoa M.	Vocal	Dir. Obras Públicas

Por lo que una vez analizado se aprueba por unanimidad.

Punto Numero 6. Derivado de la reunion pasada donde se autoriza la compra de una camioneta para presidencia, se explica y se somete a aprobacion en su caso, que se oxaran los recursos del FODESEM, para llevar a cabo la compra de dicho vehiculo, mismo que servira para la atencion de las necesidades en las comunidades Indigenas, levantamiento de proyectos sociales y para llevar apoyos sociales segun se requiera, con el objetivo de combatir el rezago social en el que se encuentran las comunidades del municipio por lo que una vez analizado se aprueba por unanimidad.

Punto Numero 7. se presenta el caso para su analisis y en su caso aprobacion con el objetivo de pensionar a C. Lorenzo Perez Portillo por sus 25 años de labor como chofer del camion escolar en este municipio de Huazugapam con lo que todos coinciden en el gran Trabajo Realizado Mandando el Tema a Tesoreria para su resolucion economica aprobandose por unanimidad.

Punto Numero 8. Se propone el analisis y aprobacion del Incremento de Becas Alimenticias para los Alumnos de Secundaria Praxedis Giner Duran de 10 a 15 Beneficiarios, por lo que se comenta se aprueba por unanimidad siempre y cuando, se le diere a los jovenes con mas necesidad tuvieran.

Punto Numero 9. Tema la Palabra de C. Presidente Municipal e Informa de sus actividades Realizadas en estos dias pasados quedando de la siguiente manera:
 a) El dia 4 de Octubre se visita a la SEOP del Estado para solicitar 2 camionetas volkswagen y una retroexcavadora para el arreglo de caminos en el norte del Municipio.
 b) el dia 11 de Octubre se visita al director de la JRS del Estado para revisar el estado de Distribucion del Agua que se encuentra obsoleto.

- c) Se solicito ante el Secretario Particular de la Gobernadora Maria Eugenia Campos 1 = ambulancia, 2 camionetas decomisadas, 1 Camion escolar, y la pavimentacion de la Carretera Temoris-Bahouchiuo.
- d) En la Secretaria de Hacienda se entrego la solicitud de Credito para el pago del Personal de la administracion pasada.
- e) Se Compro un Camion Escolar en el Corredor Comercial de Cuauhquemoc para mitigar el traslado de alumnos.
- f) Se llevo a cabo una reunion con la Empresa Trans Canada, y se solicito un Camion Escolar para cumplir con las escuelas que requieren este servicio.
- g) Se informa que Gobierno del Estado trajo maiz y frijol por el tema de la Seguridad por lo que se apoyo con el traslado para que mas familias recibieran el apoyo.
- h) Se informa que el Camion de la Basora se le cambio la transmision ya que habia quedado sin funcionar 4 veces.
- i) Se informa que se le cambio la transmision a la Camioneta escolar que trae Joel Lucas, por que estaba fuera de servicio.
- j) Se le dio Servicio a la Motociclistas y se le compraron 4 llantas para llevar a cabo revestimiento de caminos.
- k) Por falta de vehiculos en funcionamiento en Seguridad Publica se llevo a la patrulla chica a reparacion y se le compraron las 4 llantas nuevas con un costo de \$70,000.00 pesos.
- l) Se informa que ninguna Ambulancia esta en buen Estado de funcionamiento.
- m) Se informa que la laguna de Oxidacion se le dio mantenimiento por parte de la JAS y ya se encuentra trabajando bien, se busca a una persona para que le este dando Mantenimiento diario y ya se presenta un Proyecto de Reubicacion.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
DE GUAZAPARES, CHIAPAS
Admón 2024-2027

- Punto Numero 10. Presenta la Sindica Municipal su solicitud para el Presupuesto de Egresos 2025, pidiendo el 1.5% del Presupuesto Anual del Gasto Corriente de donde se toman los Sueldos y Percepciones de los diferentes departamentos, por lo que se pidió el apoyo del Tesorero David Perez Haros, para que se explicara por que no era conveniente para la Sindica, ya que se le afectaba en sus percepciones siendo estos mas elevados que lo que solicitaba, se le autoriza la compra de una computadora nueva de escritorio, materias y mobiliario que ocupe para sus funciones, y se pone a disposición una Secretaria para que le ayude en sus diferentes escritos o documentos que quiera elaborar como Sindica.

- Punto Numero 11. Se dan a conocer los resultados de las Elecciones de Presidentes Seccionales de las Juntas Municipales de Acuerdo a como lo establece el Código Municipal quedando de la siguiente manera Guazapares: C. Ruperto Alonso Lopez Bustillos.

Corrararayuo: C. Patricio Reyes Estrada

Tepicquique: C. Manuel Roberto Palma Lugo.

Monterde: C. Juan Carlos Castillo Gutierrez

Aprobandose por unanimidad.

AGENDAS GEMEAS:

1- Se solicita al Honorable Cabildo la revision y en su caso aprobacion de las tablas de Valores para el Presupuesto de Ingresos del 2025, por lo que se analiza y se aprueba un incremento al 5% por motivo del cumplimiento de la Inflacion, por lo que se comete a votacion economica quedando aprobada por unanimidad.

2- Se lleva a cabo la presentacion de la minuta de la reunion de Salud de la Regiduria Reyes y Urujua.

3- Dando Seguimiento a este punto solicita el Tesorero LAF David Perez Haros la modificacion al Presupuesto de Egresos, para poder justificar los gastos, debido a que el presupuesto es de la Administracion Pasada, y se requiere ajustar las cuentas y los movimientos financieros de acuerdo a las necesidades de esta nueva administracion, quedando aprobada por unanimidad.

4o En este mismo sentido se propone el aumento de Sueldo a los Regidores del 5% a la Inflacion por ley y un 20% mas de Incremento para el presupuesto de egresos 2025, por lo que se somete a votacion economica quedando aprobado por unanimidad

5o Dando Seguimiento a este Punto se propone fecha para celebrar reuniones de Cabildo como todos los viernes oltimos de Cada mes quedando aprobado por unanimidad

Para dar Solucion a este punto se propone realizar un cambio economico para llevar un control de los apoyos en efectivo a la poblacion, para que en lugar de que se den en la Secretaria Municipal se otorguen en el DIF Municipal, por observar que se estan duplicando los apoyos, por lo que una vez analizado el punto se aprueba por unanimidad

Y para terminar con el punto Numero 7/ No habiendo mas asuntos que tratar, se da por terminada la sesion, levantandose la presente acta siendo la 2:30 horas, Acta que fue ratificada y aprobada en todas Cada una de sus partes por las que en ella intervinieron, previa lectura del contenido la autorizan y firman para ser Constancia

DAMOS FE:

C. PRESIDENTE MUNICIPAL

Morales

C. SECRETARIA MUNICIPAL

Chavez

C. BARTOLO MORENO BUSTILLOS

LIC. YANETH CHAVEZ SANCHEZ

PRIMER REGIDOR

OSUALDO MANRIQUE Y

SEGUNDO REGIDOR

Alonzo

C. OSUALDO MANRIQUE YERIZ

C. ALONZO MORENO RUIZ

TERCER REGIDOR

Reyna

CUARTO REGIDOR

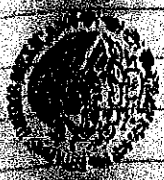
Alonso Cruz Yeriz

C. REYNA LIDIA LUGO QUINTERO

C. ALONSO CRUZ YERIZ



PRESIDENCIA MUNICIPAL
DE GUAZAPARES, CHIH.
Admon: 2024-2027



PRESIDENCIA MUNICIPAL
DE GUAZAPARES, CHIH.
Abril 2024-2027

QUINTA REGIDOR

SEXTA REGIDORA
[Signature]

POTENCIA E. CHAVIRO MORALES. PROFES. DEYSL ARABETH ROSCON CA

[Signature]
PATRICIA ECHAVIRA M.

SEPTIMO REGIDOR

OCTAVO REGIDORA
[Signature]
Celestina Velozcillo Mata

F. Juan Lopez R

C. FRANCISCO JAVIER LOPEZ BUSTILLOS C. CELESTINA VELOZCILLO MATA

[Signature]
SINDICA MUNICIPAL
[Signature]

C. BLANCA RAFAELA GOMEZ RIOS



PRESIDENCIA MUNICIPAL

Témoris, mpio. de Guazapares, Chih.

C. P. 33380 México

2024-2027



EL QUE SUSCRIBE, LIC. YANETH CHAVIRA SAENZ. SECRETARIO MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE GUAZAPARES CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR Y

-----CERTIFICO-----

QUE EN EL LIBRO NÚMERO 7, EXISTE UN ACTA DE CABILDO EN SU SEGUNDA SESIÓN CON FECHA 1 DE NOVIEMBRE DEL PRESENTE AÑO EN LA FOJA NÚMERO 25, EN EL PUNTO NÚMERO 1, DE ASUNTOS GENERALES DEL ORDEN DEL DÍA QUE EXPRESA LO SIGUIENTE:

PUNTO NÚMERO 1 DE ASUNTOS GENERALES.- SE SOLICITA AL HONORABLE CABILDO LA REVISIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES PARA EL PRESUPUESTO DE INGRESOS 2025, POR LO QUE SE ANALIZA Y SE APRUEBA UN INCREMENTO AL 5% POR MOTIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LA INFLACIÓN, POR LO QUE SE SOMETE A VOTACIÓN ECONÓMICA QUEDANDO APROBADA POR UNANIMIDAD.

DAMOS FE, LA COPIA, CORRESPONDE FIELMENTE A LAS ORIGINALES, LAS CUALES OBRAN EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL.

SE EXPIDE LA PRESENTE AL PRIMER DÍA DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICUATRO, EN TÉMORIS, MUNICIPIO DE GUAZAPARES, CHIHUAHUA, MÉXICO.

ATENTAMENTE

LIC. YANETH CHAVIRA SAENZ.

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



PRESIDENCIA MUNICIPAL
DE GUAZAPARES, CHIH.
Admon 2024-2027

2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito
del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab.
"TRABAJANDO PARA TODOS, POR UN MEJOR FUTURO"

AL CONTESTAR ESTE OFICIO SIRVASE HACERLO A TÉMORIS, CHIH. CABECERA DEL MUNICIPIO DE GUAZAPARES, CHIH
TEL. 01 635 45 74190-7.40-10 (POR DECRETO 178 DE 10-23-63) P. O. N° 86 DE 10-23-63

ÍNDICE

LEY DE CATASTRO DE GOBIERNO DEL ESTADO.....	6
HABITACIONAL POPULAR:.....	7
HABITACIONAL ECONOMICO:.....	8
Comercial Bueno.....	9
GLOSARIO DE CONCEPTOS:.....	10
TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023 DEL MUNICIPIO DE: GUAZAPARES	15
ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR.....	15
Valores unitarios de reposición nuevo para construcciones (\$/m2).....	16
Valores unitarios de terrenos para suelo suburbano	17
Factor de demérito para terreno con superficie que excede del lote tipo	18
Suelo relacionado con actividades mineras.	19
Valores unitarios por hectárea para suelo rústico (S/HA).....	20
Valores unitarios por hectárea para suelo rustico (\$/HA).....	23
Tablas de depreciación método de Ross Ejercicio Fiscal 2022	24

LEY DE CATASTRO DE GOBIERNO DEL ESTADO

ARTÍCULO 3. Para los efectos de la presente Ley 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;

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

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

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

V. Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma: **CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.** - Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas. USO. - Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, comercial e Industrial.

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

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

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

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

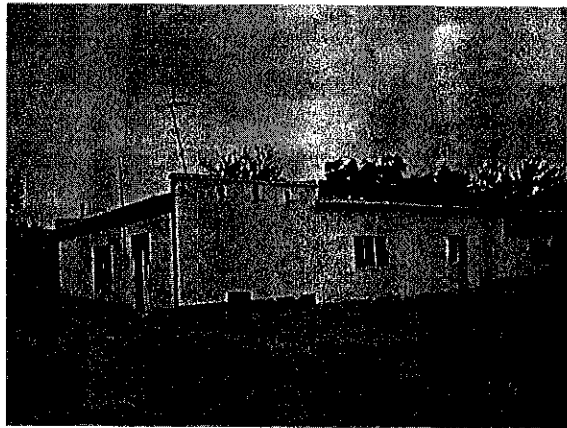
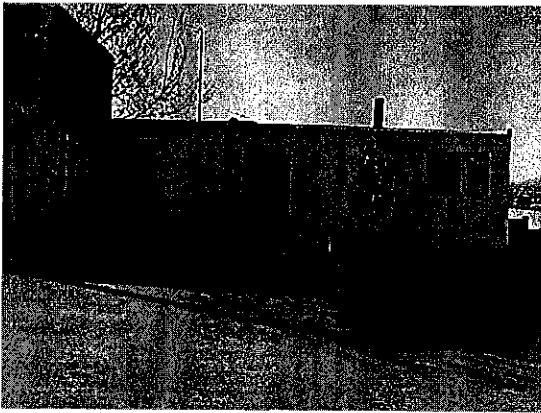
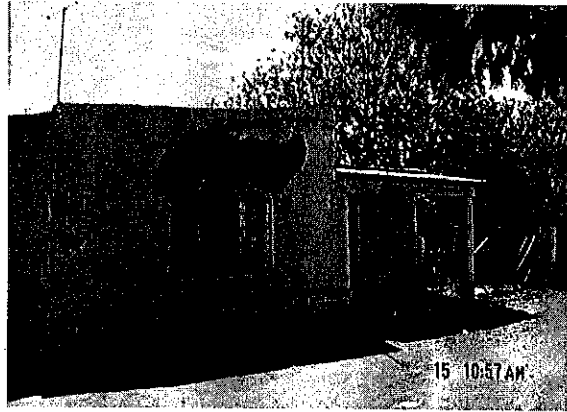
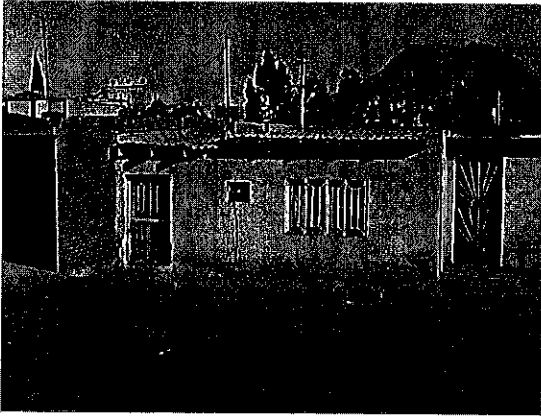
HABITACIONAL POPULAR. - Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos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

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.

TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES: LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGIAS UTILIZADAS PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE VALUACION CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN EL CATASTRO.

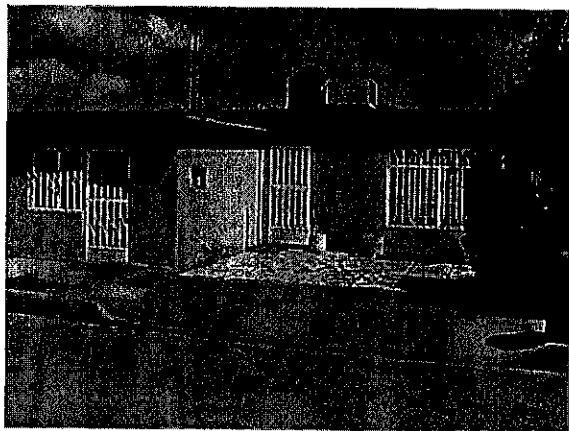
HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111

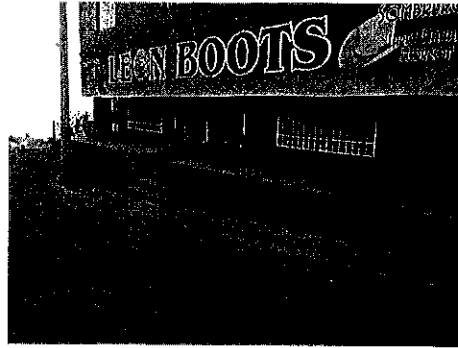
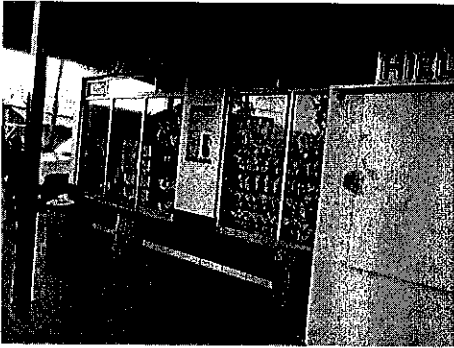


HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



Comercial Bueno



GLOSARIO DE CONCEPTOS:

QUE ES EL CATASTRO. - El catastro se puede definir como un Sistema de Información de Territorio, una Herramienta de Gestión Pública, que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los inmuebles. Se les considera como una **Base de Datos Inmobiliaria**, al servicio de todas las administraciones y del ciudadano. Su objetivo es constituir un registro territorial, con la finalidad de capturar información, distribuirla, publicitarla y detectar el valor de los inmuebles, para establecer la política fiscal aplicable a los gravámenes inmobiliarios.

IMPUESTO PREDIAL. - Es un gravamen a la propiedad y/o posesión inmobiliaria, aplicable al suelo y a las construcciones adheridas al mismo, teniendo como características generales la de ser proporcional, equitativa, legal y obligatorio, siendo su destino el sostenimiento del gasto público de quien lo administra

TABLAS DE VALORES. - Es el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento de Ley, contenidos en los planos de poblaciones, zonas y fraccionamientos respecto al valor unitario del terreno, así como los valores unitarios de construcción de acuerdo a las clasificaciones y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de predios tanto urbanos como rústicos conforme a la norma técnica aprobada para tal efecto.

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

VALOR FISCAL. - Representa la cantidad con la que está inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo la cual tributa su impuesto predial.

VALOR DE REPOSICION NUEVO. - Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando. El costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad, tales costos incluyen la mano de obra, materiales, indirectos e utilidad del contratista.

VALOR NETO DE REPOSICION. - Es la cantidad estimada en términos monetarios a partir del Valor de Reposición Nuevo deduciéndole los efectos (deméritos) producidos por la edad, así como por el estado de conservación y mantenimiento. Lo que da como resultado el Valor Físico o Directo, y que significa el valor del terreno y las construcciones adheridas a él en las condiciones en que se encuentran.

VALOR DE MERCADO. - Es la cantidad estimada en términos monetarios a partir del análisis y comparación de bienes similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que están en proceso de venta en un mercado abierto, sano y bien informado.

VALOR COMERCIAL. - Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones y bien informados.

AVALUO CATASTRAL. - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenidos mediante la investigación y análisis estadísticos del mercado inmobiliario.

ZONIFICACION. - Acción y efecto de zonificar o dividir en zonas de acuerdo con fines u objetivos específicos. Con el propósito de facilitar la realización de determinados objetivos administrativos, políticos y otros.

SECTOR CATASTRAL. - Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas o socioeconómicas, agrupando un número determinado de manzanas.

MANZANA CATASTRAL. - Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre sí por vialidades de tránsito vehicular que deben estar georreferenciadas para su identificación catastral.

ZONA CATASTRAL HOMOGENEA.- Es la delimitación de una área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso de suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la tenencia de la tierra, el índice socioeconómico de la población, la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

EL VECINDARIO (ENTORNO FISICO). - Es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno o territorio que rodea, a los bienes sujetos a valor teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.

PREDIO URBANO. - El que se encuentre dentro de los límites de algún centro de población o mancha urbana que cuente con acciones de urbanización y su vocación es habitacional, comercial e industrial.

CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES. - Por clasificación de las construcciones se entiende la agrupación e identificación de las mismas de acuerdo a sus características constructivas más representativas.

CLASIFICADAS. - Son las de aprovechamiento permanente, de acuerdo a un diseño y proyecto arquitectónico bien definidos, los cuales tienen una expectativa de vida útil, y un valor de productividad mayor o igual al terreno.

TIPO. - Corresponde a la clasificación de la construcción y uso que se les dedica.

USO. - Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, Comercial, Industria, Hoteles, Abasto, Comunicaciones, Oficinas, Cultura, Salud y Deportes.

HABITACIONAL. - Ser refiere a las edificaciones en donde residen individualmente o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos y cocheras. También se incluyen, orfanatos, asilos, casas cuna y similares.

COMERCIAL. - Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios tales como: tiendas, panaderías, farmacias, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrierías, venta de

Materiales y pinturas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, laboratorios fotográficos y en general todo tipo de comercios.

También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, video bares y centros nocturnos.

INDUSTRIA. - Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares, etc., etc.

CLASE: - Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, estructura e instalaciones básicas, acabados típicos que le corresponden, la cual tiene asignado un valor de construcción.

HABITACIONAL POPULAR. - Vivienda con características constructivas mínimas, cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos (ocasionalmente letrinas, o sanitarios fuera del cuerpo de la construcción); muros sin refuerzo, techos de lámina de galvanizada, de madera, pisos con o sin acabado pulido, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONOMICO. - Vivienda con características constructivas de calidad económica, proyecto básico definido. 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 con claros no mayores de 3.5 mts, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas delgadas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

HABITACIONAL MEDIO. - Vivienda con características constructivas de calidad media, espacios diferenciados por uso, servicios completos uno o dos baños, cuarto de servicio, muros con acabados aparentes, yeso, Tirol, pintura y papel tapiz, lambrines con 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 mts. Muros de carga con refuerzo, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o duela, instalaciones completas ocultas.

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características constructivas de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, lavado y planchado, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de alta calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 mts pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, instalaciones completas (intercomunicación).

HABITACIONAL DE LUJO. - Residencias con características constructivas y acabados de muy buena calidad. Diseñadas con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con algún vestidor y closet integrado a más de una recamara, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodinado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado con trabes de grueso peralte, prefabricadas y pretensazas, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones completas y especiales.

COMERCIAL ECONOMICO.- Construcción básica con características de baja calidad, 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 hasta 4.0 mts 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, herrería, 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 mts, 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 (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO. - Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso, o texturizados, ventanería de aluminio anodinado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, con claros hasta 10.0 mts., pisos de losetas de cerámica, 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 mts pisos de concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO. - Construcciones con características semi 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

De acero estructural y techos de concreto armado, claros hasta 10 mts, pisos de concreto armado reforzado acabado pulido, losetas de cerámica en oficinas, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarias) ocultos o semi -ocultos, complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.), instalaciones especiales (aire acondicionado, hidroneumático, refrigeración, subestación eléctrica, etc.), áreas de estacionamiento y anden de carga.

PREDIO RUSTICO. - Se entenderá como predio rustico, aquella extensión de tierra en la que no se contempla el uso urbano o en la que, de manera evidente, no se presentan expectativas de desarrollo urbano a corto plazo, quedando limitado su uso como explotaciones agropecuarias.

TERRENOS DE RIEGO. - Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales ya sean 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.

TERRENOS 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, pedregrosidad, presencia frecuente de heladas, etc.

TERRENOS DE AGOSTADERO. - Son aquellos con vegetación natural predominantemente con gramíneas donde pastan los animales, similar a las praderas en donde la vegetación puede ser natural o inducida. Se clasifican dependiendo del Coeficiente de Agostadero. Así mismo se demeritará su categoría al considerar otras características como disponibilidad de abrevaderos y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

TERRENOS 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 y Estudio Dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

TERRENOS DE MONTE. - Son superficies de terreno del tipo forestal 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 incorporadas a la agricultura y ganadería.

TERRENOS CERRILES. - Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía, pendiente y composición no son aptas 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.

TERRENOS INFRUCTUOSOS. - Son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es mínima o nula, por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascos.

CARGA ANIMAL. - Es el número de animales que pastorean en un área determinada.

COEFICIENTE DE AGOSTADERO. - Superficie requerida para sostener una unidad animal (UA) al año en forma permanente y sin deteriorar los recursos naturales. Se expresa en hectáreas por unidad animal al año (Ha/UA al año).

UNIDAD ANIMAL (UA). - La constituye una vaca adulta (vaca con cría hasta el destete), de 4450 kg de peso en gestación o mantenimiento que para satisfacer sus necesidades alimenticias y cumplir con su función zootécnica consume el 3% de su peso vivo de forraje, en base a materia seca por día.

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023 DEL MUNICIPIO DE: GUAZAPARES

ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR

MUNICIPIO DE GUAZAPARES				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025				
ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR				
ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNIT. (\$/M2)
1	001	17, 19, 20, 21, 26, 28	Centro Urbano	\$128.35
	002	14, 15, 17, 19		
2	001	08, 13, 14, 16, 27, 29, 31, 38, 39, 40, 46	Centro, acceso y salida	\$96.25
	002	04, 05, 13, 16, 18, 20, 21, 22, 24, 26, 28, 31, 32		
3	001	01, 02, 03, 05, 06, 07, 09, 10, 11, 12, 15, 18, 23, 25, 24, 32, 34, 33, 35, 36, 37, 42, 43, 44, 41, 45, 48	Salida Chinipas, La Otra Banda	\$54.17
	002	01, 02, 03, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 23, 25, 27, 29, 30, 33	Salida Chinipas, La Laguna	

FACTOR DE MERCADO

Valores unitarios de reposición nuevo para construcciones (\$/m2)

MUNICIPIO DE GUAZAPARES							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025							
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Valor Unitario	
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$2,074.05
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$2,227.24
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$1,539.09
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	-	NO APLICA
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABÁN	-	NO APLICA
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$3,005.53
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$2,475.51
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$2,146.85
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA	-	NO APLICA
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN	-	NO APLICA
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$4,743.07
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$4,316.62
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$3,568.58
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	-	NO APLICA
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN	-	NO APLICA
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$3,164.78
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$2,714.35
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$2,229.99
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	-	NO APLICA
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN	-	NO APLICA

2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$4,304.20
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$3,498.31
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$2,758.52
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	-	NO APLICA
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN	-	NO APLICA
2	1	6	1	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"A"	NO APLICA
2	1	6	2	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"B"	NO APLICA
2	1	6	3	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"C"	NO APLICA
2	1	6	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	-	NO APLICA
2	1	6	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN	-	NO APLICA
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,870.56
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,412.50
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,022.67
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,904.04
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,173.08
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,502.07

Valores unitarios de terrenos para suelo suburbano

MUNICIPIO DE GUAZAPARES				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025				
VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO				
CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	\$40.80	1	\$51.33
ZONA SUBURBANA	No. 2	\$25.50	1	\$32.07
ZONA SUBURBANA	No. 3	\$10.20	1	\$12.08

ZONA SUBURBANA	No. 4	-	-	NO APLICA
ZONA SUBURBANA	No. 5	-	-	NO APLICA
ZONA SUBURBANA	No. 6	-	-	NO APLICA
ZONA SUBURBANA	No. 7	-	-	NO APLICA

Factor de demérito para terreno con superficie que excede del lote tipo

MUNICIPIO DE GUAZAPARES TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025		
FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO		
FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.		
SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.01	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.01	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,000.00	2,000.00	-
2,000.01	5,000.00	-
5,000.01	10,000.00	-
10,000.01	20,000.00	-

Suelo relacionado con actividades mineras.

MUNICIPIO DE GUAZAPARES TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025		
SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS		
CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
SUELO OCUPADO POR DESPLANTE DE OBRA CIVIL.	m2	\$6.41

SUELO UTILIZADO POR ACTIVIDADES MINERAS QUE GENERAN HUELLA; TAJOS, PRESAS DE JALES, PRESAS DE AGUA FRESCA, DEPÓSITO DE MATERIALES, PRODUCTO DE EXCAVACIONES, TERRAPLENES, CAMINOS DE ACCESO.	Ha.	\$12,835.04
SUELO SIN EXPLOTAR.	Ha.	\$64.17

Valores unitarios por hectárea para suelo rústico (S/HA)

MUNICIPIO DE GUAZAPARES								
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025								
Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	1.00	\$33,885.82
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	1.00	\$25,436.49
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	1.00	\$12,804.23
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	1.00	\$5,872.02
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	-	NO APLICA
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	-	NO APLICA
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	-	NO APLICA

2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	-	NO APLICA
3	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	-	NO APLICA
3	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	-	NO APLICA
3	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	-	NO APLICA
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	-	NO APLICA
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	-	NO APLICA
5	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	-	NO APLICA
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	1.00	\$4,697.62
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	1.00	\$3,758.08
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	1.00	\$3,005.96
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	1.00	\$2,405.27
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	1.00	\$1,507.84
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	1.00	\$1,259.11
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	1.00	\$1,091.47
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	1.00	\$387.60
9	2	1	1	Forestal	Comunal	1	1.00	\$1,567.15
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2	1.00	\$1,446.50
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3	1.00	\$1,221.88
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4	1.00	\$921.93

MUNICIPIO DE GUAZAPARES								
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025								
Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA				
				PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unitario (\$/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	1.00	\$33,885.82
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	1.00	\$25,436.49
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	1.00	\$12,804.23
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	1.00	\$5,872.02

2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	-	NO APLICA
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	-	NO APLICA
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	-	NO APLICA
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	-	NO APLICA
3	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	-	NO APLICA
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	-	NO APLICA
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	-	NO APLICA
5	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	-	NO APLICA
5	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	-	NO APLICA
5	1	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	-	NO APLICA
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	1.00	\$4,697.62
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	1.00	\$3,758.08
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	1.00	\$3,005.96
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	1.00	\$2,405.27
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	1.00	\$1,540.20
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	1.00	\$1,259.11
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	1.00	\$1,091.47
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	1.00	\$387.60
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1	1.00	\$1,567.15
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2	1.00	\$1,446.50
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3	1.00	\$1,221.88
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4	1.00	\$922.82

Valores unitarios por hectárea para suelo rustico (\$/HA)

MUNICIPIO DE GUAZAPARES								
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025								
Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA				
				PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unitario (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	1.00	\$33,885.82
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1.00	\$25,436.49
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1.00	\$12,804.23
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1.00	\$5,872.02
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	-	NO APLICA
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	-	NO APLICA
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	-	NO APLICA
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	-	NO APLICA
3	0	1	1	Frutales en Formación	Privada	1	-	NO APLICA
3	0	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	-	NO APLICA
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	-	NO APLICA
5	0	1	1	Frutales en Producción	Privada	1	-	NO APLICA
5	0	2	1	Frutales en Producción	Privada	2	-	NO APLICA
5	0	3	1	Frutales en Producción	Privada	3	-	NO APLICA
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1.00	\$4,697.62
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1.00	\$3,758.08
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1.00	\$3,005.96
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1.00	\$2,405.27
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1.00	\$1,540.20
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1.00	\$1,259.61

8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1.00	\$1,092.25
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	1.00	\$387.59
8	0	6	1	Pastal	Privada	6	1.00	NO APLICA
9	0	1	1	Forestal	Privada	1	1.00	\$1,567.14
9	0	2	1	Forestal	Privada	2	1.00	\$1,446.49
9	0	3	1	Forestal	Privada	3	1.00	\$1,221.88
9	0	4	1	Forestal	Privada	4	1.00	\$922.82

Tablas de depreciación método de Ross Ejercicio Fiscal 2025

Factor de Depreciación Método: ROSS				
EDAD	55	65	75	85
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190

25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305
34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693

63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

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

Estado de conservación

Vida útil:	65
------------	----

ESTADO DE CONSERVACIÓN												
EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho			
	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000			
0	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135			
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1	65	
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2	65	
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3	65	
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4	65	
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5	65	
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6	65	
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7	65	
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8	65	
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9	65	
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10	65	
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11	65	
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12	65	
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13	65	
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14	65	
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15	65	
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	16	65	

17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17	65
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18	65
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	19	65
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	20	65
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	21	65
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	22	65
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	23	65

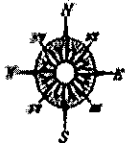
25

24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	24	65
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	25	65
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	26	65
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27	65
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	0.1532	0.0827	33	65
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34	65
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35	65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36	65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37	65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	38	65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42	65

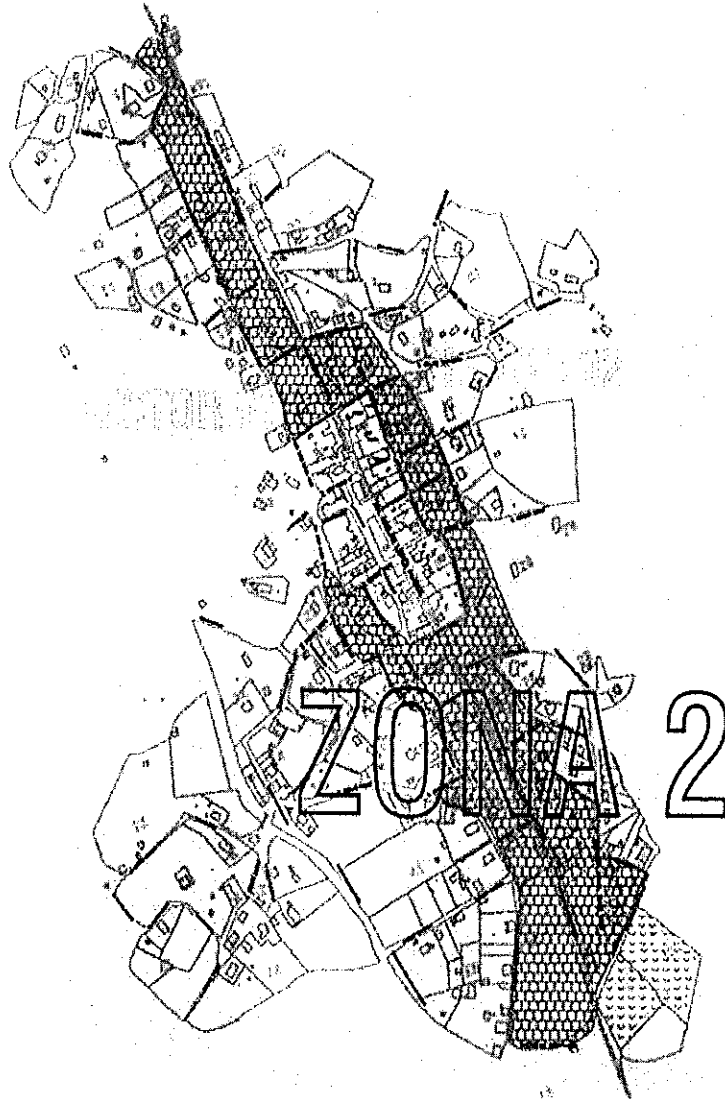
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	49	65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50	65



ZONA 1
VALOR: \$128.35



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
GUAZAPARES, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGENEAS**



ZONA 2
VALOR: \$96.25

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
GUAZAPARES, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGÉNEAS**



ZONA 3
VALOR: \$58.21