



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
2189

INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

Por medio de la cual se remite el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Saucillo, para el Ejercicio Fiscal 2021.

PRESENTADA POR: H. Ayuntamiento del Municipio de Saucillo, Chihuahua.

FECHA DE PRESENTACIÓN: 06 de octubre de 2020, en Oficialía de Partes del H. Congreso del Estado.

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

FECHA DE TURNO: 15 de octubre de 2020.

DC 05/2020
05 Octubre 2020

**DIPUTADA BLANCA GAMEZ GUTIERREZ
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-**

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. 0., 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 Saucillo 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 2021, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º. De Enero del 2021, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente Proyecto, el Municipio de Saucillo solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2021, así como también se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

**A T E N T A M E N T E
EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

13:00
Brenda González

OFICIALIA DE PAR... LIG. MANUELA AIDE LOPEZ DE ANDA

11 OCT 2020



PRESIDENCIA MUNICIPAL
SAUCILLO, CHIH.
2018-2021

No de Oficio PM/038/2020
Cd. Saucillo, Chih., a 05 de Octubre de 2020

**H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE**

Por medio del presente, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 63, Fracción II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo tomado en la sesión ordinaria # 44 con fecha 24 de Septiembre de 2020, mediante el cual se aprobó la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Saucillo, en el termino del artículo 28 fracción XL, mismas que no tienen modificación alguna con respecto al presenta año, como un apoyo ante la situación de emergencia que prevalece en la actualidad.

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para reiterarle la seguridad de mi más atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE


LIC. RUBÉN ALEJANDRO CANALES LANDEROS
SECRETARIO MUNICIPAL



SAUCILLO, CHIH.
GOBIERNO MUNICIPAL
2018 - 2021



SECRETARIA MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO 2018-2021
SAUCILLO, CHIH.

A quien corresponda

El que suscribe LIC. RUBÉN ALEJANDRO CANALES LANDEROS, Secretario Municipal del H. Ayuntamiento de Saucillo, Chih., por este conducto me permito:

CERTIFICAR

Que en el acta de cabildo # 61 sesión ordinaria # 44, celebrada el día 24 de septiembre de 2020, donde se dictó lo siguiente:

Acuerdo: los miembros del H. Ayuntamiento acordaron por **UNANIMIDAD** de votos, en el desahogo del punto # 10 LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, CONSTRUCCIÓN Y RÚSTICO PARA EL AÑO 2021, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria tiene derecho a cobrar el municipio de Saucillo en los términos del artículo 28, fracción XL del Código Municipal del Estado de Chihuahua vigente.

Se expide la presente para los fines y usos legales a que haya lugar en el municipio de Saucillo del Estado de Chihuahua, a los 05 días del mes de octubre de 2020, DOY FE

ATENTAMENTE


LIC. RUBÉN ALEJANDRO CANALES LANDEROS
SECRETARIO MUNICIPAL


Mi hogar, mi compromiso




SECRETARIA MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO 2018-2021
SAUCILLO, CHIH.



Gobierno Municipal
2018 - 2021

**TABLAS DE VALORES
UNITARIOS
DE SUELO URBANO,
CONSTRUCCION Y RUSTICO
PARA EL AÑO 2021.**

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 meritos 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 georeferenciadas 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 valorar 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.- Se 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 fabrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmeccánica, 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 lamina 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, ventanearía metálica, techos de concreto armado con claros no mayores de 3.5 mts, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinilicas 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, ventanearía 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, ventanearía 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 mas de una recamara, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía 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, ventanearía metálica tubular, techo de lamina 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, ventanearía 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 jardineadas. Acabados en muros yeso, o texturizados, ventanearía de aluminio anodizado, techumbres de lamina 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, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lamina 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, ventanearía 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 hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, 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 tipografía, pedregocidad, 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 demeritara 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 silvícola 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 una 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.

**PREDIOS
URBANOS**

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 ventanería 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 (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas 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 (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, 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 meritos 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 remplazar 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 socio económicas, agrupando un número determinado de manzanas.

Manzana Catastral: Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre si por vialidades de transito 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 limites.

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

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

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

- 1) Derecho de ocuparlo y usarlo
- 2) Derecho de afectarlo
- 3) Derecho de venderlo o disponer de el
- 4) Derecho de heredar
- 5) El derecho 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 perdida real de valor de u bien debido a su edad desgaste fisico, servicio y uso.

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

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

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

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

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

Norma de aplicación:

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

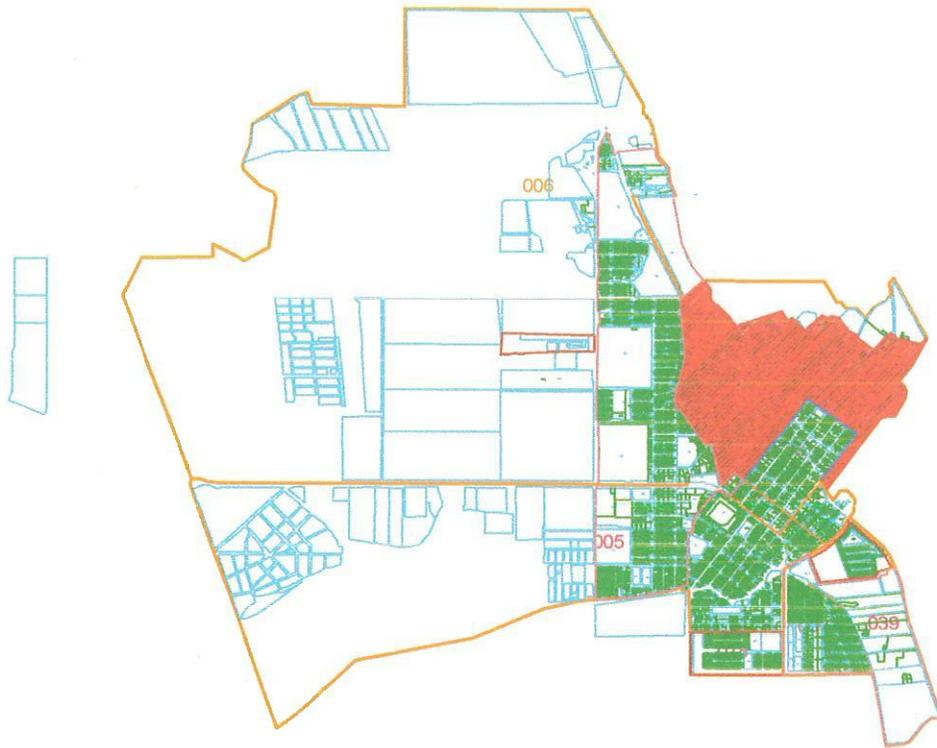
El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la fórmula siguiente:

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”

MUNICIPIO DE SAUCILLO

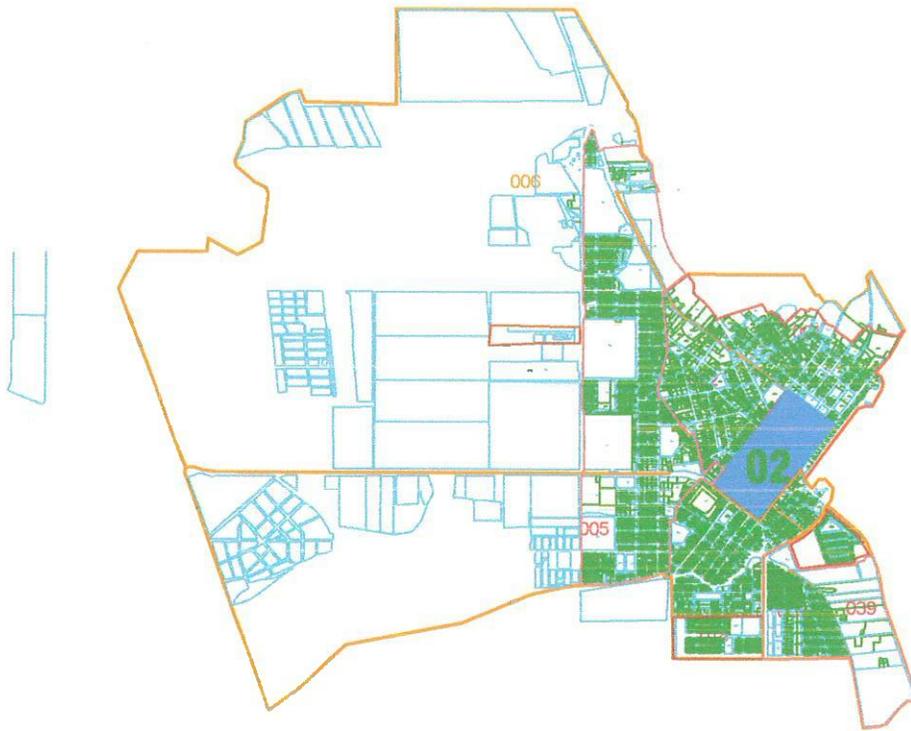
ZONAS HOMOGENEAS DE SUELO URBANO



VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO		
ZONA No.	VALOR UNIT. (\$/M2)	INDICADOR
01	250.00	

MUNICIPIO DE SAUCILLO

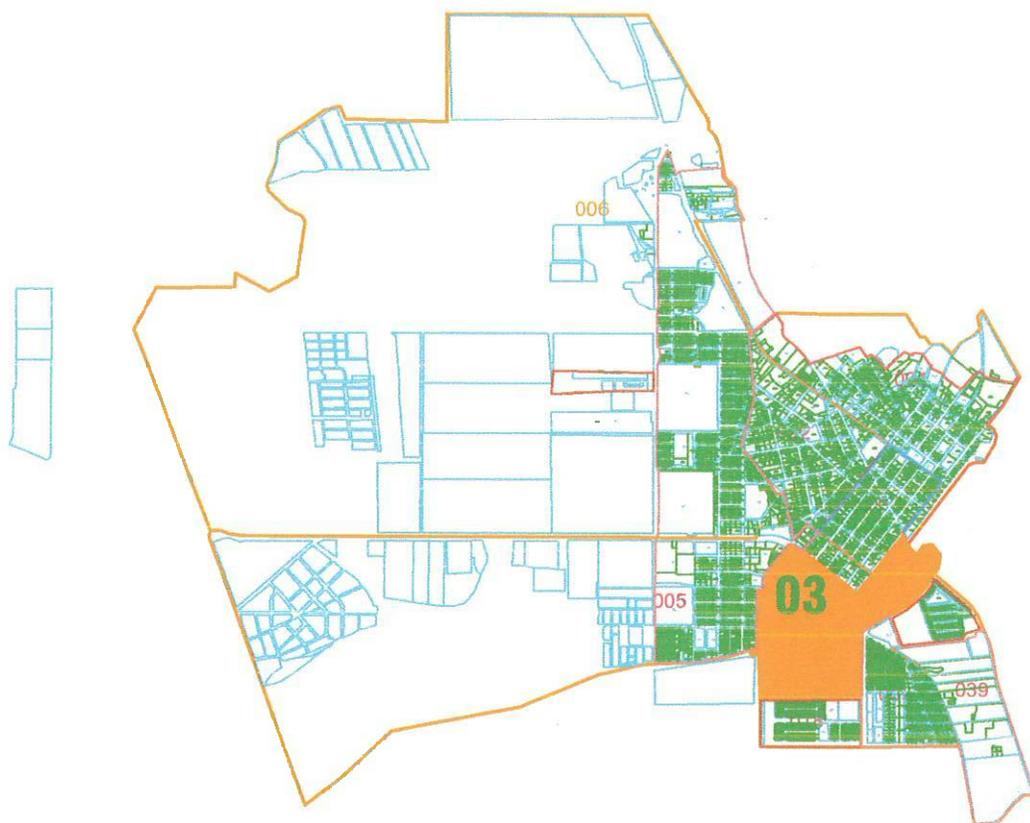
ZONAS HOMOGENEAS DE SUELO URBANO



VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO		
ZONA No.	VALOR UNIT. (\$/M2)	INDICADOR
02	250.00	

MUNICIPIO DE SAUCILLO

ZONAS HOMOGENEAS DE SUELO URBANO



VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO		
ZONA No.	VALOR UNIT. (\$/M2)	INDICADOR
03	300.00	

MUNICIPIO DE SAUCILLO

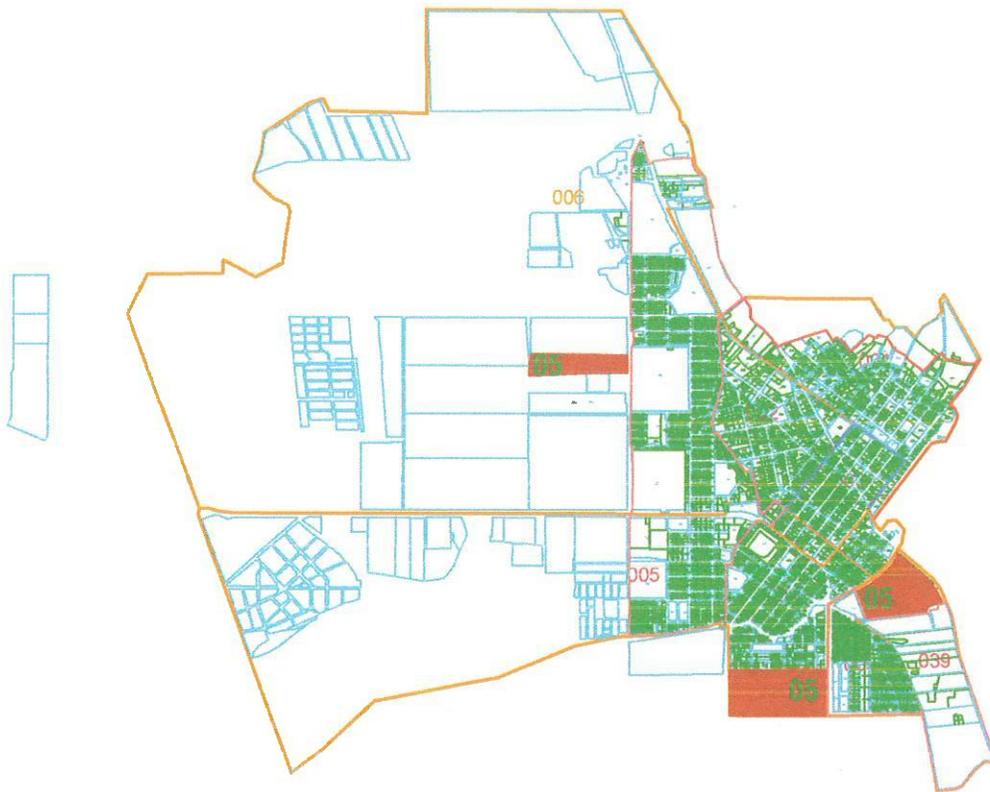
ZONAS HOMOGENEAS DE SUELO URBANO



VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO		
ZONA No.	VALOR UNIT. (\$/M2)	INDICADOR
04	200.00 a 300.00	

MUNICIPIO DE SAUCILLO

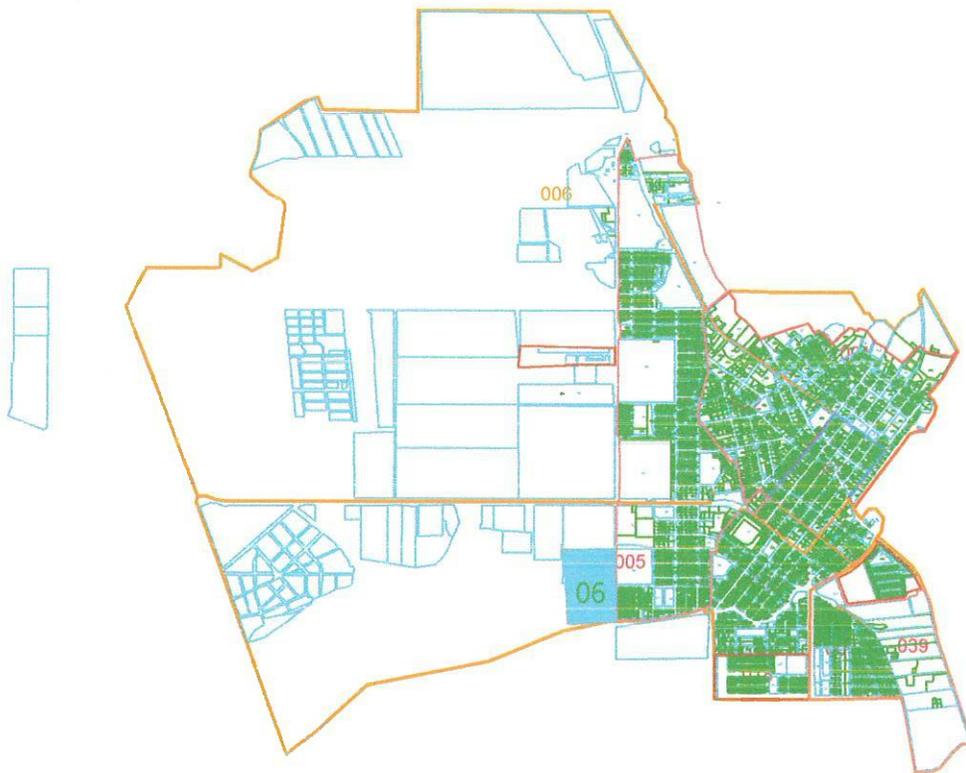
ZONAS HOMOGENEAS DE SUELO URBANO



VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO		
ZONA No.	VALOR UNIT. (\$/M2)	INDICADOR
05	200.00	

MUNICIPIO DE SAUCILLO

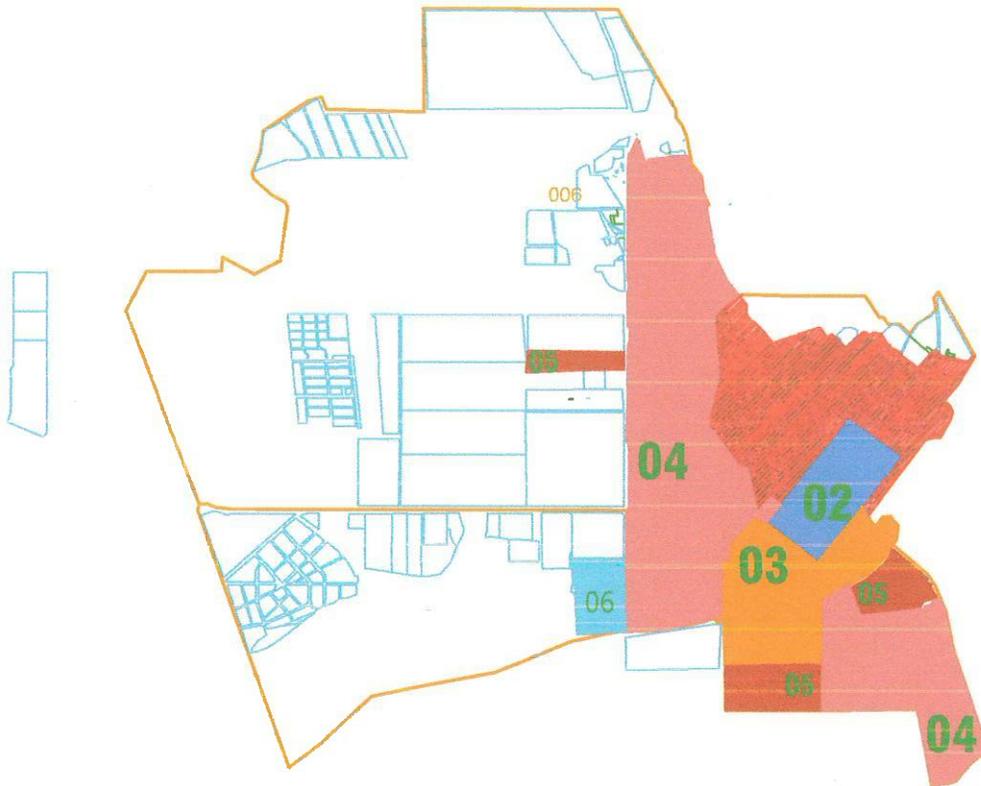
ZONAS HOMOGÉNEAS DE SUELO URBANO



VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO		
ZONA No.	VALOR UNIT. (\$/M2)	INDICADOR
06	150.00	

MUNICIPIO DE SAUCILLO

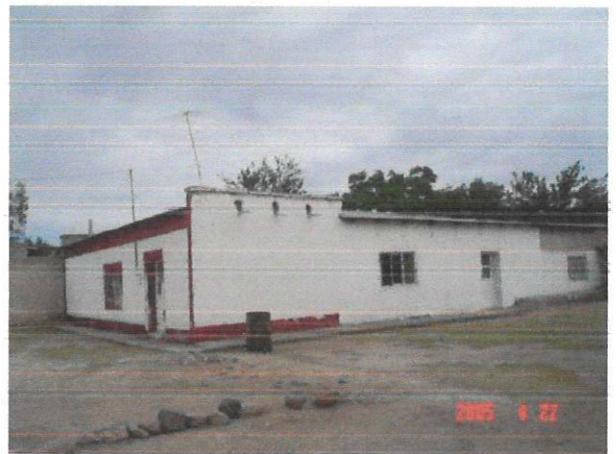
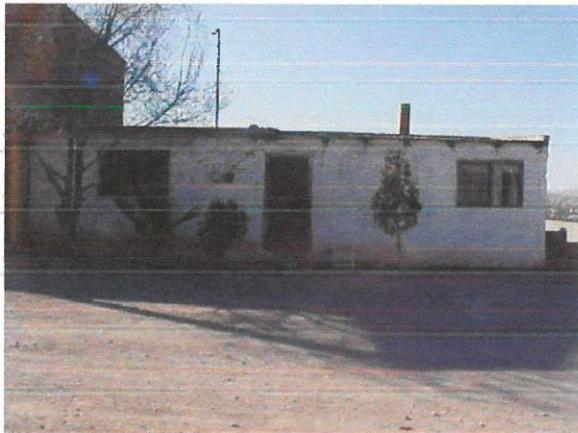
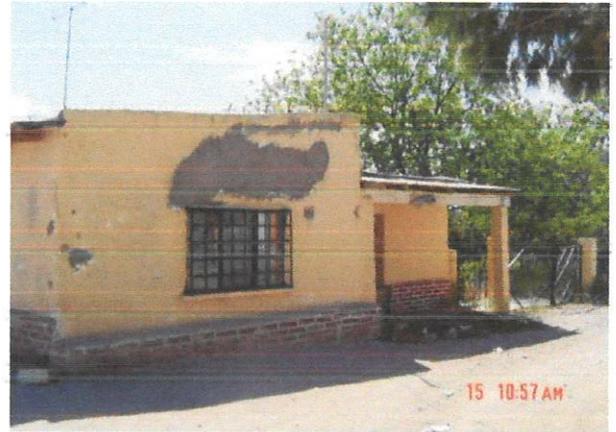
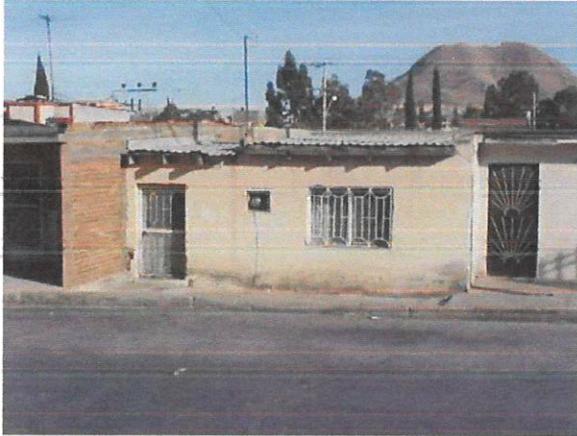
ZONAS HOMOGENEAS DE SUELO URBANO



VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO		
ZONA No.	VALOR UNIT. (\$/M2)	INDICADOR
01	250.00	
02	250.00	
03	300.00	
04	200.00 a 300.00	
05	200.00	
06	150.00	

HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



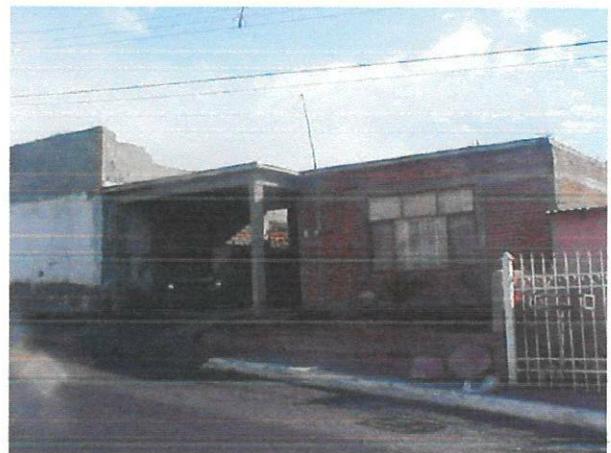
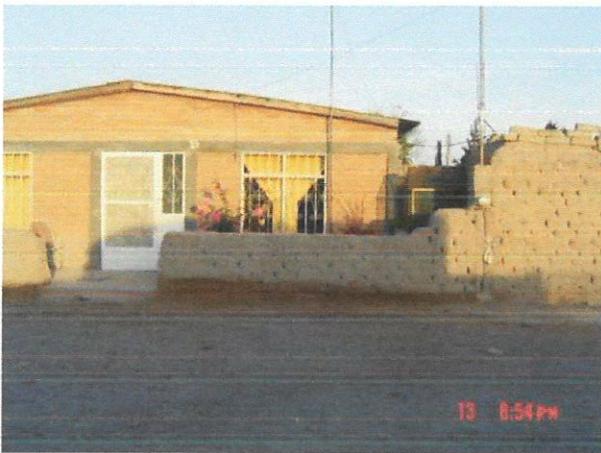
HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



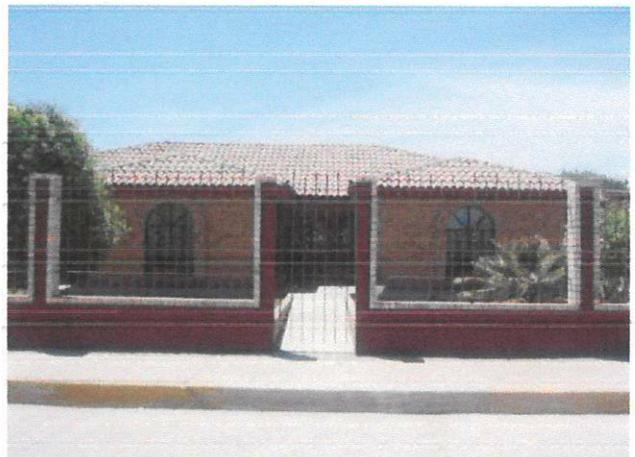
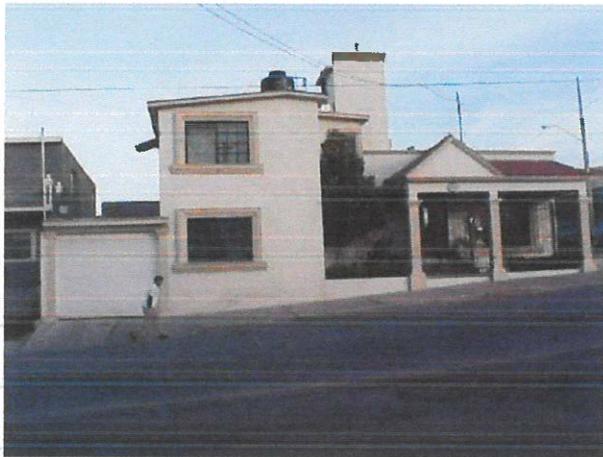
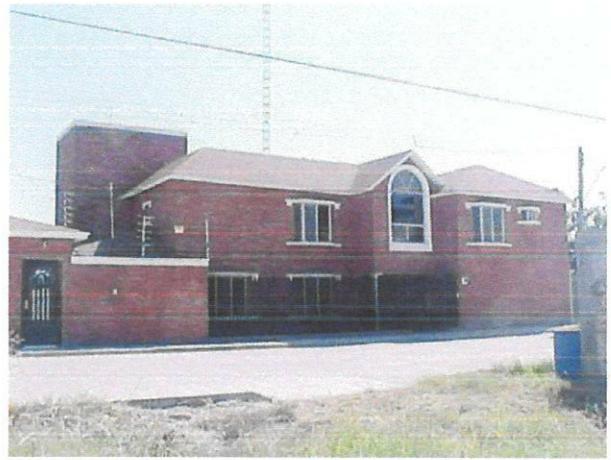
HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



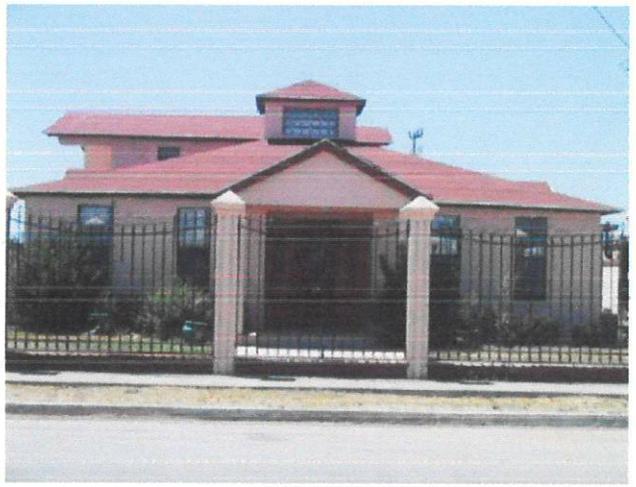
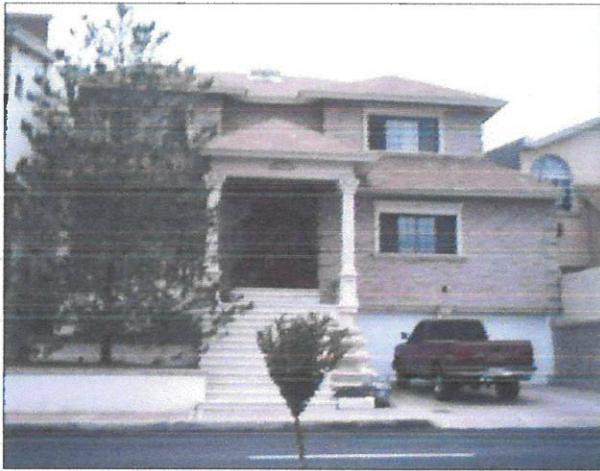
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



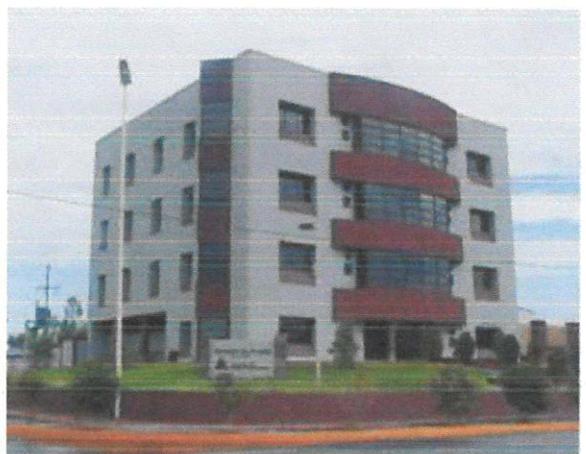
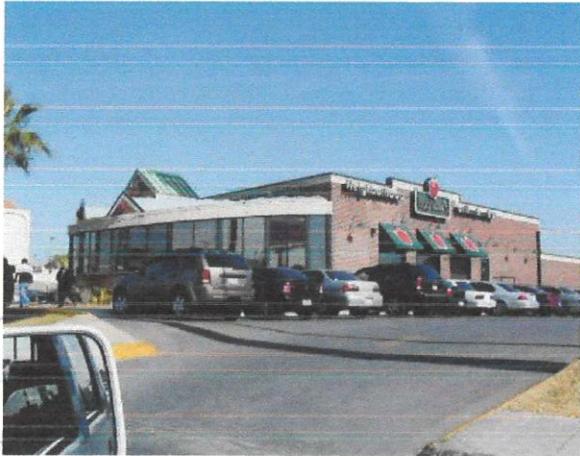
COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



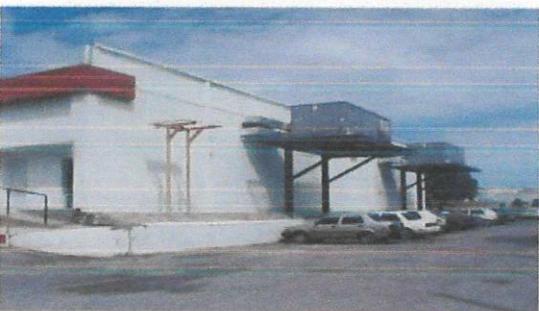
COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



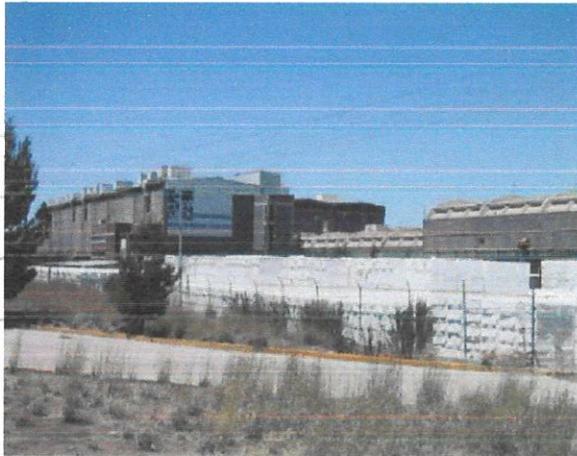
INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



MUNICIPIO DE SAUCILLO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	p. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
1	1	1 a la 57	CENTRO	250.00
1	2	1 a la 28	CENTRO	250.00
2	3	1 a la 17	CENTRO	300.00
2	3	22 a la 26	CENTRO	300.00
2	4	1 a la 5	CENTRO	300.00
3	3	18 a la 21	CENTRO	200.00
3	3	27 a la 30	CENTRO	200.00
3	4	6 a la 61	GUADALUPE Y CARLOS CHAVIRA	200.00
4	5	1 a la 33	ALTAVISTA Y PRI	200.00
4	6	1 a la 87	BENITO JUÁREZ Y PABLO GÓMEZ	150.00
4	9	1 a la 43	ARBOLEDAS Y AGUSTÍN MELGAR	200.00
5	18	1 a la 13	FRACC. SAUCILLO 2000	240.00
5	19	1 a la 09	FRACC. SAN MARCOS	240.00
5	39	1 a la 11	FRACC. LAS ACEQUIAS	240.00
6	20	1 a 99	LUIS DONALDO COLOSIO Y MIRADOR	160.00
6	10	1 a 99	ESTACIÓN SAUCILLO Y LOS NOGALES	120.00
6	50	1 a 99	VICENTE GUERRERO	120.00
6	44	1 a 99	AMPLIACIÓN VICENTE GUERRERO	120.00
6	54	1 a 99	FRACCIONAMIENTO SAN AGUSTÍN	100.00
6	55	1 a 99	FRACCIONAMIENTO SAN PEDRO	100.00
6	56	1 a 99	COL. LAZARO CARDENAS	120.00

NOTA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD.

MUNICIPIO DE SAUCILLO

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

VALORES UNITARIOS PARA SUELO SUB-URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
6	7, 8, 42	NAICA	70.00
	11	ESTACIÓN CONCHOS	70.00
	12	COLONIA SAN ANTONIO	70.00
	49	FRACC. SAN ANDRÉS	70.00
	28	LAS VARAS	70.00
	29	ORRANTEÑO	70.00
	38	SANTO NIÑO	70.00
7	14	AMPLIACIÓN ORRANTEÑO	60.00
	13	AMPLIACIÓN LAS VARAS	60.00
8	15, 16	GRANJAS ELECTRICISTAS	40.00
	17	COLONIA INDUSTRIAL	40.00
	41	GRANJAS LAS DELICIAS	40.00
	53	GRANJAS EL PARAISO	40.00
9	21	GONZALEÑAS Y LA CUADRA	50.00
	22	EL GOMEÑO	50.00
	23	EL INDIO	50.00
	25	ALVAREÑAS	50.00
10	40	AMPLIACIÓN LAS MERCEDES	45.00
	23	SAN MARCOS	45.00
	24	COL. FRANCISCO I. MADERO (GATO NEGRO)	45.00
	26	LOMA CHICA	45.00
	27	ALTAMIRANO Y AMPLIACIÓN ALTAMIRANO	45.00
	30	KM. 59 Y COL. MADRAZO	45.00
	32	PARRITAS Y AMPLIACIÓN PARRITAS	45.00
	33	ANCÓN DE CARROS	45.00
	34	PUERTO DEL TORO	45.00
47	SANTA ROSA	45.00	
11	43	BELLAVISTA	40.00
	31	EL MEZQUITAL	40.00
	46	CARBONERAS	40.00
	35	PIEDRAS DE LUMBRE	50.00
	51	PROSPEREÑO	40.00
12	45	FAMOSA DIVISIÓN DEL NORTE	30.00
	48	FRACC. SAN MARTÍN	40.00
	52	COL. ORIVE DE ALBA	20.00

NOTA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD.

MUNICIPIO DE SAUCILLO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	1	1	1	HABITACIONAL	CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	"A"	\$ 600.00
2	1	1	2	HABITACIONAL	CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	"B"	\$ 400.00
2	1	1	3	HABITACIONAL	CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	"C"	\$ 200.00
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,673.08
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,410.52
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,253.50
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	-	\$ 800.00
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABÁN	-	\$ 600.00
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,545.12
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,103.26
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,824.02
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA	-	\$ 900.00
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN	-	\$ 650.00
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,012.20
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,588.03
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,011.37
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	-	\$ 1,300.00
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN	-	\$ 1,000.00
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6,058.22
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 4,909.04
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4,560.23
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	-	\$ 1,500.00
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN	-	\$ 1,100.00
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 8,457.70
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 7,595.99
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 7,060.15
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	-	\$ 1,800.00
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN	-	\$ 1,200.00
1	2	1	1	COMERCIAL	CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	"A"	\$ 1,000.00
1	2	1	2	COMERCIAL	CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	"B"	\$ 700.00
1	2	1	3	COMERCIAL	CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	"C"	\$ 500.00
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,663.76
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,210.23
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,845.57
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,607.70
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,920.49
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,290.23
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,597.06
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,716.71
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,171.23
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	"A"	\$ 7,235.00
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	"B"	\$ 6,723.00
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	"C"	\$ 6,178.00

MUNICIPIO DE SAUCILLO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"A"	\$ 3,000.00
2	2	5	2	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"B"	\$ 2,700.00
2	2	5	3	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"C"	\$ 2,300.00
2	2	6	1	EDIFICIOS	MÁS DE 6 NIVELES	"A"	\$ 4,000.00
2	2	6	2	EDIFICIOS	MÁS DE 6 NIVELES	"B"	\$ 3,500.00
2	2	6	3	EDIFICIOS	MÁS DE 6 NIVELES	"C"	\$ 3,000.00
2	2	7	1	CINE/TEATRO	-	"A"	\$ 3,500.00
2	2	7	2	CINE/TEATRO	-	"B"	\$ 3,000.00
2	2	7	3	CINE/TEATRO	-	"C"	\$ 2,500.00
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNASIO	-	"A"	\$ 3,000.00
2	2	8	2	ESCUELA/GIMNASIO	-	"B"	\$ 2,500.00
2	2	8	3	ESCUELA/GIMNASIO	-	"C"	\$ 2,000.00
2	2	9	1	HOTEL	-	"A"	\$ 4,200.00
2	2	9	2	HOTEL	-	"B"	\$ 3,700.00
2	2	9	3	HOTEL	-	"C"	\$ 3,000.00
2	2	9	3	HOTEL	-	"D"	\$ 2,200.00
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,300.00
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 2,860.00
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 2,630.00
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,000.00
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,730.00
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,590.00
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	ACERO Y/O CONCRE	"A"	\$ 1,200.00
2	3	3	2	ESTACIONAMIENTO	ACERO Y/O CONCRE	"B"	\$ 1,000.00
2	3	3	3	ESTACIONAMIENTO	ACERO Y/O CONCRE	"C"	\$ 800.00
2	3	4	1	TEJABÁN (TALLER)	-	"A"	\$ 600.00
2	3	4	2	TEJABÁN	-	"B"	\$ 500.00
2	3	4	3	TEJABÁN	-	"C"	\$ 400.00
2	3	5	1	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"A"	\$ 2,600.00
2	3	5	2	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"B"	\$ 2,400.00
2	3	5	3	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"C"	\$ 2,000.00
2	4	1	1	CLÍNICA TIPO MEDIO		"A"	\$ 4,000.00
2	4	1	2	CLÍNICA TIPO MEDIO		"B"	\$ 3,800.00
2	4	1	3	CLÍNICA TIPO MEDIO		"C"	\$ 3,200.00

MUNICIPIO DE SAUCILLO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)		
				Clave de Valuación	Tipología	Clase
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"A" \$ 4,200.00
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"B" \$ 3,800.00
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"C" \$ 3,200.00
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"A" \$ 5,200.00
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"B" \$ 4,900.00
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"C" \$ 4,600.00
2	5	3	1	BODEGAS	MEDIANO	"A" \$ 1,400.00
2	5	3	2	BODEGAS	MEDIANO	"B" \$ 1,100.00
2	5	3	3	BODEGAS	MEDIANO	"C" \$ 800.00
2	6	4	1	ESPECIALES	MEDIANO	"A" \$ 2,315.25
INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS						VALOR UNIT.(\$/M2)
-				ALBERCA		\$ 1,500.00
-				BARANDAL		\$ 650.00
-				BARDA		\$ 350.00
-				CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)		\$ 5,000.00
-				CORTINA METÁLICA		\$ 1,000.00
-				ELEVADOR (PIEZA)		\$ 100,000.00
-				ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC.)		\$ 120.00
-				ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)		\$ 160.00
-				ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)		\$ 195.00
-				HIDRONEUMÁTICO		\$ 5,000.00
-				JACUZZI (PIEZA)		\$ 10,000.00
-				PORTÓN ELÉCTRICO		\$ 2,000.00
-				RAMPAS		\$ 300.00
-				SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)		\$ 50,000.00
-				SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)		\$ 1,500.00
-				TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)		\$ 4,000.00
-				TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)		\$ 10,000.00
-				PILAS		\$ 700.00

MUNICIPIO DE SAUCILLO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

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
500.01	1,000.00	0.9
1,000.01	1,500.00	0.7
1,500.01	2,000.00	0.5
2,000.01	5,000.00	0.3
5,000.01	10,000.00	0.2
10,000.01	Y MÁS	0.1

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
500.01	1,000.00	0.8
1,000.01	1,500.00	0.65
1,500.01	2,000.00	0.45
2,000.01	5,000.00	0.25
5,000.01	10,000.00	0.15
10,000.01	Y MÁS	0.1

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
1,001.00	1,500.00	0.6
1,501.00	2,000.00	0.5
2,001.00	3,000.00	0.4
3,001.00	5,000.00	0.3
5,001.00	10,000.00	0.2
10,001.00	Y MÁS	0.1

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	50.00	1	50.00
ZONA SUBURBANA	No. 2	45.00	1	45.00
ZONA SUBURBANA	No. 3	40.00	1	40.00
ZONA SUBURBANA	No. 4	35.00	1	35.00
ZONA SUBURBANA	No. 5	30.00	1	30.00
ZONA SUBURBANA	No. 6	25.00	1	25.00
ZONA SUBURBANA	No. 7	20.00	1	20.00

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

TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS.

EJERCICIO 2021

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.

EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN										
	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
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

PREDIOS RUSTICO

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

EL SUELO ES EL FACTOR DE PRODUCTIVIDAD MAS VARIABLE, PUES NO SOLO PUEDE VARIAR DE UN PREDIO A OTRO, SINO DENTRO DEL MISMO PREDIO PUDEN EXISTIR VARIACIONES IMPORTANTES.

EXISTEN DIFERENTES FORMAS DE CLASIFICAR LOS SUELOS, SIENDO UNA DE ELLAS LA CAPACIDAD DE USO O USO POTENCIAL.

ENTIENDASE POR " USO DE SUELO " EL APROVECHAMIENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA AGROPECUARIO, DE UN SUELO PROFUNDO, DE TEXTURA FRANCA, DE MINIMA PENDIENTE, FACILMENTE MECANIZABLE Y SUSCEPTIBLE DE RECIBIR MAYOR INVERSION.

Primera Clase (1).- Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y el riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

Segunda Clase (2).- En esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieran practicas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.

Tercera Clase (3).- Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que restringen el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de la agricultura. Son aptos para el desarrollo ganadero y forestal.

Cuarta Clase (4).- Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de ellos bajo condiciones especiales de manejo y conservación. Estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos, bosques o vida silvestre.

Quinta Clase (5).- Presentan alguna restricción que por lo general no resulta práctico ni económico tratar de superar, por lo que no son aptos para la agricultura; la ganadería puede desarrollarse en condiciones moderadas con el manejo apropiado de sus limitaciones pero pueden ser adecuados para el desarrollo forestal o vida silvestre. También se agrupan dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características de los de la primera presentan algún factor de demérito que restringe severamente el uso agrícola.

Sexta Clase (6).- Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que los hacen impropios para los cultivos, su uso para el desarrollo de pastizales es muy limitado solo factible mediante el establecimiento de prácticas de conservación y manejo de acuerdo a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para desarrollo forestal o vida silvestre.

Séptima Clase (7).- Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringido y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de esos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.

Octava Clase (8).- Estos suelos tienen limitaciones excesivas para su uso en cultivos comerciales, desarrollo de pastizales o bien explotaciones forestales, por lo que su utilización debe orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua o para fines estéticos y preservación del medio ambiente.

MUNICIPIO DE SAUCILLO

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Riego	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	0	1	1	Riego por Gravedad	-	Privada	1	0.70	\$ 92,931.00
1	0	2	1	Riego por Gravedad	-	Privada	2	0.72	\$ 69,760.00
1	0	3	1	Riego por Gravedad	-	Privada	3	0.80	\$ 35,117.00
1	0	4	1	Riego por Gravedad	-	Privada	4	0.95	\$ 16,102.00
2	0	1	1	Riego por Bombeo	-	Privada	1	0.75	\$ 65,052.00
2	0	2	1	Riego por Bombeo	-	Privada	2	0.75	\$ 48,832.00
2	0	3	1	Riego por Bombeo	-	Privada	3	0.82	\$ 24,582.00
2	0	4	1	Riego por Bombeo	-	Privada	4	1.00	\$ 11,272.00
3	0	1	1	Frutales en Formación	Gravedad	Privada	1	0.70	\$ 113,381.00
3	0	2	1	Frutales en Formación	-	Privada	2	0.75	\$ 90,210.00
3	0	3	1	Frutales en Formación	-	Privada	3	0.80	\$ 55,567.00
4	0	1	1	Frutales en Formación	Bombeo	Privada	1	0.90	\$ 85,502.00
4	0	2	1	Frutales en Formación	-	Privada	2	0.85	\$ 69,282.00
4	0	3	1	Frutales en Formación	-	Privada	3	0.80	\$ 45,032.00
5	0	1	1	Frutales en Producción	Gravedad	Privada	1	0.70	\$ 215,884.00
5	0	2	1	Frutales en Producción	-	Privada	2	0.72	\$ 192,713.00
5	0	3	1	Frutales en Producción	-	Privada	3	0.75	\$ 158,070.00
6	0	1	1	Frutales en Producción	Bombeo	Privada	1	0.80	\$ 188,005.00
6	0	2	1	Frutales en Producción	-	Privada	2	0.82	\$ 171,785.00
6	0	3	1	Frutales en Producción	-	Privada	3	0.85	\$ 147,805.00
7	0	1	1	Temporal	-	Privada	1	0.75	\$ 12,882.00
7	0	2	1	Temporal	-	Privada	2	0.65	\$ 10,306.00
7	0	3	1	Temporal	-	Privada	3	0.52	\$ 8,244.00
7	0	4	1	Temporal	-	Privada	4	0.52	\$ 6,596.00
7	0	5	1	Temporal	-	Privada	5	-	No Aplica
8	0	1	1	Pastal	-	Privada	1	1.00	\$ 1,309.00
8	0	2	1	Pastal	-	Privada	2	1.00	\$ 1,070.00
8	0	3	1	Pastal	-	Privada	3	1.00	\$ 928.00
8	0	4	1	Pastal	-	Privada	4	1.00	\$ 329.00
8	0	5	1	Pastal	-	Privada	5	-	No Aplica
8	0	6	1	Pastal	-	Privada	6	-	No Aplica
8	0	7	1	Pastal	-	Privada	7	-	No Aplica
9	0	1	1	Forestal	-	Privada	1	-	No Aplica
9	0	2	1	Forestal	-	Privada	2	-	No Aplica
9	0	3	1	Forestal	-	Privada	3	-	No Aplica
9	0	4	1	Forestal	-	Privada	4	-	No Aplica
10	0	1	1	Cerril	-	Privada	1	1.00	\$ 250.00

MUNICIPIO DE SAUCILLO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	0.70	\$ 92,931.00
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	0.72	\$ 69,760.00
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	0.80	\$ 35,117.00
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	0.95	\$ 16,102.00
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	0.75	\$ 65,052.00
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	0.75	\$ 48,832.00
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	0.82	\$ 24,582.00
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	1.00	\$ 11,272.00
3	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	0.70	\$ 113,381.00
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	0.75	\$ 90,210.00
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	0.80	\$ 55,567.00
5	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	0.70	\$ 215,884.00
5	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	0.72	\$ 192,713.00
5	1	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	0.75	\$ 158,070.00
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	0.75	\$ 12,882.00
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	0.65	\$ 10,306.00
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	0.52	\$ 8,244.00
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	0.52	\$ 6,596.00
7	1	5	1	Temporal	Ejidal	5	-	No Aplica
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	1.00	\$ 1,309.00
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	1.00	\$ 1,070.00
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	1.00	\$ 928.00
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	1.00	\$ 329.00
8	1	5	1	Pastal	Ejidal	5	-	No Aplica
8	1	6	1	Pastal	Ejidal	6	-	No Aplica
8	1	7	1	Pastal	Ejidal	7	-	No Aplica
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1	-	No Aplica
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2	-	No Aplica
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3	-	No Aplica
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4	-	No Aplica

MUNICIPIO DE SAUCILLO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Clasificación	Tipo 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	0.70	\$ 92,931.00
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	0.72	\$ 69,760.00
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	0.80	\$ 35,117.00
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	0.95	\$ 16,102.00
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	0.75	\$ 65,052.00
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	0.75	\$ 48,832.00
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	0.82	\$ 24,582.00
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	1.00	\$ 11,272.00
3	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	0.70	\$ 113,381.00
3	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	0.75	\$ 90,210.00
3	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	0.80	\$ 55,567.00
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	0.70	\$ 215,884.00
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	0.72	\$ 192,713.00
5	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	0.75	\$ 158,070.00
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	0.75	\$ 12,882.00
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	0.65	\$ 10,306.00
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	0.52	\$ 8,244.00
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	0.52	\$ 6,596.00
7	2	5	1	Temporal	Comunal	5	-	No Aplica
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	1.00	\$ 1,309.00
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	1.00	\$ 1,070.00
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	1.00	\$ 928.00
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	1.00	\$ 329.00
8	2	5	1	Pastal	Comunal	5	-	No Aplica
8	2	6	1	Pastal	Comunal	6	-	No Aplica
8	2	7	1	Pastal	Comunal	7	-	No Aplica
9	2	1	1	Forestal	Comunal	1	-	No Aplica
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2	-	No Aplica
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3	-	No Aplica
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4	-	No Aplica

MUNICIPIO DE SAUCILLO
TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2020

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplén, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones y zonas serranas montañosas.	Ha.	\$400,000.00
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplén, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas.	Ha.	\$700,000.00
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplén, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones.	Ha.	\$400,000.00
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$150.00
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$150.00
6	Suelo rústico dentro del perímetro del denuncia minero.	Ha.	\$15,000.00

*Nota: estos valores se estimarán de acuerdo a las condiciones que prevalezcan en cada uno de los Municipios.

GLOSARIO:

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

PREDDIO 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 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 medios 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 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.
- b) TERCERA CLASE: Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- c) CUARTA CLASE: Predios con coeficiente de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

PREDIOS FORESTALES: Son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal 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 hectáreas con ubicación a menos de 100kms 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 encuentra alejada a mas de 200ks. 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 INFRACTUOSOS: Son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es mínima o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascoso.

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.

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 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 titular 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 medias y colindancias del mismo y está inscrito ante el Registro Agrario Nacional y el Registro público de la Propiedad. Es el resultado de la regularización del procede.

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

COEFICIENTE DE AGOSTADERO: Expresa el número de hectáreas necesarias para mantener 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).