H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
2196

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 Guadalupe y Calvo, para el Ejercicio Fiscal 2021.

PRESENTADA POR: H. Ayuntamiento del Municipio de Guadalupe y Calvo, Chihuahua.

FECHA DE PRESENTACIÓN: 15 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: 16 de octubre de 2020.

EL QUE SE INDICA.
FECHA 25 de septiembre 2020

DIP. 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. 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 Guadalupe y Calvo 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 Guadalupe y Calvo, 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"

ING. NOEL CHAVEZ VELAZQUEZ

OFICIALIA DE PARTES
RECIBIDO
15 OCT 2020
12:05
H. CONGRESO DEL ESTADO

ANEXA CD

H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo No. 354 , tomado en la sesión (ordinaria o extraordinaria), de fecha ***25 de septiembre del año 2020****, mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Guadalupe y Calvo en los términos del artículo 28, fracción XL.*

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

ATENTAMENTE
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

ING. OSWALDO MARTINEZ ALMAZAN

EL SUSCRITO ING. OSWALDO MARTÍNEZ ALMAZÁN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE Y CALVO, CHIHUAHUA; HACE:

CONSTAR Y CERTIFICA

QUE EN EL LIBRO NÚMERO **22** DE ACTAS DE CABILDO, EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA **25 DE SEPTIEMBRE DE 2020,** ACTA NÚMERO **354,** PUNTO NÚMERO **4** DEL ORDEN DEL DÍA, SE ENCUENTRA ASENTADO EL SIGUIENTE PUNTO:

PUNTO NÚMERO CUATRO. PRESENTACIÓN DE LA TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021, PARA SU APROBACIÓN.

UNA VEZ ANALIZADO Y DISCUTIDO LO ANTERIOR, EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO SOMETE A VOTACIÓN LA TABLA DE VALORES PARA SUELO Y CONSTRUCCIÓN, URBANO Y RUSTICO DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE Y CALVO, CHIHUAHUA., PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021, SIENDO APROBADA POR **UNANIMIDAD.**

ACUERDO

SE AUTORIZA EL PUNTO NÚMERO CUATRO, RELACIONADO A LA PRESENTACIÓN DE LA TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021., UNA VEZ QUE SIENDO INFORMADO, ANALIZADO Y DISCUTIDO DICHO PUNTO ES APROBADO POR **UNANIMIDAD.**

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN EL POBLADO DE GUADALUPE Y CALVO, DISTRITO JUDICIAL MINA DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE Y CALVO, DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE.

ATENTAMENTE

PRESIDENCIA MUNICIPAL
GUADALUPE Y CALVO CHIH
ADMINISTRACION 2018-2021
SECRETARIA

ING. OSWALDO MARTÍNEZ ALMAZÁN.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE GUADALUPE Y CALVO, CHIH.

PREDIOS

URBANOS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS URBANOS:

1) *Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado publico, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Publica(Presidencia Municipal, Telégrafos, etc,etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.*

2) *Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.*

3) *Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.*
   a) *Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.*
   b) *Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias publicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.*

4) *Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.*

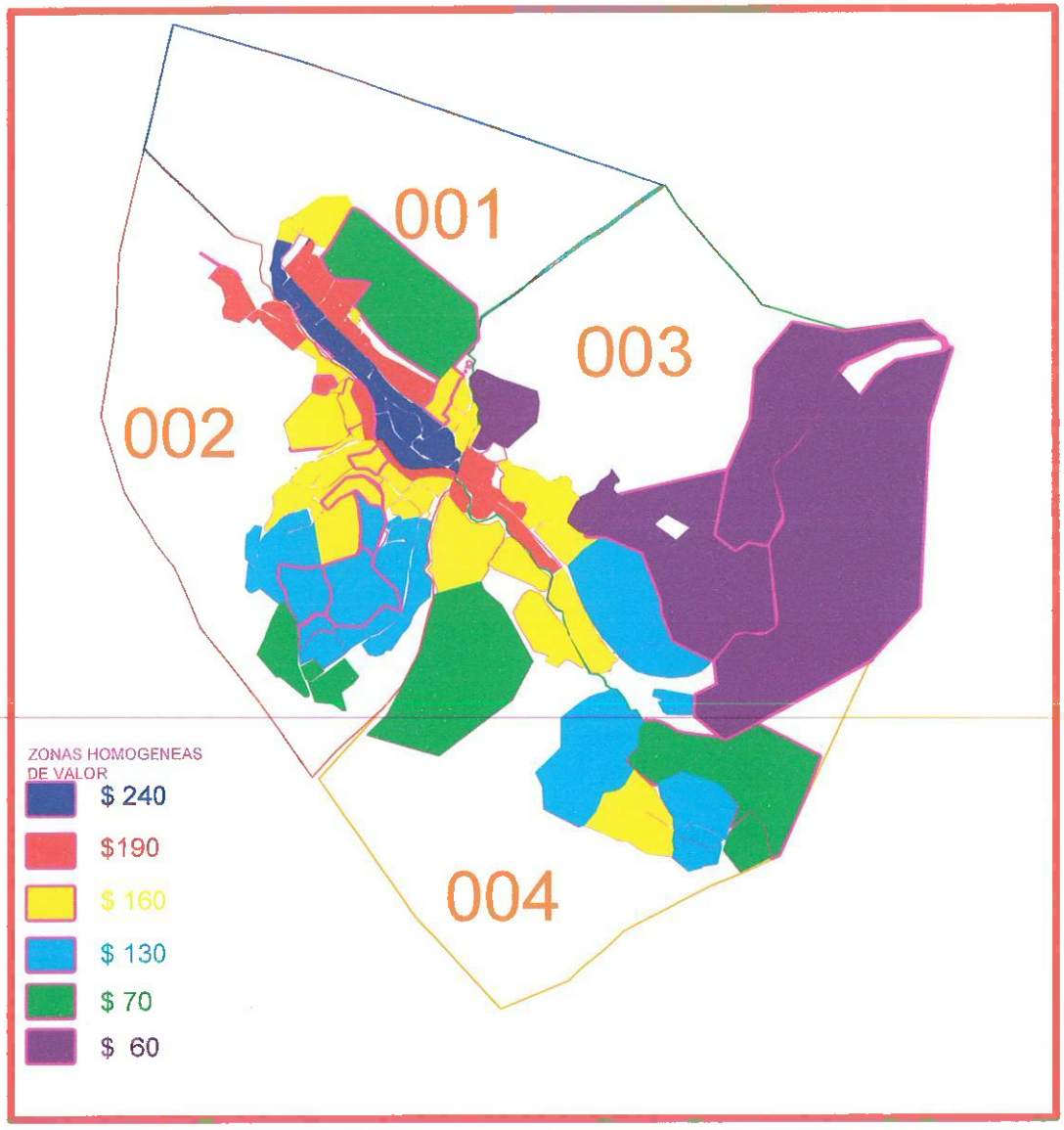
5) *Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.*

6) *En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el Valor de Reposición Nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se valúa.*

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.

GUADALUPE Y CALVO, CHIH. EJERCICIO F. 2021



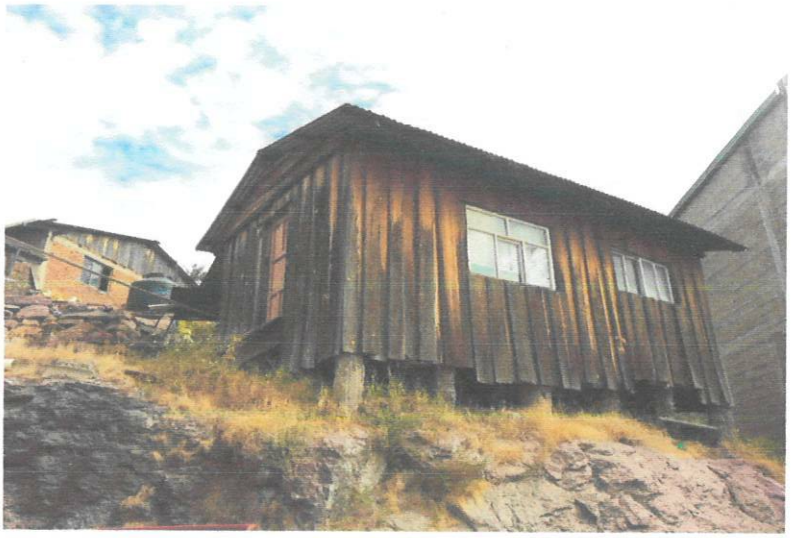
ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR ($M2)

TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES:

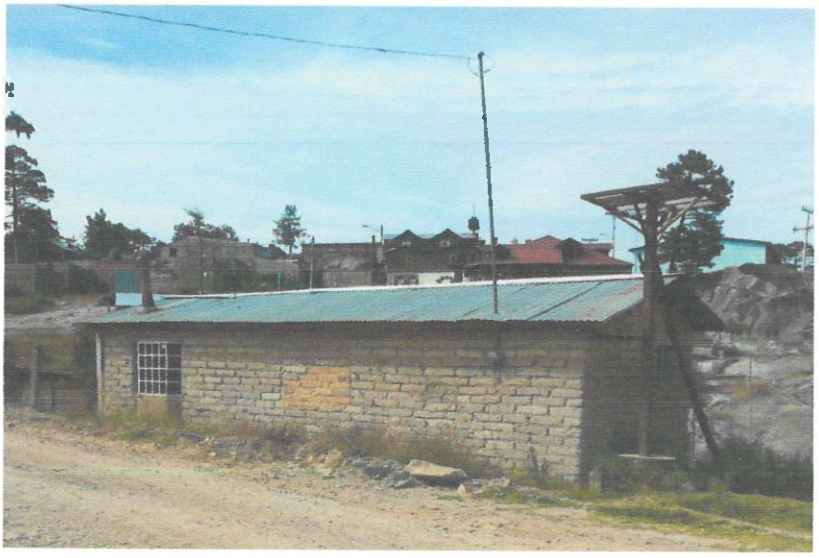
LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGIAS UTILIZADAS PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE VALUACION CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN EL CATASTRO.

HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2113



CLAVE: 2112



HABITACIONAL DE LUJO

CLAVE: 2 1 5 1

HABITACIONAL BUENO

CLAVE: 2 1 4 2

HABITACIONAL MEDIO

CLAVE: 2 1 3 2

HABITACIONAL MEDIO

CALVE: 2 1 3 3

HABITACIONAL ECONOMICO

CALVE: 2 1 2 2

HABITACIONAL ECONOMICO

CLAVE: 2 1 2 3

HABITACIONAL POPULAR

CLAVE: 2 1 1 3

COMERCIAL ECONOMICO

CLAVE: 2 2 1 3

COMERCIAL MEDIANO

CLAVE: 2 2 2 2

COMERCIAL BUENO

CLAVE: 2 2 3 1

TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.
EJERCICIO 2021

	Factor de Depreciacion Metodo: 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
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

de 30 años de edad con una vida util de 65 años

Vida útil: 65

	ESTADO DE CONSERVACIÓN										
EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Dececho		
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

TESORERIA MUNICIPAL DE (CORRESPONDIENTE)

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGENEA

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA	VALOR UNITARIO ($/M2)	
				MAX.	MIN.
1	001, Y 002	001 ,002, Y 003	CENTRO	$240.00	
	002,	004,005, Y 006	LA PERIQUERA	$190.00	
	001,	006,015 Y 007	LA GLORIA	$160.00	
	001,	021,026,050 Y 002	LA PEÑA	$160.00	
	002,	001,003,018, Y 051	CORONADO	$190.00	
	002,	053,054,056 Y 059	CUESTA AL ZORRILLO	$160.00	
	002,	037,038,050, Y 008	TIERRA BLANCA	$130.00	
	002,	028,030,031 Y 032	CUESTA BLANCA	$160.00	
	002,	024,030,031 Y 028	LAS TINAJAS	$130	
	002,	033,051,011 Y 030	CUESTA AL PINITO	$130.00	
	002, Y 004	024,004,027 Y 028	CERRO COLORADO	$160.00	
	003, Y 004	045,008,022,Y 001	SANTO NIÑO	$190.00	
	001, Y 003	034,037,041 Y 048	LA PLANTA	$190.00	
	003,	048,049 Y 028	MEXICO	$130.00	
	001, Y 003	022,023,009 Y 056	LA MINITA	$160.00	
	003,	010,008, Y 045	CUMBRES DEL SANTO NIÑO	$160.00	
	002, Y 004	006,049,047, Y 008	JUAN ANTONIO CHAVEZ VILLALOBOS	$190.00	
	004,	002,013,032 Y 014	ARBOLEDAS DEL MOHINORA	$160.00	
	004,	014,045,006, Y 021	PRESIDENTES	$130.00	
	003,	053,010,046 Y 045	PRADERAS	$70.00	
	003,	016,020,050,Y 053	UNION GANADERA	$70.00	
3		003,017,053,Y 049	LUIS DONALDO COLOSIO	$60.00	
	002,Y 001	007,008 Y 012	LA HACIENDA	$70.00	
	004,	017,	CERRO BLANCO	$70.00	

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

TESORERIA MUNICIPAL DE GUADALUPE Y CALVO, CHIH.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Clave de Valuación				VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES ($/M2)			
Constante	Uso	Tipologia	Clase		Tipologia	Clase	Valor Unit
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	$ 2,002.15
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	$ 1,712.07
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	$ 1,523.98
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA		$ 787.84
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN		$ 226.23
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	$ 2,920.05
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	$ 2,434.63
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	$ 2,122.41
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA		$ 1,013.06
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN		$ 337.72
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	$ 4,789.71
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	$ 4,366.92
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	$ 3,643.64
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		$ 1,463.29
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN		$ 562.93
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	$ 7,137.14
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	$ 5,847.86
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	$ 5,535.94
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		$ 1,545.70
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN		$ 900.45
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	$ 9,961.83
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	$ 9,053.92
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	$ 8,576.67
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		$ 2,097.73
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		$ 1,125.57
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	$ 3,175.56
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	$ 2,633.23
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	$ 2,219.82
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	$ 4,298.89
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	$ 3,445.86
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	$ 2,794.18
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	$ 6,673.96
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	$ 5,569.90
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	$ 4,952.71

TESORERIA MUNICIPAL DE GUADALUPE Y CALVO, CHIH.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES ($/M2)			
Clave de Valuación				Tipología		Clase	Valor Unit
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"A"	$ 4,523.90
2	2	5	2	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"B"	$ 4,136.10
2	2	5	3	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"C"	$ 3,619.06
2	2	6	1	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"A"	$ 6,204.25
2	2	6	2	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"B"	$ 5,687.21
2	2	6	3	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"C"	$ 5,170.17
2	2	7	1	CINE/TEATRO		"A"	$ 5,299.51
2	2	7	2	CINE/TEATRO		"B"	$ 4,523.90
2	2	7	3	CINE/TEATRO		"C"	$ 3,877.63
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNASIO		"A"	$ 5,170.17
2	2	8	2	ESCUELA/GIMNASIO		"B"	$ 4,523.90
2	2	8	3	ESCUELA/GIMNASIO		"C"	$ 3,877.63
2	2	9	1	HOTEL		"A"	$ 7,238.32
2	2	9	2	HOTEL		"B"	$ 6,075.01
2	2	9	3	HOTEL		"C"	$ 4,911.70
2	2	9	3	HOTEL		"D"	$ 3,489.93
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	$ 3,952.19
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	$ 3,338.46
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	$ 3,069.89
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	$ 4,738.51
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	$ 4,367.64
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	$ 4,204.03
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"A"	$ 2,014.29
2	3	3	2	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"B"	$ 1,658.72
2	3	3	3	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"C"	$ 1,421.77
C	3	4	1	TEJABAN		"A"	$ 947.88
2	3	4	2	TEJABAN		"B"	$ 592.41
2	3	4	3	TEJABAN		"C"	$ 355.36
2	3	5	1	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"A"	$ 3,360.69
2	3	5	2	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"B"	$ 3,469.32
2	3	5	3	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"C"	$ 2,585.19
2	4	1	1	CLINICA TIPO MEDIO		"A"	$ 4,739.94
2	4	1	2	CLINICA TIPO MEDIO		"B"	$ 4,502.38
2	4	1	3	CLINICA TIPO MEDIO		"C"	$ 3,791.44
2	5	1	1	BODEGA	ECONOMICA	"A"	$ 1,820.00
2	5	1	2	BODEGA	ECONOMICA	"B"	$ 850.00
2	5	1	3	BODEGA	ECONOMICA	"C"	$ 455.00

TESORERIA MUNICIPAL DE GUADALUPE Y CALVO, CHIH.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Constante	Uso	Tipologia	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES ($/M2)			
Clave de Valuación				Tipología		Clase	Valor Unit
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"A"	$ 4,637.02
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"B"	$ 4,195.46
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"C"	$ 3,532.97
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"A"	$ 5,741.07
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"B"	$ 5,409.97
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"C"	$ 5,078.68

INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	VALOR UNIT.($/M2)
ALBERCA	$ 1,689.32
ALGIBE	$ 2,208.09
BARANDAL	$ 717.67
BARDA	$ 386.47
CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)	$ 5,520.34
COCINA INTEGRAL	$ 1,656.17
CORTINA METALICA	$ 1,104.04
ELEVADOR (PIEZA)	$ 1,843.03
ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)	$ 132.49
ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)	$ 176.76
ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	$ 215.32
HIDRONEUMATICO	$ 5,520.34
JACUZZY (PIEZA)	$ 11,040.58
PORTON ELECTRICO	$ 2,208.09
RAMPAS	$ 330.57
SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	$ 55,202.70
SUBESTACION (POR CUCHILLA)	$ 1,656.17
TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	$ 4,416.19
TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	$ 11,040.58
PILAS	$ 772.85

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

FACTOR DE MERCADO PARA EL MUNICIPIO =1.3

TESORERIA MUNICIPAL DE GUADALUPE Y CALVO

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,001.00	0.95
1,001.00	2,001.00	0.85
2,001.00	3,001.00	0.60
3,001.00	4,001.00	0.40
4,001.00	5,001.00	0.30
5,001.00	10,000.00	0.10

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,001.00	0.95
1,001.00	2,001.00	0.85
2,001.00	3,001.00	0.60
3,001.00	4,001.00	0.40
4,001.00	5,001.00	0.30
5,001.00	10,000.00	0.10

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	2,000.00	1
2,001.00	5,000.00	0.8
5,001.00	10,000.00	0.7
10,001.00	20,000.00	0.5

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

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales,

techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

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

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

COMERCIAL MEDIO.- *Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (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 Reposicion 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 ruinosa: *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 socioeconómicas, agrupando un numero 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 límites.*

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

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

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

1) *Derecho de ocuparlo y usarlo*
2) *Derecho de afectarlo*
3) *Derecho de venderlo o disponer de el*
4) *Derecho de heredar*
5) *El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el 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 físico, servicio y uso.*

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

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 formula siguiente:

VT=STxVUS
Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:
VT=Valor de Terreno
ST= Superficie del Terreno
VUS=Valor Unitario del Suelo correspondiente a la zona homogénea, sector o corredor de valor donde se ubica el inmueble.

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de

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

VC=SCxVUC+VIE
Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:
VC= Valor de la Construcción
SC=Superficie de la Construcción
VUC= Valor Unitario de la Construcción
VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.
Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la valuación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

PREDIOS

RUSTICOS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS RUSTICOS:

1) *Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los limites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características mas representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.*

2) *Se clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, asi como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de arboles.*

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

La Ubicación.- *Sin ser un factor de productividad, la cercanía a un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos.*
El Clima.- *Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos.*
El Suelo.- *Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente, erosión acentada, poca permeabilidad, pedegrosidad, etc, etc.*
Topografía.- *La pendiente de un suelo da la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir.*
Fertilidad.- *Aun cuando dos suelos sean idénticos en su textura profundidad y suelo uno de ellos puede estar agotado y el otro altamente productivo.*

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

TESORERIA MUNICIPAL DE GUADALUPE Y CALVO, CHIH.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Clasificacion	Tipo Propiedad	CAlidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO ($/HA)

Clave de Valuación				Clasificacion	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit ($/HA)
1		1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	1	1	$ 35,677.15
1		2	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	2	1	$ 26,781.73
1		3	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	3	1	$ 13,482.05
1		4	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	4	1	$ 6,181.30
7		1	1	Temporal	COMUNAL	1	1	$ 5,411.40
7		2	1	Temporal	COMUNAL	2	1	$ 3,956.07
7		3	1	Temporal	COMUNAL	3	1	$ 3,165.57
7		4	1	Temporal	COMUNAL	4	1	$ 2,531.64
8		1	1	Pastal	COMUNAL	1	1	$ 1,105.88
8		2	1	Pastal	COMUNAL	2	1	$ 903.21
8		3	1	Pastal	COMUNAL	3	1	$ 783.87
8		4	1	Pastal	COMUNAL	4	1	$ 278.15
9		1	1	Forestal	COMUNAL	1	1	$ 1,374.96
9		2	1	Forestal	COMUNAL	2	1	$ 1,269.18
9		3	1	Forestal	COMUNAL	3	1	$ 1,030.40
9		4	1	Forestal	COMUNAL	4	1	$ 809.67

NOTA: EL FACTOR DE SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO. FACTOR ES. 1

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACION RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1

Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1

Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

TESORERIA MUNICIPAL DE GUADALUPE Y CALVO, CHIH.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Clasificacion	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO ($/HA)				
Clave de Valuación				Clasificacion	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit ($/HA)
1		1	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	1	1	$ 35,677.15
1		2	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	2	1	$ 26,781.73
1		3	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	3	1	$ 13,482.05
1		4	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	4	1	$ 6,181.30
7		1	1	Temporal	PRIVADA	1	1	$ 5,411.40
7		2	1	Temporal	PRIVADA	2	1	$ 3,956.07
7		3	1	Temporal	PRIVADA	3	1	$ 3,165.57
7		4	1	Temporal	PRIVADA	4	1	$ 2,531.64
8		1	1	Pastal	PRIVADA	1	1	$ 1,105.88
8		2	1	Pastal	PRIVADA	2	1	$ 903.21
8		3	1	Pastal	PRIVADA	3	1	$ 783.87
8		4	1	Pastal	PRIVADA	4	1	$ 278.15
9		1	1	Forestal	PRIVADA	1	1	$ 1,374.96
9		2	1	Forestal	PRIVADA	2	1	$ 1,269.18
9		3	1	Forestal	PRIVADA	3	1	$ 1,030.40
9		4	1	Forestal	PRIVADA	4	1	$ 809.67

NOTA: EL FACTOR DE SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO. EL FACTOR ES 1

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACION RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1
Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1
Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

TESORERIA MUNICIPAL DE GUADALUPE Y CALVO, CHIH.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

Clasificacion	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO ($/HA)				
Clave de Valuación				Clasificacion	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit ($/HA)
1		1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	1	$ 35,677.15
1		2	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	2	1	$ 26,781.73
1		3	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	3	1	$ 13,482.05
1		4	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	4	1	$ 6,181.30
7		1	1	Temporal	EJIDAL	1	1	$ 5,411.40
7		2	1	Temporal	EJIDAL	2	1	$ 3,956.07
7		3	1	Temporal	EJIDAL	3	1	$ 3,165.57
7		4	1	Temporal	EJIDAL	4	1	$ 2,531.64
8		1	1	Pastal	EJIDAL	1	1	$ 1,105.88
8		2	1	Pastal	EJIDAL	2	1	$ 903.21
8		3	1	Pastal	EJIDAL	3	1	$ 783.87
8		4	1	Pastal	EJIDAL	4	1	$ 278.15
9		1	1	Forestal	EJIDAL	1	1	$ 1,374.96
9		2	1	Forestal	EJIDAL	2	1	$ 1,269.18
9		3	1	Forestal	EJIDAL	3	1	$ 1,030.40
9		4	1	Forestal	EJIDAL	4	1	$ 809.67

NOTA: EL FACTOR DE SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO. EL FACTOR ES 1

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACION RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1
Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1
Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

TESORERIA MUNICIPAL DE GUADALUPE Y CALVO

TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2021

ZONA	CLASIFICACION	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones y zonas serranas montañosas	Ha.	100,000,00
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas	Ha.	140,000,00
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones	Ha.	71,354.30
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	400
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	300
6	Suelo rustico dentro del perimetro del denuncio minero	Ha.	5,411.40

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

EL SUELO ES EL FACTOR DE PRODUCTIVIDAD MÁS 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 practico 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 demerito 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 practicas 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.*

GLOSARIO:

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

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

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

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

a) ***Primera clase:*** *Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad de suelo. Planos de configuración regular, que favorecen el suministro de agua y la actividad agrícola.*
b) ***Segunda clase:*** *Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.*

c) ***Tercera clase:*** *Aquellos con riego eventual, suelos pobres y deficientes con sales nocivas, de muy baja productividad con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.*

d) ***Cuarta clase:*** *Aquellos con las mismas características de la anterior que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean necesarios trabajos especiales.*

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

Se consideran como factores determinantes: La etapa productiva o edad en desarrollo y la etapa productiva o edad en producción. Tratándose de arboles estándar la edad productiva del manzano inicia a los 4 años hasta los 30 y los duraznos de 2 hasta los 18 años.

a) ***Primera clase:*** *Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, asi 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, microaspersion o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los arboles, asi como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.*

b) ***Segunda clase:*** *Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menso intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.*

c) ***Tercera clase:*** *Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.*

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

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

b) **Segunda clase:** *Aquellos terrenos que presenten suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con precipitación pluvial sensiblemente similar a la anterior, con regulares accesos y ligeramente alejados a vías de comunicación.*

c) **Tercera clase:** *Aquellos terrenos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.*

d) **Cuarta clase:** *Marginados por incomunicación, suelos que pueden presentar condiciones de adaptabilidad y productividad iguales o mejores a las señaladas, pero con ubicación muy alejada de vías de comunicación.*

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

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

a) **Primera Clase:** *Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso ara el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes las mayor parte del año.*

b) **Segunda Clase:** *Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.*

c) **Tercera Clase:** *Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de mas de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.*

d) **Cuarta Clase:** *Predios con coeficiente de agostadero de mas de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.*

PREDIOS FORESTALES: *Son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (Permiso de aprovechamiento Forestal o Estudio Dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.*

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

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

PREDIOS CERRILES: *Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos para la agricultura o la ganadería y sus posibilidades de aprovechamiento son limitadas. En algunos casos se dan explotaciones de tipo pecuario con ganado menor.*

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

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

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

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

PROPIEDAD EJIDAL: *Es una forma de la tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras mas para urbanizar y poblar (fundo legal).*

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

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

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

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

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

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

COEFICIENTE DE AGOSTADERO: *Expresa el numero 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).*

APROBACION

POR ACUERDO EN ACTA DE CABILDO NO.354 DE LA REUNION ORDINARIA DEL ORDEN DEL DIA EN EL PUNTO NO.4 DE LA SECION.

ING. NOEL CHAVEZ VELAZQUEZ

PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIO ENRIQUE GRCIA ALMAZAN

SÍNDICO MUNICIPAL

OSWALDO MARTINEZ ALMAZAN

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

REGIDORES

C. EVANGELINA RICO MORALES

Evangelina Rico M.

PROFR. ELEAZAR GUTIERREZ ESCARCEGA

PROFRA. CENDY IBETH VALENZUELA MOTA

C. MARIO JAIME RUBIO MOLINA.

M. Jaime Rubio M.

C.MARIA REYNALDA MATA NÚÑEZ

MARIA REYNA MATA NUÑEZ

C. VENTURA OMAR ACOSTA MOLINA

PROFRA. MARÍA ARACELY PIZARRO ZUBIAS

LIC. PABLO DEMETRIO SUBÍAS CHÁVEZ

LIC. GUADALUPE SARAI MOLINA SAMBRANO

C. RICARDO CEPEDA BARRAZA

LIC. ITZEL ANAI ROBLEDO CANO

ITZEL ANAI ROBLEDO CANO.

LIC. EVER IVÁN DÍAZ GARCÍA