



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO  
1305

## 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 Praxedis G. Guerrero, para el Ejercicio Fiscal 2020.

**PRESENTADA POR:** H. Ayuntamiento del Municipio de Praxedis G. Guerrero.

**FECHA DE PRESENTACIÓN:** 30 de octubre de 2019.

---

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

**FECHA DE TURNO:** 31 de octubre de 2019.





**TABLAS DE VALORES UNITARIOS  
SUELOS Y CONSTRUCCION 2020**

**MUNICIPIO DE PRAXEDIS G. GUERRERO**







**DIP. RENÉ FRÍAS BENCOMO**  
**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 Praxedis G. Guerrero 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 fiscal 2020, 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 2020, 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 Praxedis G. Guerrero 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 2020, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

**ATENTAMENTE**



**C. RICARDO LOZOYA BUZO**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**

**PRAXEDIS G. GUERRERO A 25 DE OCTUBRE DEL 2019**

MUNICIPIO DE PRAXEDIS G. GUERRERO  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
ADMINISTRACIÓN 2018-2021



*Handwritten note:*  
No anexa  
CD

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas"









**DEPENDENCIA: SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO**

**OFICIO: SA-991/2019**

**ASUNTO: NOTIFICACION DE ACUERDO**

**H. CONGRESO DEL ESTADO**

**PRESENTE. -**

Por medio de la presente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63, fracciones II y III del Código Municipal del Estado de Chihuahua me permito remitir el-----

**ACUERDO**-----

Del Ayuntamiento tomado en sesión ordinaria No. 40 con fecha del 23 de octubre del 2019 en el asunto No. 7 mediante el cual se aprueban las Tablas de Valores de Suelo y construcción que servirá de base para la determinación de los impuestos que sobre de la propiedad inmobiliaria tiene derecho a a cobrar el Municipio de Praxedis G. Guerrero en los términos del Artículo 28, fracción XL.

**¡UNIDOS MEJOREMOS PRAXEDIS!**

**LIC. LORENA RUIZ VAZQUEZ**

**SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO**

**PRAXEDIS G. GRO. CHIH. A 25 DE OCTUBRE DE 2019**

"2019, Año Internacional de las Lenguas Indígenas"







Abasco  
Praxedis G Guerrero Praxedis G Guerrero, Chih.

Coahuila  
Zapata  
Allende  
Victoria  
Sin nombre No. 14

# PREDIOS URBANOS

1a  
5a  
Emiliano Zapata  
Carrizosa  
B. Rocha  
Centenario  
Revolución

**MUNICIPIO DE PRAXEDIS G. GUERRERO,  
CHIH.**

## DESCRIPCION DE LA METODOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETIVO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIAS 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 CONSTRUCCIONES 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 público, 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 Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc.). Así, mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de 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 existentes, y agrupar manzanas en 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 operación de compraventa de terrenos.
  - B) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zona de concentración y visita al inmueble ofertado.
  
- 4) Una vez delimitada 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 terrenos.
  
- 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 vacación 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 consiste el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

**EL PARRAFO 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".**

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

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



ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- E) La autoridad Catastral Municipal.
- F) Consejos Técnicos de Catastro Municipal y Estatal.
- G) La Dirección de Catastro del Estado.
- H) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

### **PREDIOS RUSTICOS**

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de recorrer e identificar los predios con vacación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasificarán como de riego, (gravedad o bombeo) de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos., frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.
- 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 vigente. Así mismo se considera 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. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

**El suelo:** Factor de productividad variable puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc., etc.

**Topografía:** La pendiente de un suelo de la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir. Así mismo la pendiente y el relieve del suelo, para los predios de agostadero es un factor determinante en la capacidad de pastoreo.

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

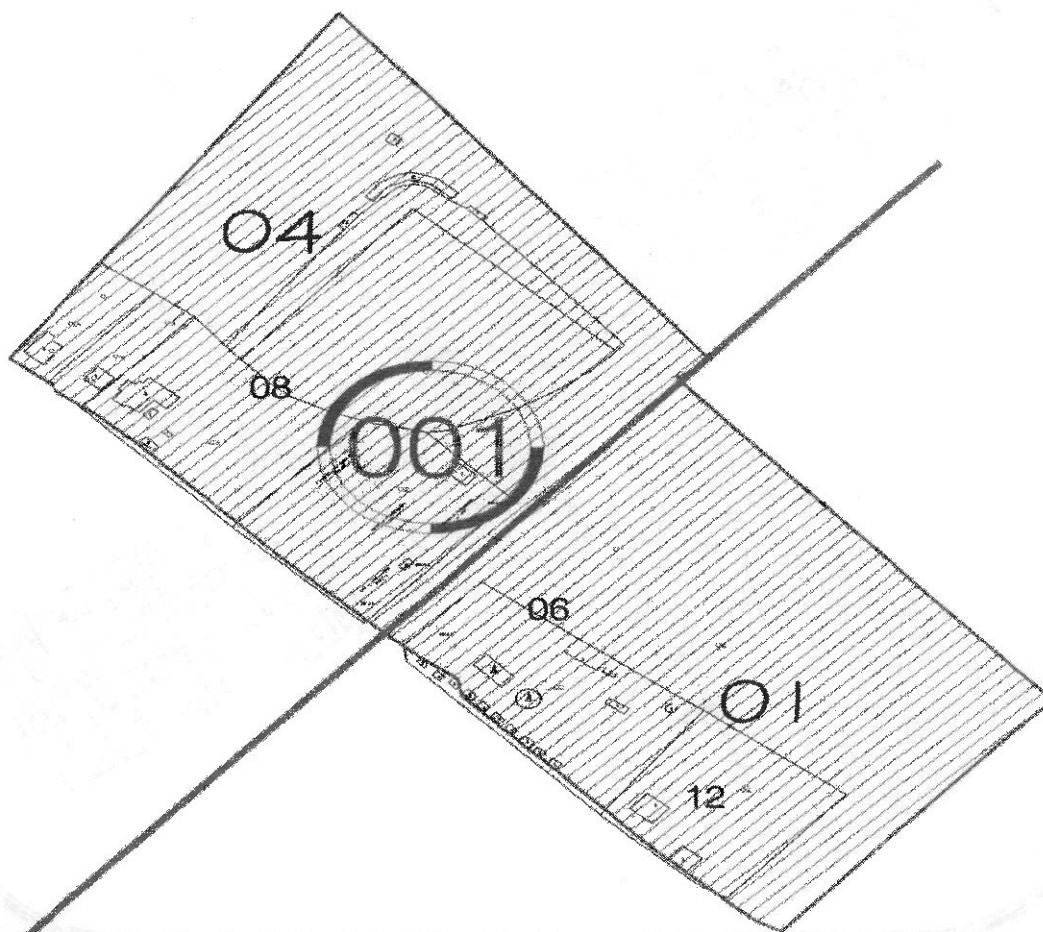
# PLANOS DE LAS ZONAS HOMOGENEAS



**MUNICIPIO DE PRAXEDIS G. GUERRERO**

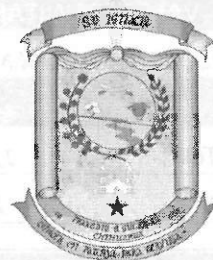


**ZONA 01**

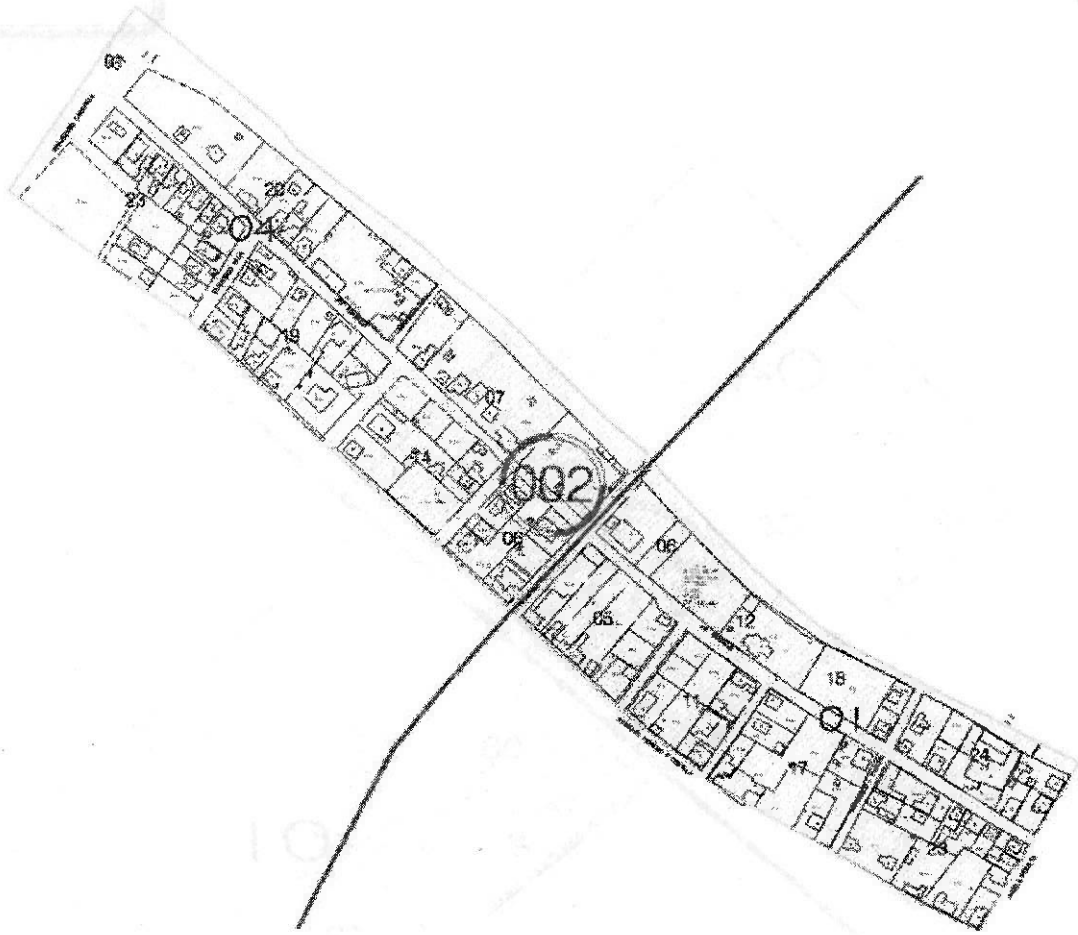


**VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS**

<b>VALOR UNITARIO X M<sup>2</sup></b>		<b>\$61.00</b>
<b>INDICADORES</b>		<b>COMUNIDAD</b>
<b>SECTOR</b>	<b>01</b>	<b>PRAXEDIS G. GRO.</b>
<b>ZONA</b>	<b>1</b>	



# ZONA 02

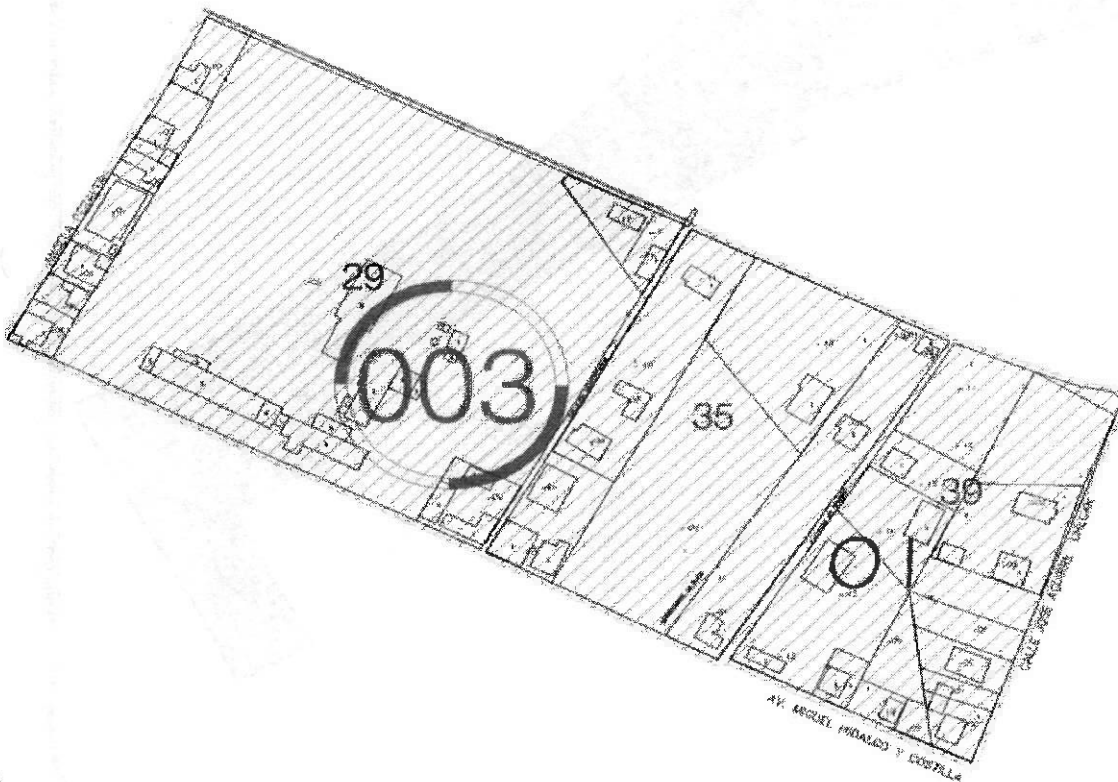


## VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

<b>VALOR UNITARIO X M<sup>2</sup></b>		<b>\$83.00</b>
<b>INDICADORES</b>		<b>COMUNIDAD</b>
<b>SECTOR</b>	<b>1,4</b>	<b>PRAXEDIS G. GRO.</b>
<b>ZONA</b>	<b>2</b>	

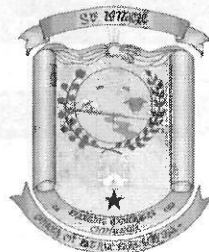


# ZONA 03

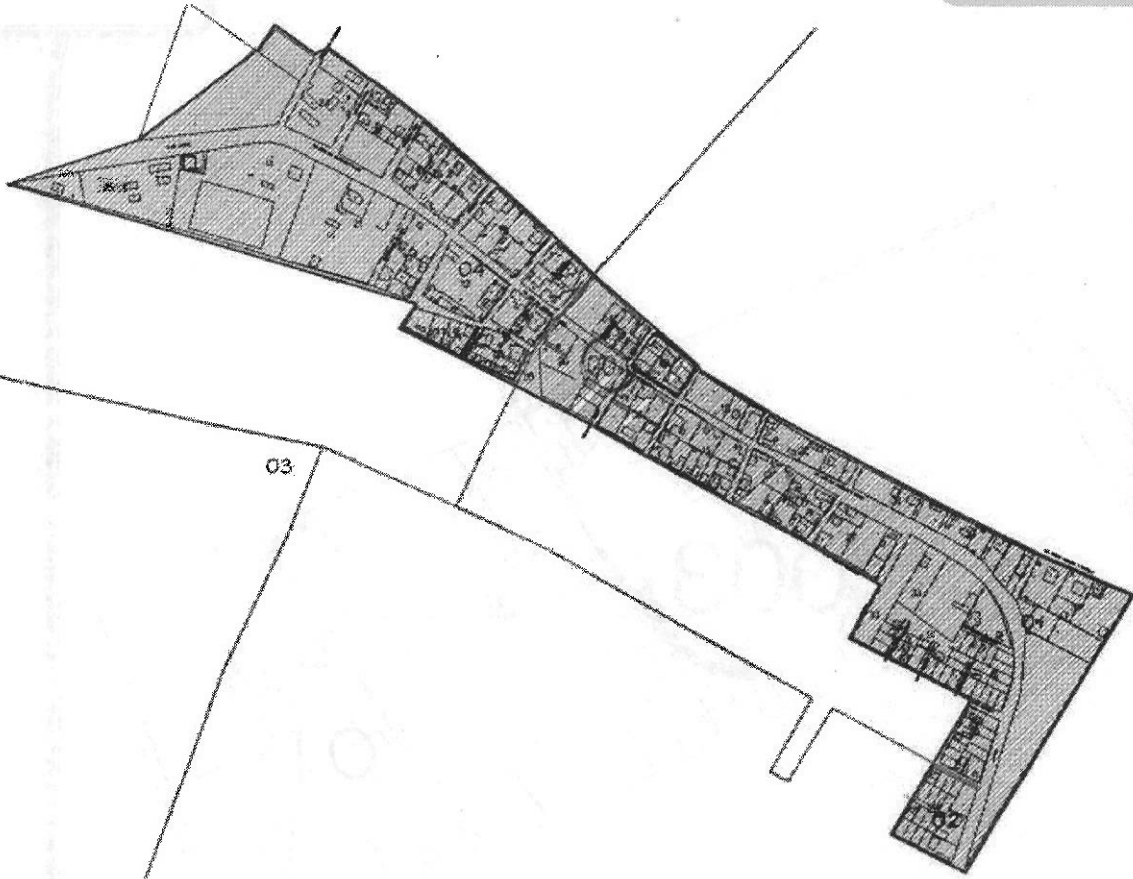


## VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

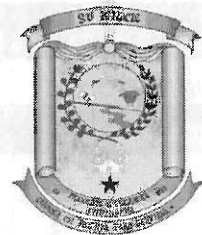
VALOR UNITARIO X M <sup>2</sup>		\$61.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	01	PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	3	





**ZONA 04****VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS**

<b>VALOR UNITARIO X M<sup>2</sup></b>		<b>\$94.00</b>
<b>INDICADORES</b>		<b>COMUNIDAD</b>
<b>SECTOR</b>	<b>1,2,4</b>	<b>PRAXEDIS G. GRO.</b>
<b>ZONA</b>	<b>4</b>	



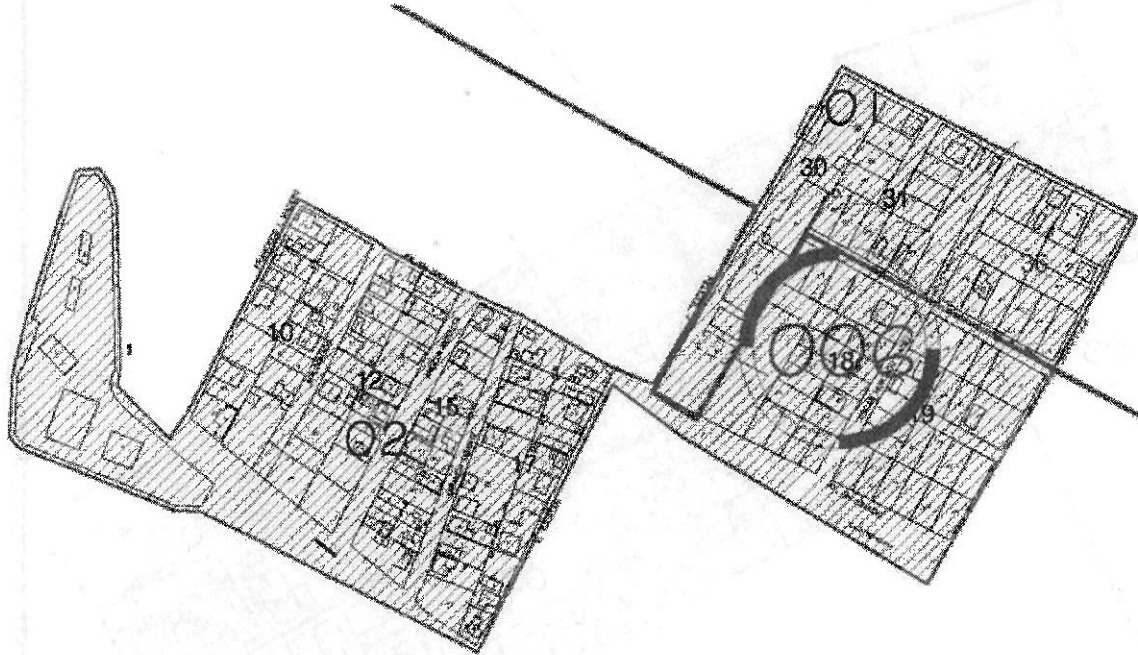
**ZONA 05**



VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS		
VALOR UNITARIO X M <sup>2</sup>		\$83.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	1,2,4	PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	5	

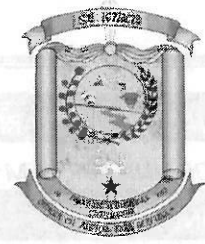


**ZONA 06**



**VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS**

<b>VALOR UNITARIO X M<sup>2</sup></b>		<b>\$61.00</b>
<b>INDICADORES</b>		<b>COMUNIDAD</b>
<b>SECTOR</b>	<b>1,2</b>	<b>PRAXEDIS G. GRO.</b>
<b>ZONA</b>	<b>6</b>	



**ZONA 07**



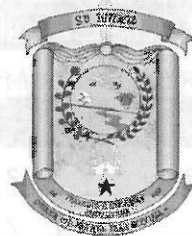
VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS		
VALOR UNITARIO X M <sup>2</sup>		\$61.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	3	COL.EL CENTENARIO, PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	7	

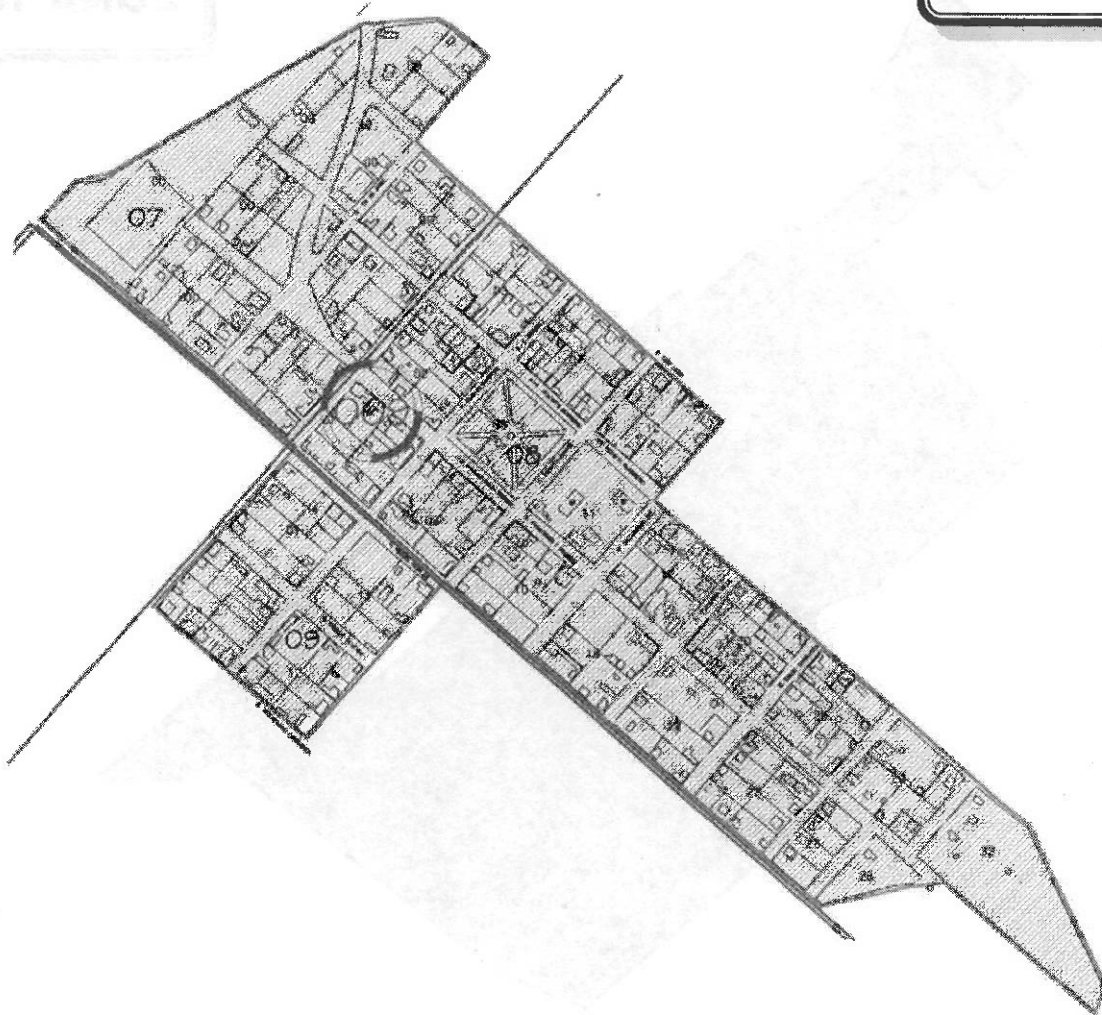




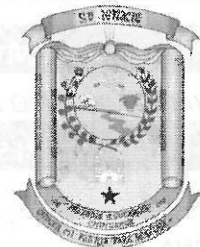
**ZONA 08****VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS**

<b>VALOR UNITARIO X M<sup>2</sup></b>		<b>\$61.00</b>
<b>INDICADORES</b>		<b>COMUNIDAD</b>
<b>SECTOR</b>	<b>7,8</b>	<b>EL PORVENIR, PRAXEDIS G. GRO.</b>
<b>ZONA</b>	<b>8</b>	

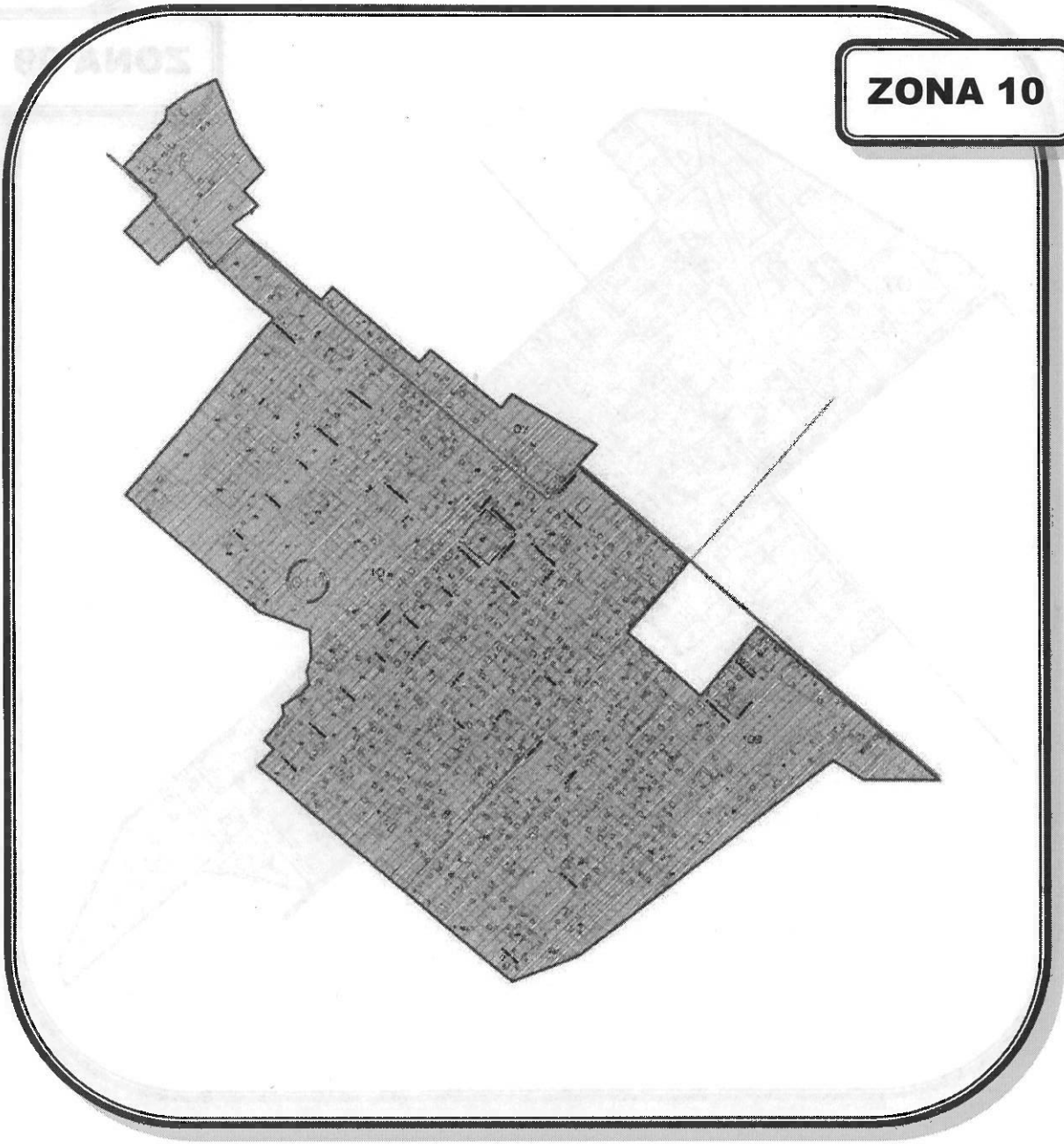


**ZONA 09****VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS**

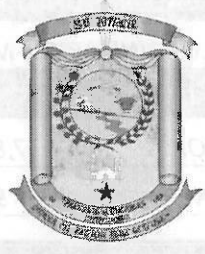
<b>VALOR UNITARIO X M<sup>2</sup></b>		<b>\$72.00</b>
<b>INDICADORES</b>		<b>COMUNIDAD</b>
<b>SECTOR</b>	<b>7,8,9</b>	<b>EL PORVENIR,</b>
<b>ZONA</b>	<b>9</b>	<b>PRAXEDIS G. GRO.</b>



**ZONA 10**



VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS		
VALOR UNITARIO X M <sup>2</sup>		\$61.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	7,9,10	EL PORVENIR
ZONA	10	PRAXEDIS G. GRO.



# ZONA 11

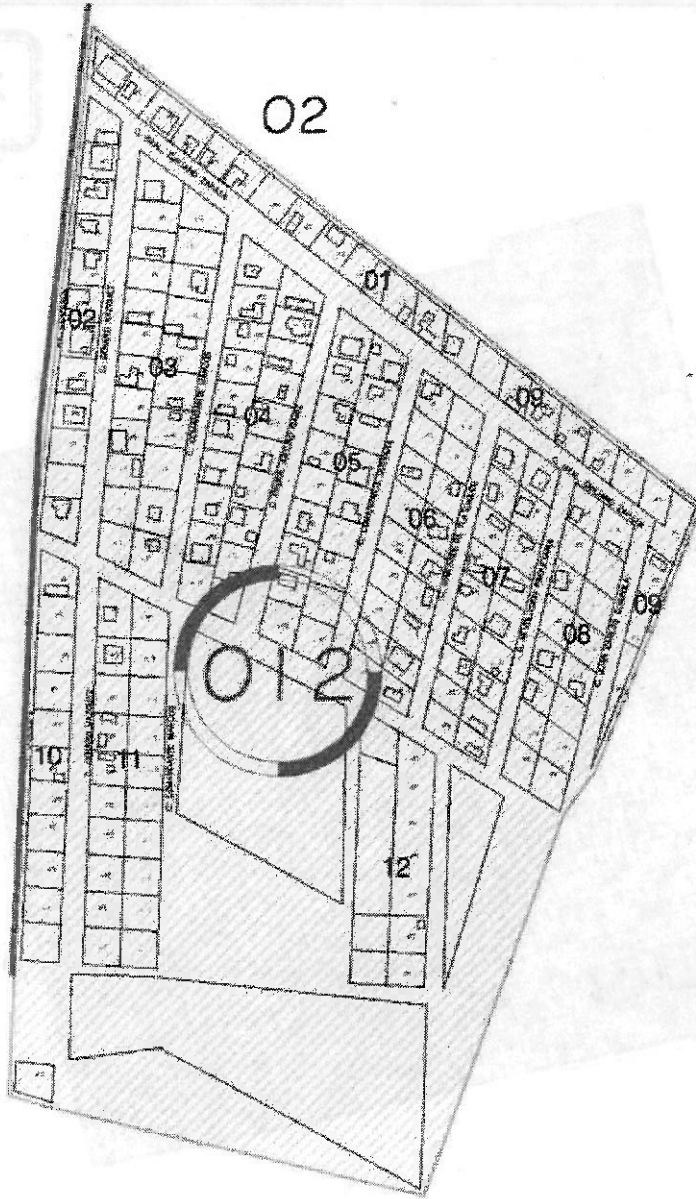


## VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

<b>VALOR UNITARIO X M<sup>2</sup></b>		<b>\$50.00</b>
<b>INDICADORES</b>		<b>COMUNIDAD</b>
<b>SECTOR</b>	<b>5,6</b>	<b>COL. ESPERANZA</b>
<b>ZONA</b>	<b>11</b>	<b>PRAXEDIS G. GRO.</b>



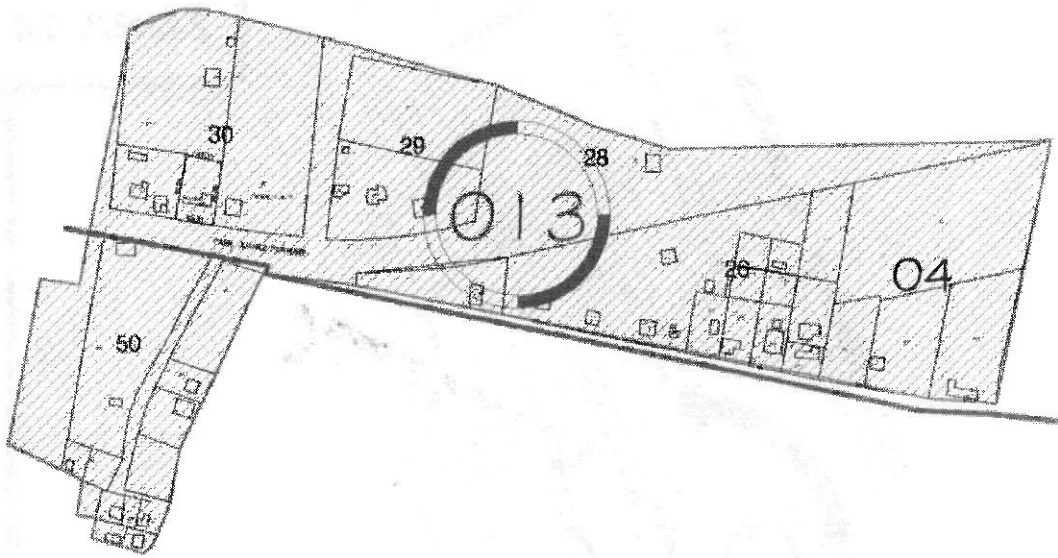


**ZONA 12****VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS**

<b>VALOR UNITARIO X M<sup>2</sup></b>		<b>\$50.00</b>
<b>INDICADORES</b>		<b>COMUNIDAD</b>
<b>SECTOR</b>	<b>2</b>	<b>COLEMIANO ZAPATA, PRAXEDIS G. GRO.</b>
<b>ZONA</b>	<b>12</b>	



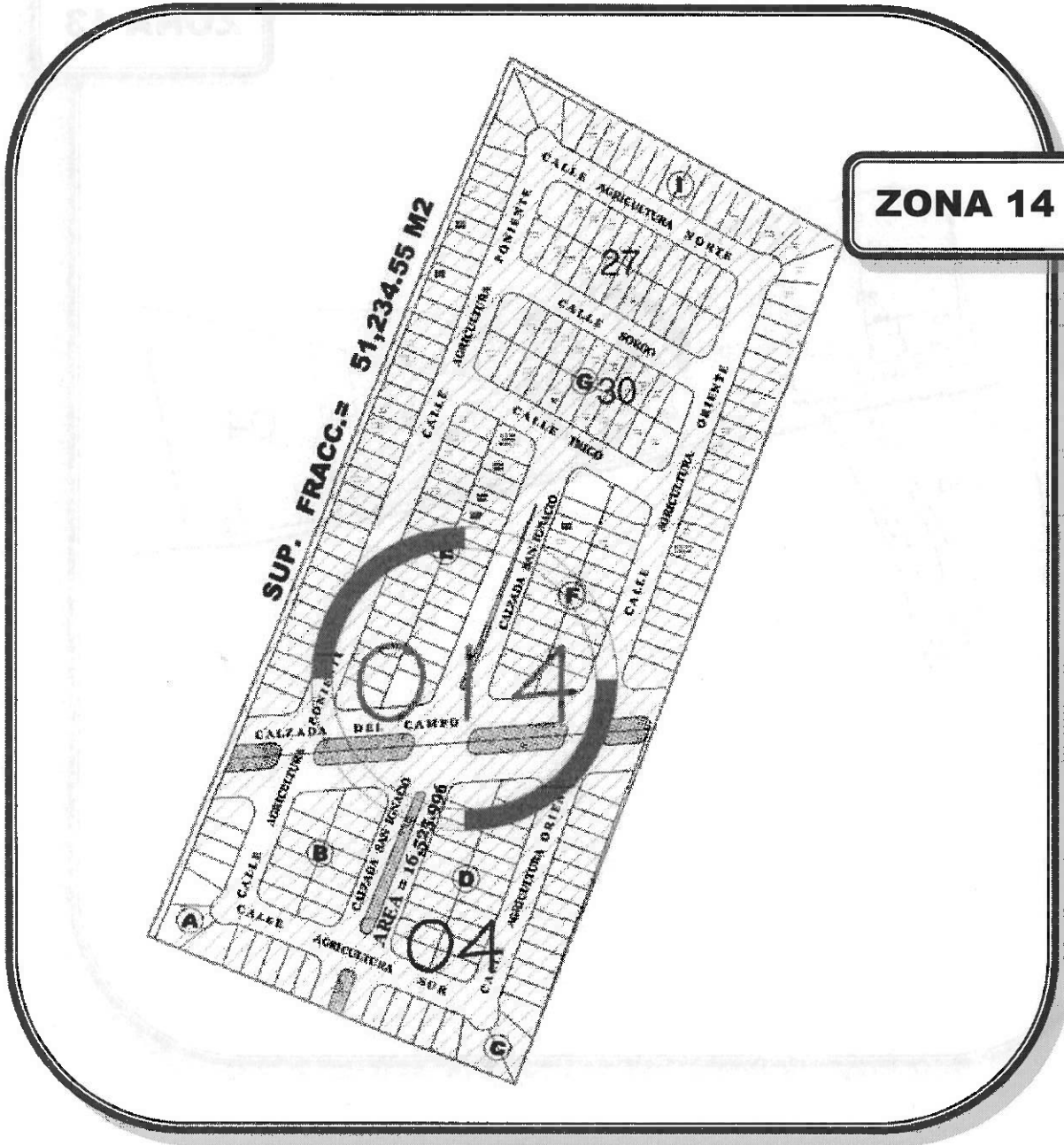
# ZONA 13



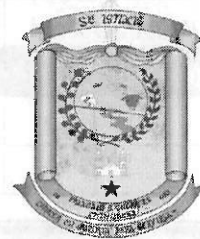
## VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

<b>VALOR UNITARIO X M<sup>2</sup></b>		<b>\$50.00</b>
<b>INDICADORES</b>		<b>COMUNIDAD</b>
<b>SECTOR</b>	<b>4</b>	<b>PLACITAS DE OTERO PRAXEDIS G. GRO.</b>
<b>ZONA</b>	<b>13</b>	

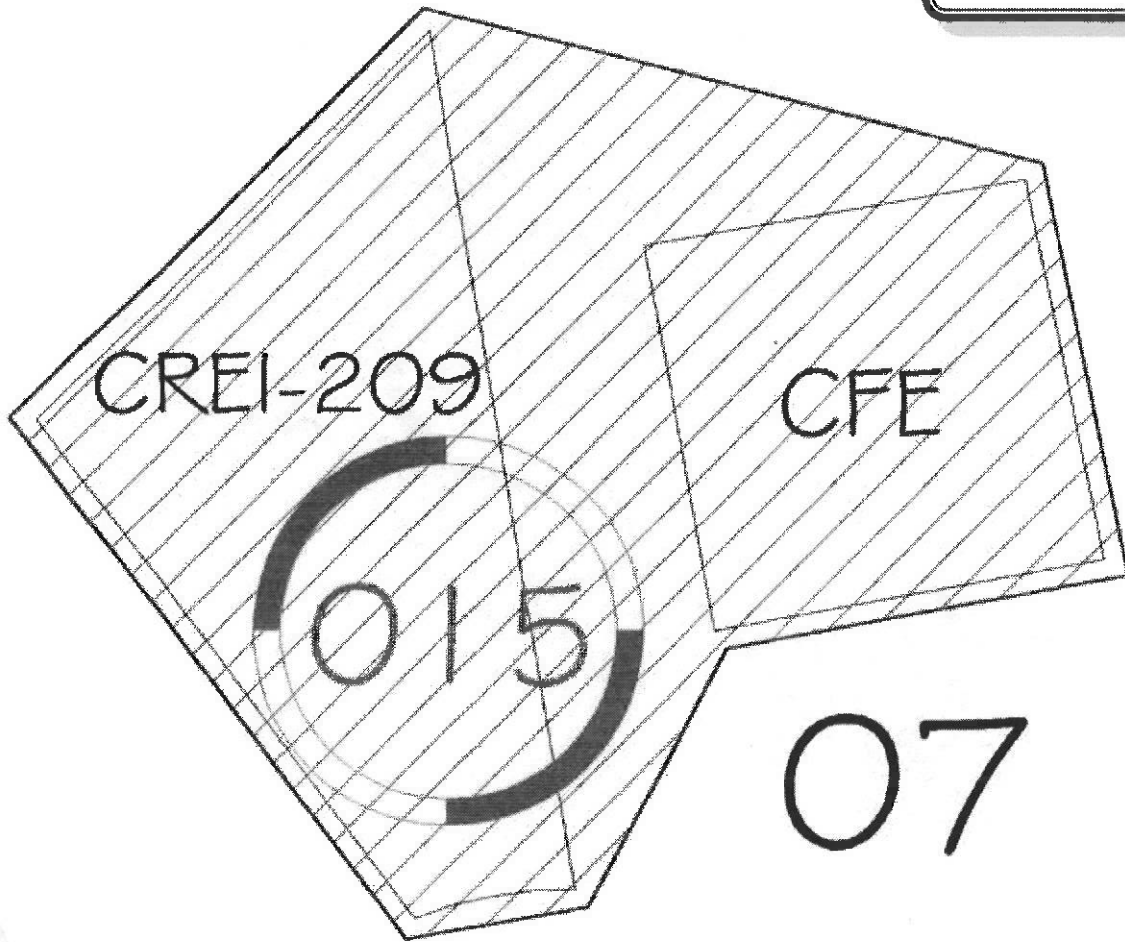




VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS	
VALOR UNITARIO X M <sup>2</sup>	\$50.00
INDICADORES	COMUNIDAD
SECTOR	4
ZONA	14
FRACC. PASEOS DE SAN IGNACIO, PRAXEDIS G. GRO.	



**ZONA 15**



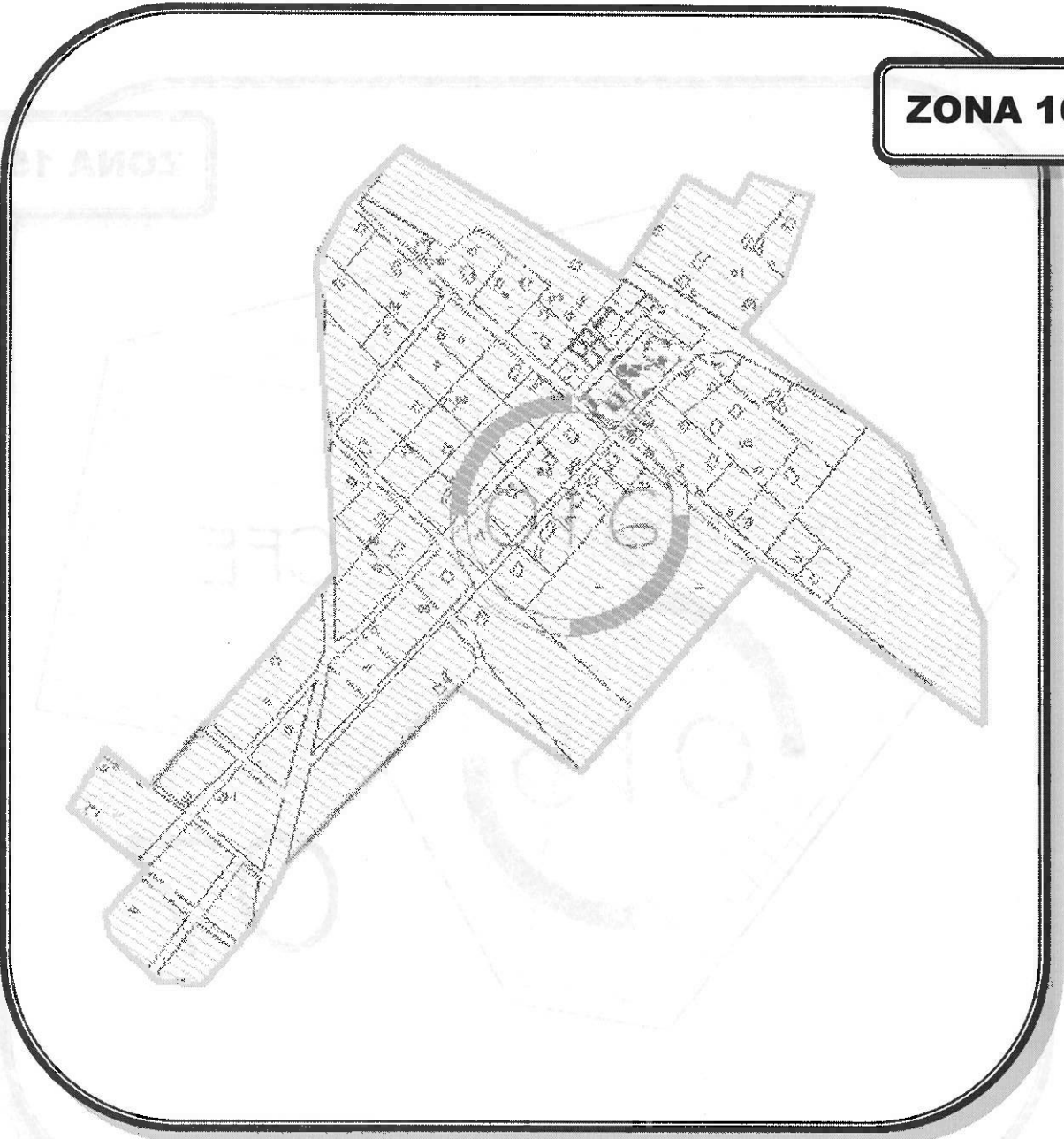
**VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS**

<b>VALOR UNITARIO X M<sup>2</sup></b>		<b>\$83.00</b>
<b>INDICADORES</b>		<b>COMUNIDAD</b>
<b>SECTOR</b>	7	<b>EL PORVENIR,</b>
<b>ZONA</b>	15	<b>PRAXEDIS G. GRO.</b>

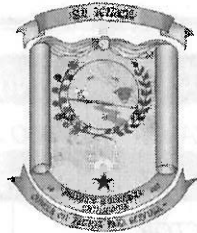


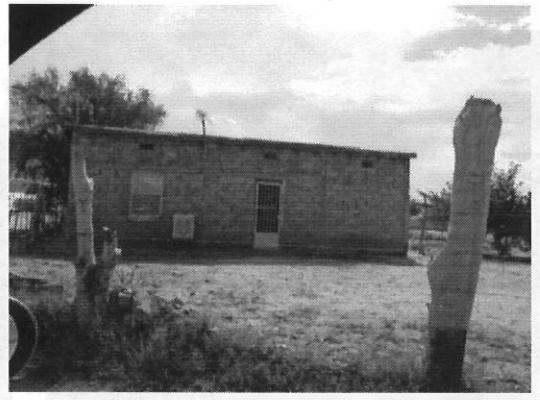


**ZONA 16**



VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS		
VALOR UNITARIO X M <sup>2</sup>		\$50.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	12	PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	16	





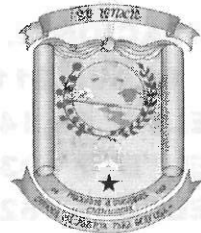
**HABITACIONAL POPULAR**

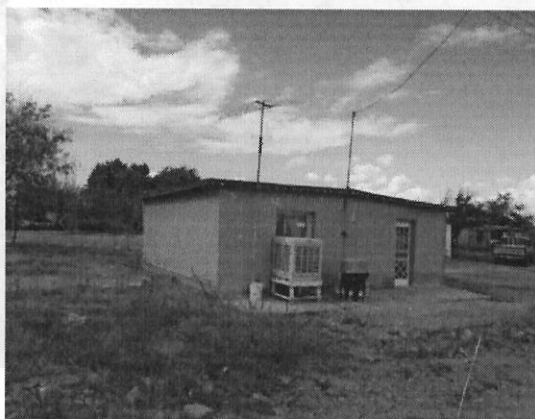
**CLAVE 2111**

**NIVEL "A" \$1,142.00**

**NIVEL "B" \$ 934.00**

**NIVEL "C" \$ 623.00**





**HABITACIONAL POPULAR**

**CLAVE 2111**

**NIVEL "A" \$1,142.00**

**NIVEL "B" \$ 934.00**

**NIVEL "C" \$ 623.00**





**HABITACION ECONOMICO**

**CLAVE 2121**

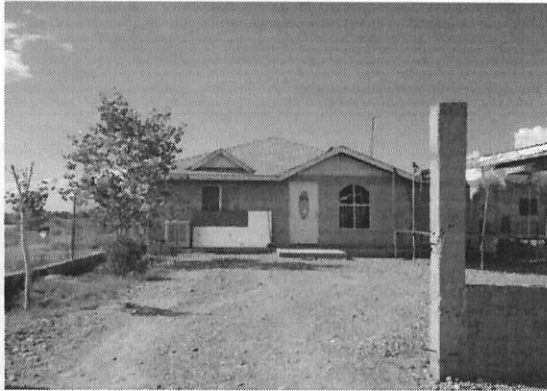
**NIVEL "A" \$2,466.00**

**NIVEL "B" \$2,038.00**

**NIVEL "C" \$1,768.00**







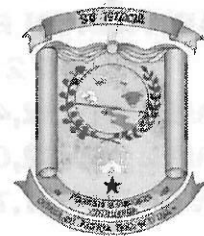
**HABITACION MEDIO**

**CLAVE 2131**

**NIVEL "A" \$3,887.00**

**NIVEL "B" \$3,476.00**

**NIVEL "C" \$2,918.00**





**HABITACION MEDIO**

**CLAVE 2131**

**NIVEL "A" \$3,887.00**

**NIVEL "B" \$3,476.00**

**NIVEL "C" \$2,918.00**





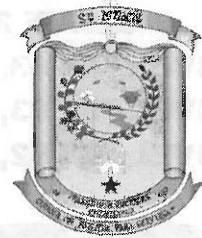
**HABITACIONAL BUENO**

**CLAVE 2141**

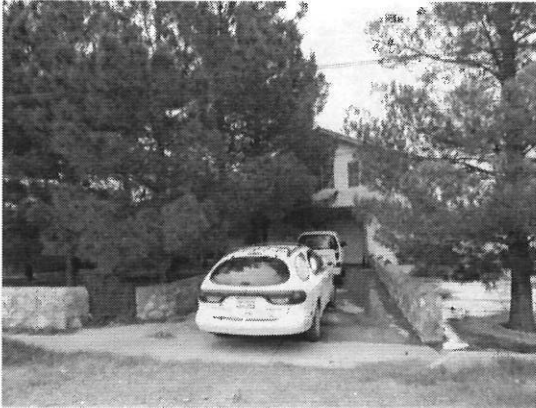
**NIVEL "A" \$5,870.00**

**NIVEL "B" \$ 4,757.00**

**NIVEL "C" \$ 4,419.00**







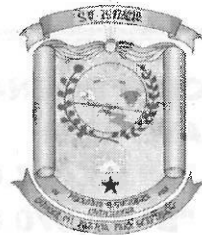
**HABITACIONAL LUJO**

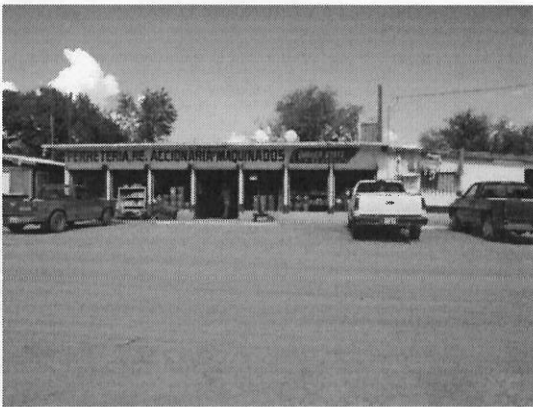
**CLAVE 2151**

**NIVEL "A" \$8,195.00**

**NIVEL "B" \$ 7,360.00**

**NIVEL "C" \$ 6,841.00**





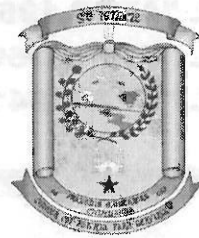
**NEGOCIO BUENO**

**CLAVE 2231**

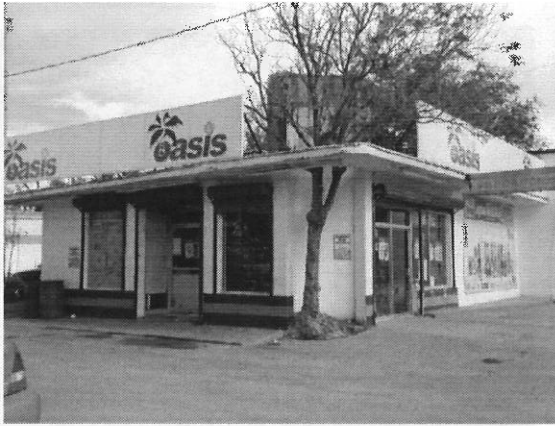
**NIVEL "A" \$5,424.00**

**NIVEL "B" \$4,570.00**

**NIVEL "C" \$ 4,042.00**







**NEGOCIO MEDIO**

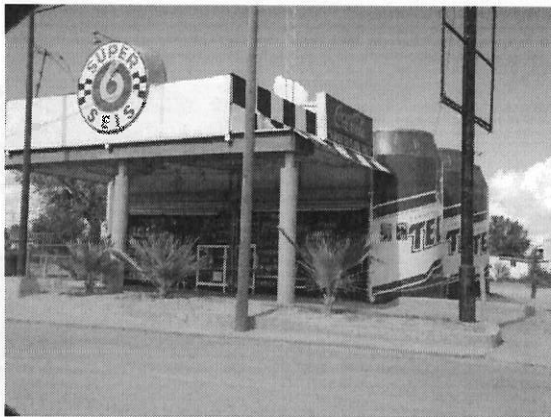
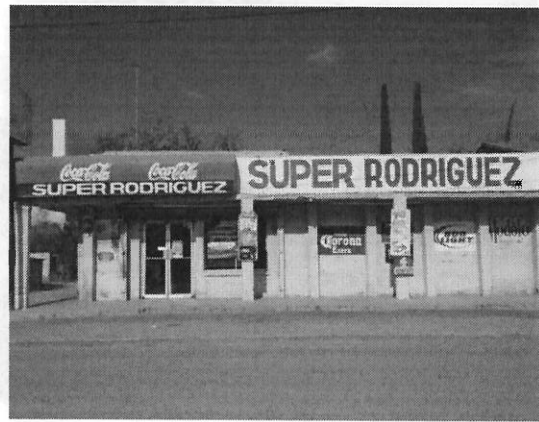
**CLAVE 2221**

**NIVEL "A" \$3.496.00**

**NIVEL "B" \$2.830.00**

**NIVEL "C" \$2.219.00**





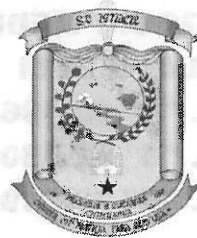
**NEGOCIO MEDIO**

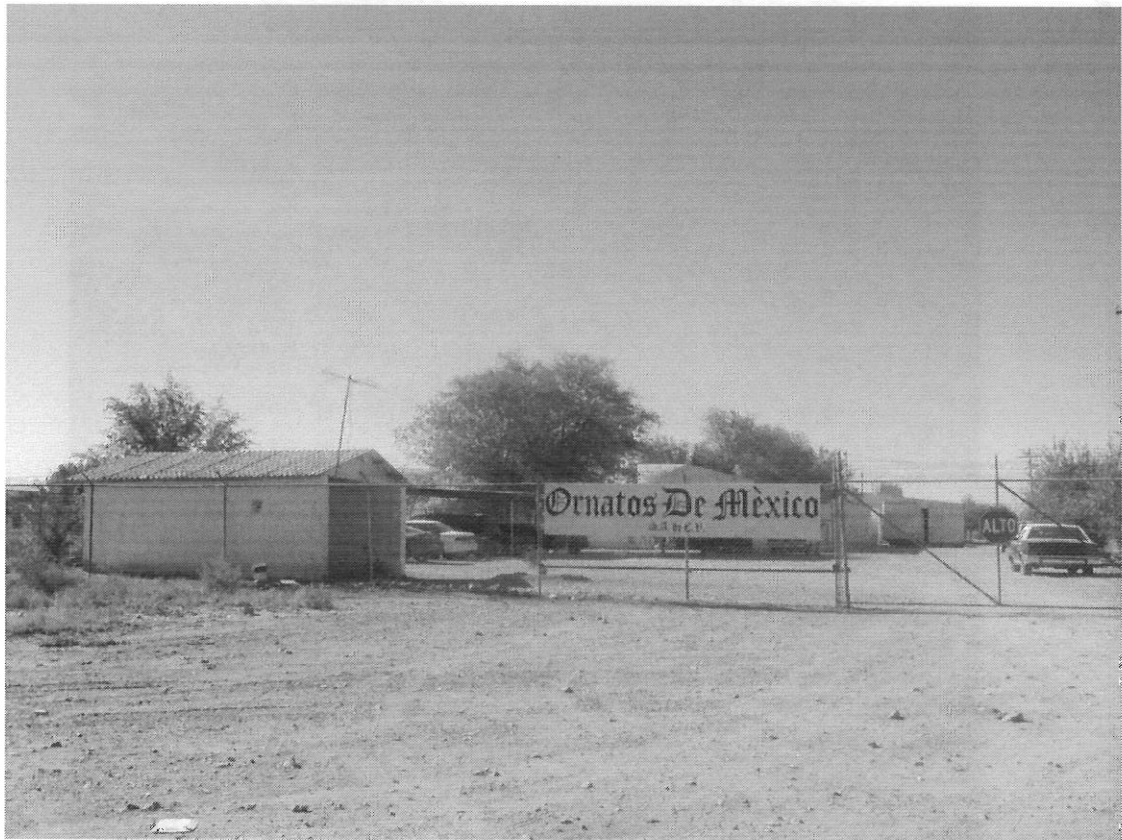
**CLAVE 2221**

**NIVEL "A" \$3.496.00**

**NIVEL "B" \$2.830.00**

**NIVEL "C" \$2.219.00**





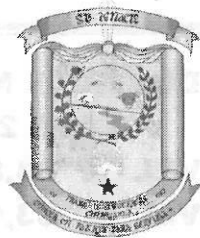
**INDUSTRIAL LIGERO**

**CLAVE 2311**

**NIVEL "A" \$3,172.00**

**NIVEL "B" \$2,770.00**

**NIVEL "C" \$2,544.00**







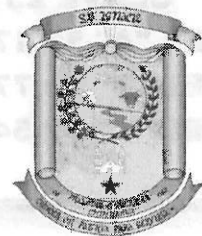
**INDUSTRIAL MEDIO**

**CLAVE 2321**

**NIVEL "A" \$3,877.00**

**NIVEL "B" \$3,612.00**

**NIVEL "C" \$3,482.00**



**MUNICIPIO DE PRÁXEDIS G. GUERRERO**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020**  
**ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR**

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	001	6,12	PRAXEDIS	\$ 61.00
1	004	8	PRAXEDIS	\$ 61.00
2	001	5, 6, 11, 12, 17, 18, 23, 24	PRAXEDIS	\$ 83.00
2	004	1, 6, 7, 14, 19, 20, 24	PRAXEDIS	\$ 83.00
3	001	29, 34, 38	PRAXEDIS	\$ 61.00
4	001	3, 4, 9, 10, 15, 16, 21, 22, 27, 28, 30, 32, 33, 36, 37	ZONA CENTRO PRAXEDIS	\$ 94.00
4	002	20	ZONA CENTRO PRAXEDIS	\$ 94.00
4	004	3, 4, 5, 11, 12, 13, 17, 18, 20, 23, 25, 26	ZONA CENTRO PRAXEDIS	\$ 94.00
5	001	1, 2, 7, 8, 13, 14, 19, 20, 25, 26	PRAXEDIS	\$ 83.00
5	001	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 14, 16	PRAXEDIS	\$ 83.00
5	004	1, 2, 9, 10, 15, 16	PRAXEDIS	\$ 83.00
6	001	31, 35	PRAXEDIS	\$ 61.00
6	002	8, 10, 12, 15, 17, 18, 19	PRAXEDIS	\$ 61.00
7	003	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46	EL CENTENARIO	\$ 61.00
8	007	0	EL PORVENIR	\$ 61.00
8	008	4, 5, 6, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 31	EL PORVENIR	\$ 61.00
9	007	0	EL PORVENIR	\$ 72.00
9	008	1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 20, 26, 27, 28, 29, 32	EL PORVENIR	\$ 72.00
9	009	1, 11, 12	EL PORVENIR	\$ 73.00
10	007	78, 79	EL PORVENIR	\$ 61.00
10	009	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42	EL PORVENIR	\$ 61.00
10	010	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 73, 74, 75, 76, 77, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90	EL PORVENIR	\$ 61.00
11	005	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 44	COL. ESPERANZA	\$ 50.00
11	006	34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80	COL. ESPERANZA	\$ 50.00
12	002	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	EMILIANO ZAPATA	\$ 50.00
13	004	26, 28, 29, 30, 50	PLACIAS DE OTERO	\$ 50.00
-	-	S/N	BARRIO PROGRESO	\$ 50.00
-	-	S/N	SIETE ÁLAMOS	\$ 50.00
-	-	S/N	RINCONADA DE GALLEGOS	\$ 50.00
-	-	S/N	FCO. SARABIA	\$ 50.00
-	-	S/N	GPE. VICTORIA	\$ 50.00
-	-	S/N	FRONTERAS	\$ 50.00
14	004	27,3	FRACC.	\$ 50.00
15	007	S/N	CREI-209 Y C.F.E. (PORVENIR)	\$ 50.00
16	012	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11	SAN JOSÉ DE PAREDES	\$ 50.00

**FACTOR DE MERCADO**



**MUNICIPIO DE PRÁXEDIS G. GUERRERO**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020**

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,142.00
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 934.00
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 623.00
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,466.00
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,038.00
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,768.00
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,476.00
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 2,918.00
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 5,870.00
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 4,757.00
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4,419.00
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 8,195.00
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 7,360.00
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 6,841.00
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,581.00
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,141.00
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,788.00
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,496.00
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,830.00
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,219.00
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,424.00
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,570.00
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,042.00
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,172.00
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 2,770.00
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 2,544.00
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,877.00
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,612.00
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,482.00

INSTALACIONES ESPECIALES		(\$/M2)
-	ALBERCA	\$ 1,500.00
-	ALJIBE	\$ 2,000.00
-	BARANDAL	\$ 650.00
-	BARDA	\$ 350.00
-	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	\$ 5,000.00
-	COCINA INTEGRAL	\$ 1,500.00
-	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	\$ 50,000.00
-	SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)	\$ 1,500.00
-	TANQUE ALMACENISTA (PIEZA)	\$ 4,000.00
-	TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	\$ 10,000.00
-	PILAS	\$ 700.00

**MUNICIPIO DE PRÁXEDIS G. GUERRERO**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020**

**FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO**

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	0.60
1,001.00	2,000.00	0.40
2,001.00	3,000.00	0.30
3,001.00	4,000.00	0.10
4,001.00	5,000.00	0.05
5,001.00	10,000.00	0.05

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	0.40
1,001.00	2,000.00	0.30
2,001.00	3,000.00	0.10
3,001.00	4,000.00	0.08
4,001.00	5,000.00	0.06
5,001.00	10,000.00	0.05

**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	2,000.00	0.02
2,001.00	5,000.00	0.08
5,001.00	10,000.00	0.06

**TESORERIA MUNICIPAL DE PRAXEDIS G. GUERRERO TABLAS DE VALORES  
PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020 TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.  
EJERCICIO 2020**

<b>FACTOR DE DEPRECIACION METODO: ROSS</b>				
<b>EDAD</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>75</b>	<b>85</b>
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	0.6369

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	0.3952	0.3952	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		0.157	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1121	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.

0.6191	0.5490	0.4504	0.3581	0.2599	0.1543	0.0592	0.0199	0.0000
0.6072	0.5346	0.4324	0.3389	0.2395	0.1356	0.0396	0.0199	0.0000
0.5952	0.5200	0.4142	0.3195	0.2189	0.1168	0.0396	0.0199	0.0000
0.5830	0.5052	0.3952	0.2999	0.1981	0.0978	0.0396	0.0199	0.0000
0.5707	0.4903	0.3770	0.2799	0.1770	0.0786	0.0396	0.0199	0.0000
0.5582	0.4752	0.3581	0.2599	0.157	0.0592	0.0396	0.0199	0.0000
0.5456	0.4599	0.3389	0.2395	0.1342	0.0396	0.0396	0.0199	0.0000
0.5329	0.4444	0.3195	0.2189	0.1121	0.0199	0.0396	0.0199	0.0000
0.5200	0.4288	0.2999	0.1981	0.0904	0.0000	0.0396	0.0199	0.0000
0.5070	0.4130	0.2800	0.1770	0.0682		0.0396	0.0199	0.0000
0.4938	0.3970	0.2599	0.157	0.0457		0.0396	0.0199	0.0000
0.4806	0.3808	0.2395	0.1342	0.0230		0.0396	0.0199	0.0000
0.4671	0.3644	0.2189	0.1121	0.0000		0.0396	0.0199	0.0000
0.4536	0.3479	0.1981	0.0904			0.0396	0.0199	0.0000
0.4399	0.3312	0.1770	0.0682			0.0396	0.0199	0.0000
0.4260	0.3143	0.157	0.0457			0.0396	0.0199	0.0000
0.4120	0.2972	0.1342	0.0230			0.0396	0.0199	0.0000
0.3979	0.2800	0.1121	0.0000			0.0396	0.0199	0.0000
0.3837	0.2626	0.0904				0.0396	0.0199	0.0000
0.3693	0.2450	0.0682				0.0396	0.0199	0.0000
0.3547	0.2272	0.0457				0.0396	0.0199	0.0000
0.3401	0.2092	0.0230				0.0396	0.0199	0.0000
0.3253	0.1911	0.0000				0.0396	0.0199	0.0000
0.3116	0.1718					0.0396	0.0199	0.0000
0.2952	0.1543					0.0396	0.0199	0.0000
0.2800	0.1356					0.0396	0.0199	0.0000
0.2646	0.1168					0.0396	0.0199	0.0000
0.2491	0.0978					0.0396	0.0199	0.0000
0.2335	0.0786					0.0396	0.0199	0.0000
0.2177	0.0592					0.0396	0.0199	0.0000
0.2018	0.0396					0.0396	0.0199	0.0000
0.1857	0.0199					0.0396	0.0199	0.0000
0.1696	0.0000					0.0396	0.0199	0.0000
0.1532						0.0396	0.0199	0.0000
0.1367						0.0396	0.0199	0.0000
0.1201						0.0396	0.0199	0.0000
0.1034						0.0396	0.0199	0.0000
0.0865						0.0396	0.0199	0.0000
0.0696						0.0396	0.0199	0.0000
0.0523						0.0396	0.0199	0.0000
0.0350						0.0396	0.0199	0.0000
0.0176						0.0396	0.0199	0.0000
0.0000						0.0396	0.0199	0.0000



EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACION										
	NUEVO	BUENO	REGULAR	REGULAR MEDIO	REPARACIONES SENCILLAS	REPARACIONES MEDIAS	REPARACIONES IMPORTANTES	REPARACIONES COMPLEJAS	EN DERECHO		
0	1.0000	0.9969	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000		
1	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135		
2	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1	65
3	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2	65
4	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3	65
5	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4	65
6	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5	65
7	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6	65
8	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7	65
9	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8	65
10	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9	65
11	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10	65
12	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11	65
13	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12	65
14	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13	65
15	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14	65
16	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15	65
17	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	16	65
18	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17	65
19	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18	65
20	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	19	65
21	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	20	65
22	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	21	65
23	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	22	65
24	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	23	65
25	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	24	65
26	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	25	65
27	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	26	65
28	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27	65
29	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	28	65
30	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29	65
31	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	30	65
32	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	31	65
33	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32	65
34	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	33	65
35	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34	65
36	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35	65
37	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36	65
38	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37	65
39	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	38	65
40	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
41	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
42	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
43	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42	65
44	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
45	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
46	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
47	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
48	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
49	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
50	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

**PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELOS Y CONSTRUCCIONES 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 jurídicos administrativos, geográficos, estadísticos, socio ecológicos y de planeación.

**Catastro Estatal:** El sistema de información catastral de Estado de Chihuahua que se sustenta y actualiza con los catastros municipales para fines jurídicos, administrativos geográficos, estadísticos socioeconómicos y de planeación.

**Centro de población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas las que se reservan a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de los 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:

**CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES:** Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

**USO:** Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, comercial e industrial.

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

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

**INDUSTRIAL:** Se refiere a cualquier destinadas a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta.

**TIPOLOGIA 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 láminas galvanizadas, techos con estructuras de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrado, instalaciones e eléctricos e hidráulicos visibles.

**HABITACIONAL ECONOMICO:** Vivienda con características 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, ventanearía 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 alguna instalación completa visible (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

**HABITACION AL 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, pinturas, 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 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 servicios. Acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio natural y anodizado ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero mixto, 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, ventearía 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, ante comedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más, con baño i 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, albercas, sala de juegos y todas las que cuentan con más de 600 metros de construcción de usos habitacional.

**COMERCIAL ECONOMICO:** 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, ventearía metaliza tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto acabado pulido, p losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpinterías, herrerías, etc.).

**COMERCIAL MEDIO:** Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservados para cajones de estacionamiento.

**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 jardineras. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía de aluminio anodizado, techumbres de láminas 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, alarmas, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importancia.

**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 lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzados 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 LIGERO:** 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, ventanearía metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbestos sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzados, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento plantas de tratamientos de agua 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 obran en los archivos de los catastros municipales, establecidos 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 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 más del 20% de su valor de reposición nuevo para realizar el uso que corresponde.

**CONSTRUCCION PROVISIONAL:** La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma adquiriendo el carácter de pertenencia al año de su instalación.

**CONSTRUCCION 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.

**LIMITE DE CENTRO DE POBLACION:** La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población.

**PREDIO:**

El terreno urbano suburbano o rustico con o sin construcciones cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad.

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:

Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica.

Las áreas verdes y espacios abiertos de uso públicos.

Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaran como zonas de reserva para uso habitacional.

Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales.

Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación.

Los que por su topografía extremadamente accidentada tenga un aprovechamiento restringido y 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 RUSTICO:** El que se encuentre ubicada fuera del límite del centro de población y su destino sea de producción agropecuaria forestal, frutícola, minera o actividades equiparables.



**PREDIO URBANO:** El que se encuentre ubicada dentro de los límites de algún centro de población y 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, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedaran 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 INFORMACION 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, administrativos 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 municipal por unidad de superficie.

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

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

**VALOR DE REPOSICION NUEVO:** Es el costo total de construcción requerido para reemplazar la edificación que se valúa con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos e utilidad del contratista.

**SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL:** Conjunto de procesos y datos respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria que deberán instrumentar los catastros municipales y concretar en el catastro estatal.

**SECTOR CATASTRAL:** La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación. Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas y socioeconómicas agrupando un número determinado de manzanas.

**MANZANA CATASTRAL:** Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separados entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

**ZONA:** Extensión de terreno de dimensiones considerables y que presenta una forma de banda o franja. También resulta ser la parte de un terreno o de una superficie encuadrada entre ciertos límites.

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

**VALORACION DIRECTA:** Es el procedimiento utilizado por la autoridad catastral municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que cuenta.

**DEFINICION 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 territorio.

**DERECHOS DE UN BIEN INMUEBLE:**

Derecho de ocuparlo y usarlo.

Derecho de afectarlo.

Derecho de venderlo o disponer de él.

Derecho de heredar.

El derecho más completo privado de un bien inmueble que representa el más completo con junto de derechos, se llama Título De Propiedad.

**FACTOR:** Elemento que actúa como condicionamiento para generación de resultados.

**FACTOR DE MERITO:** Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

**FACTOR DE DEMERITO:** Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

**DEPRECIACION:** Es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad desgaste físico, servicio y uso.

**DETERIORO FISICO:** Factor que determina la depreciación es una forma de depreciación donde la perdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas manera mente físicas como son el

desgaste o exposición de los elementos. El deterioro físico inicia en el momento en que finaliza la construcción.

**VIDA ECONOMICA O VIDA UTIL 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 UTIL 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 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 suelos rustico.

#### **NORMA DE APLICACIÓN PARA USO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS**

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 terrenos 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 tenga efectos sobre el territorio la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como el tipo de construcción y demás factores que incrementan o demeritan 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 asignara 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 consideran las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja respecto del que corresponda 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 estas 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 demerito que serán aplicables en el procedimiento voluntario.

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se referirán por metro cuadrado y en zonas rústicas 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 demerito para la determinación de valores unitarios se establecerán de conformidad con lo dispuesto por la Ley.

Para determinar el valor catastral de los predios se aplicarán los valores aprobados de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{VCAT}=\text{VT}+\text{VC}$$

Para efectos de la formula 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:

$$\text{VT}=\text{ST} \times \text{US}$$

Para efectos de la formula 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 demerito 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 formula siguiente:

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

Para efectos de la formula anterior se entenderá:

VC= Valor de la construcción

SC=Superficie de la construcción

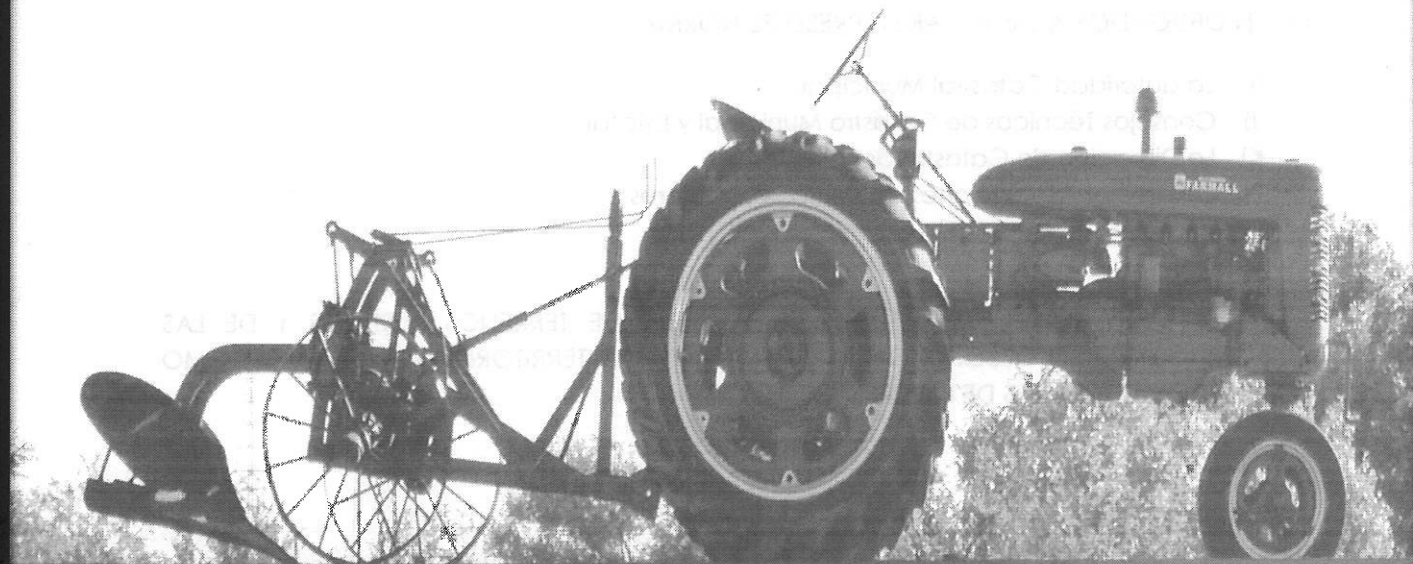
VUC=Valor unitario de la construcción

VIE= Valor de las instalaciones especiales

Según las características del predio deberán aplicarse en su caso los factores de incremento y demerito, 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



**MUNICIPIO DE PRAXEDIS G. GUERRERO, CHIH.**

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- I) La autoridad Catastral Municipal.
- J) Consejos Técnicos de Catastro Municipal y Estatal.
- K) La Dirección de Catastro del Estado.
- L) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

### **PREDIOS RUSTICOS**

- 5) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de recorrer e identificar los predios con vacación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 6) Se clasificarán como de riego, (gravedad o bombeo) de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos., frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.

- 7) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigente. Así mismo se considera 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. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

**El suelo:** Factor de productividad variable puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc., etc.

**Topografía:** La pendiente de un suelo de la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir. Así mismo la pendiente y el relieve del suelo, para los predios de agostadero es un factor determinante en la capacidad de pastoreo.

**Fertilidad:** Aun cuando dos suelos sean idénticos en su textura profundidad y suelo uno de ellos puede estar agotado y el otro altamente productivo.

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





**MUNICIPIO DE PRÁXEDIS G. GUERRERO**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020**

Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA				
				PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unitario (\$/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	0.63	\$ 22,500.00
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	0.60	\$ 16,200.00
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	0.40	\$ 9,000.00
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	0.40	\$ 4,500.00
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	0.20	\$ 6,750.00
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	0.30	\$ 6,300.00
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	0.30	\$ 6,400.00
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	0.30	\$ 4,050.00
3	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	0.45	\$ 40,500.00
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	0.45	\$ 34,425.00
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	0.45	\$ 28,350.00
5	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	0.45	\$ 74,250.00
5	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	0.45	\$ 69,300.00
5	1	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	0.45	\$ 59,400.00
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	0.40	\$ 5,400.00
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	0.40	\$ 3,600.00
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	0.40	\$ 2,520.00
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	0.40	\$ 1,800.00
7	1	5	1	Temporal	Ejidal	5	0.40	\$ 900.00
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	0.20	\$ 720.00
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	0.24	\$ 648.00
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	0.20	\$ 450.00
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	0.25	\$ 270.00

**FACTOR DE MERCADO**

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: ( 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

**MUNICIPIO DE PRÁXEDIS G. GUERRERO**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020**

Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	0.60	\$ 16,200.00
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	0.40	\$ 9,000.00
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	0.40	\$ 4,500.00
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	0.20	\$ 6,750.00
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	0.30	\$ 6,300.00
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	0.30	\$ 6,400.00
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	0.30	\$ 4,050.00
3	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	0.45	\$ 40,500.00
3	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	0.45	\$ 34,425.00
3	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	0.45	\$ 28,350.00
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	0.45	\$ 74,250.00
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	0.45	\$ 69,300.00
5	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	0.45	\$ 59,400.00
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	0.40	\$ 5,400.00
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	0.40	\$ 3,600.00
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	0.40	\$ 2,520.00
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	0.40	\$ 1,800.00
7	2	5	1	Temporal	Comunal	5	0.40	\$ 900.00
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	0.20	\$ 720.00
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	0.24	\$ 648.00
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	0.20	\$ 450.00
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	0.25	\$ 270.00
<b>FACTOR DE MERCADO</b>								
DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: ( 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								

# 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 prácticas 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 restringida 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 específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

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

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

**RIEGO POR GRAVEDAD:** Conocido también por inundación superficial, método que distribuye el agua procedente de un centro de acopio, llámese embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa 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 más económico al no requerir mucha mano de obra, son eficientes en el uso del agua.

### **RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:**

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

- c) **Tercera clase:** Aquellos con riego eventual, suelos pobres y deficientes con sales nocivas, de muy baja productividad con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.
- d) **Cuarta clase:** Aquellos con las mismas características de la anterior que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean necesarios trabajos especiales.

#### **PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):**

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

- a) **Primera clase:** Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste: En tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.
- b) **Segunda clase:** Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase:** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

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

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

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

- c) **Tercera clase:** Aquellos terrenos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
- d) **Cuarta clase:** Marginados por incomunicación, suelos que pueden presentar condiciones de adaptabilidad y productividad iguales o mejores a las señaladas, pero con ubicación muy alejada de vías de comunicación.

**PREDIOS DE AGOSTADERO (1):** Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al 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 para 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 más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **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 m<sup>3</sup> de madera en rollo por hectárea con ubicación a menos de 100 Km 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 km 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 más de 200 km. De las vías de comunicación.

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

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

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

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

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



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

**PROPIEDAD EJIDAL:** Es una forma de la tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más 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 él se especifica el nombre del ejidatario, la superficie de la tierra que posee, la localización, así como el nombre de los colindantes con dicha parcela. El certificado parcelario sirve para acreditar la calidad del ejidatario.

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

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

**TITULO DE SOLAR URBANO:** Documento que ampara la propiedad privada sobre un solar, en favor de su legítimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y 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 una 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).

