



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
1307

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 Rosario, para el Ejercicio Fiscal 2020.

PRESENTADA POR: H. Ayuntamiento del Municipio de Rosario.

FECHA DE PRESENTACIÓN: 29 de octubre de 2019.

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

FECHA DE TURNO: 31 de octubre de 2019.

**MUNICIPIO DE ROSARIO
ADMINISTRACION 2018-2021
"PARA SEGUIR SIRVIENDO A LA GENTE"**



DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL

**"TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE
SUELO URBANO, RUSTICO Y DE
CONSTRUCCION 2020"**



PRESIDENCIA MUNICIPAL

Rosario, Chihuahua.

ADMINISTRACIÓN 2018-2021

EL QUE SE INDICA.

VALLE DEL ROSARIO, CHIH. A 28 DE OCTUBRE DEL AÑO 2019.

DIP. RENE FRIAS 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 Rosario sometió a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Proyecto de Las Tablas de Valores Unitarios de suelo Urbano, Rustico y de Construcción para el ejercicio 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.

Las presentes Tablas de Valores Unitarios de suelo Urbano, Rustico y de Construcción para el ejercicio 2020, 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 Rosario solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Las Tablas de Valores Unitarios de suelo Urbano, Rustico y de 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

M. Lizbeth Muñoz A

C. MARIA LIZBETH MUÑOZ ARGUELLO
LA PRESIDENTA MUNICIPAL EN FUNCIONES



PRESIDENCIA MUNICIPAL
ROSARIO, CHIH.
2018 - 2021

"2019, Año internacional de las lenguas indígenas"



DOMICILIO CONOCIDO, V. ROSARIO CHIHUAHUA.

C.P 33530

TELÉFONO: 6491019774

email-presidenciamunicipalrosario@hotmail.com.



PRESIDENCIA MUNICIPAL

Rosario, Chihuahua.

ADMINISTRACIÓN 2018-2021

CERTIFICACION.

Valle del Rosario, Chih. A 28 de Octubre del 2019.

DIP. RENE FRIAS BENCOMO.
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.
P R E S E N T E.-

Por medio de la presente, y de conformidad con lo dispuesto por el Art. 63 Fracc. II Y III del Código Municipal Vigente para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle la Certificación del acuerdo de Cabildo tomado en Sesión Ordinaria de Fecha 28 de Octubre del año 2019, contándose con la Totalidad de los Integrantes que integran el Cabildo, solicitándose en el Punto No.6 del Orden del día del Acta No. 16 lo siguiente:

PUNTO 6.- Se somete a consideración de ese H. Cuerpo Colegiado por parte de la **C. Lucrecia González Almanza** Presidenta Municipal en cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 i p. 0. publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el periódico oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el presente proyecto de Las Tablas de Valores Unitarios de suelo Urbano, Rustico y de Construcción para el ejercicio 2020, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial, y 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.

Las presentes Tablas de Valores Unitarios de suelo Urbano, Rustico y de Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Cabildo, 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.

"2019, Año internacional de las lenguas indígenas"

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la ley exige para la elaboración del presente proyecto, se solicita, se apruebe el proyecto de Las Tablas de Valores Unitarios de suelo Urbano, Rustico y de Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2020, así como también, se ordene la publicación del mismo en el periódico oficial del estado.

Una vez que se sometió a consideración de ese H. Cuerpo Colegiado, y después de su análisis, debate y discusión, se llegó al siguiente acuerdo y conclusión:

ACUERDO. - Se acordó por Unanimidad de los presentes Las Tablas de Valores Unitarios de suelo Urbano, Rustico y de Construcción para el ejercicio 2020, y se ordena en consecuencia su Publicación en el Periódico Oficial del Estado para los efectos legales que el caso requiera.

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

ATENTAMENTE

LIC. JESUS MANUEL TARIN CASILLAS
SECRETARIO MUNICIPAL



SECRETARÍA MUNICIPAL
ROSARIO, CHIH.
2018-2021

A small, handwritten signature in blue ink, located to the left of the official name and title.

M. Lidbeth Muñoz A
Norma Danys

DANIEL ROBERTO DIMAS M

Efraim Yañez Casillas

PREDIOS URBANOS

Samuel Topiá A

Ines Chaparro Ch

Norma Leticia Hoguein

M. Leobardo Prieto T

DESCRIPCION DE LA METODOLOGIA PARA LA ELABORACION DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, RUSTICO 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 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 en su caso, alumbrado público, tipo de revestimiento en la Calle sin 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 Social (Clínicas y Hospitales), Recreación y Deporte (Parques y Áreas Deportivas), Administración Publica (Palacio Municipal, Telégrafos y otros Edificios Públicos), 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.
 - Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concertacion 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

M. Lizbeth Muñoz A
Ramon Domínguez
DANIEZ ROBERTO OLIVERA M
Efraín Yañez Casillas

Ines Chaparro Ch

Norma Leticia Holguin

Severina Tepià A

M. Leonardo Prieto T

M. Lizbeth Muñoz A

Ines Chaparro Ah

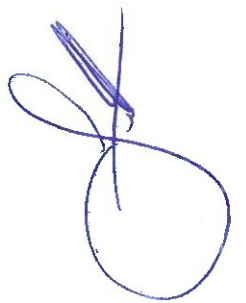
Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.

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 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 más próxima al bien que se valúa.

Norma Leticia Holguin

Samuel Tapia A

Efraim Yañez Casillas



Rosario Domínguez

M. Leonardo Prieto T

DANIEL ROBERTO OLIVAS M

M. Lizbeth Muñoz A

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.

Norma Leticia Holguín

Samuel Tapia A

Efraín Yañez Casillas

M. Leobardo Pireto T

Francisco Quintana L

Roman Domínguez

DANIEL ROBERTO DÍAZ M

Ines Chaparro Ch

M. Lizabeth Morroz A

VALLE DEL ROSARIO



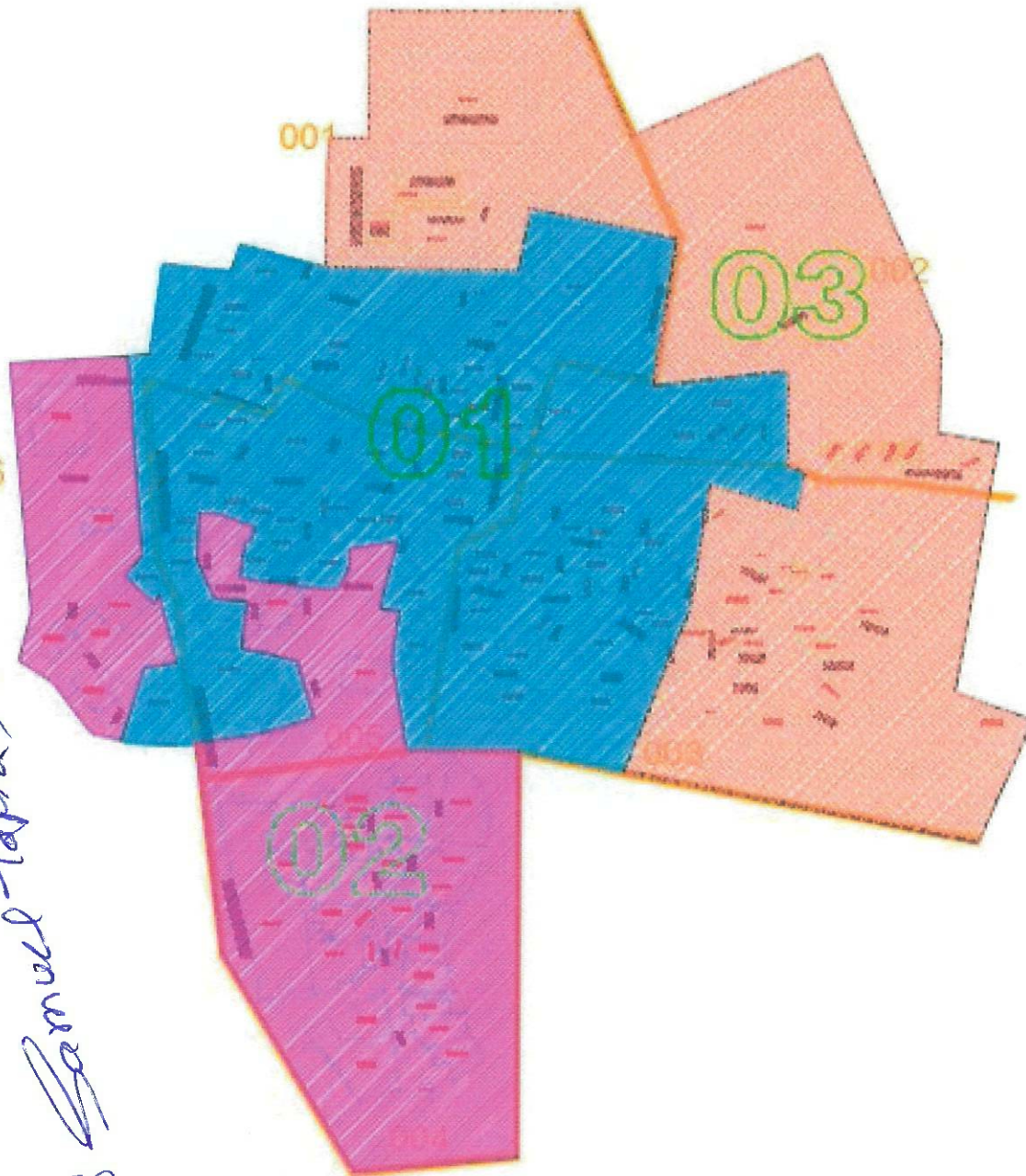
Ines Chaparro Ch
 Norma Leticia Holguin
 Samuel Lopez A

M. Leobardo Prietot
 Efraim Yañez Casillas Francisco Quintana R.
 Ramon Domínguez DANIEL ROBERTO OLIVAS M

[Handwritten signature]

VALLE DEL ROSARIO


Ines Chaparro Ch
 Norma Leticia Holguin
 Samuel Tapia A



Manuel Domínguez
 DANIEL ROSETO OLIVERA M
 M. Leobardo Prieto T

Francisco Quintana I.
 Efraim Yañez Casillas

[Handwritten signature]

VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO		
ZONA No.	VALOR UNITARIO (\$/M2)	INDICADOR
1	40.00	
2	35.00	
3	30.00	

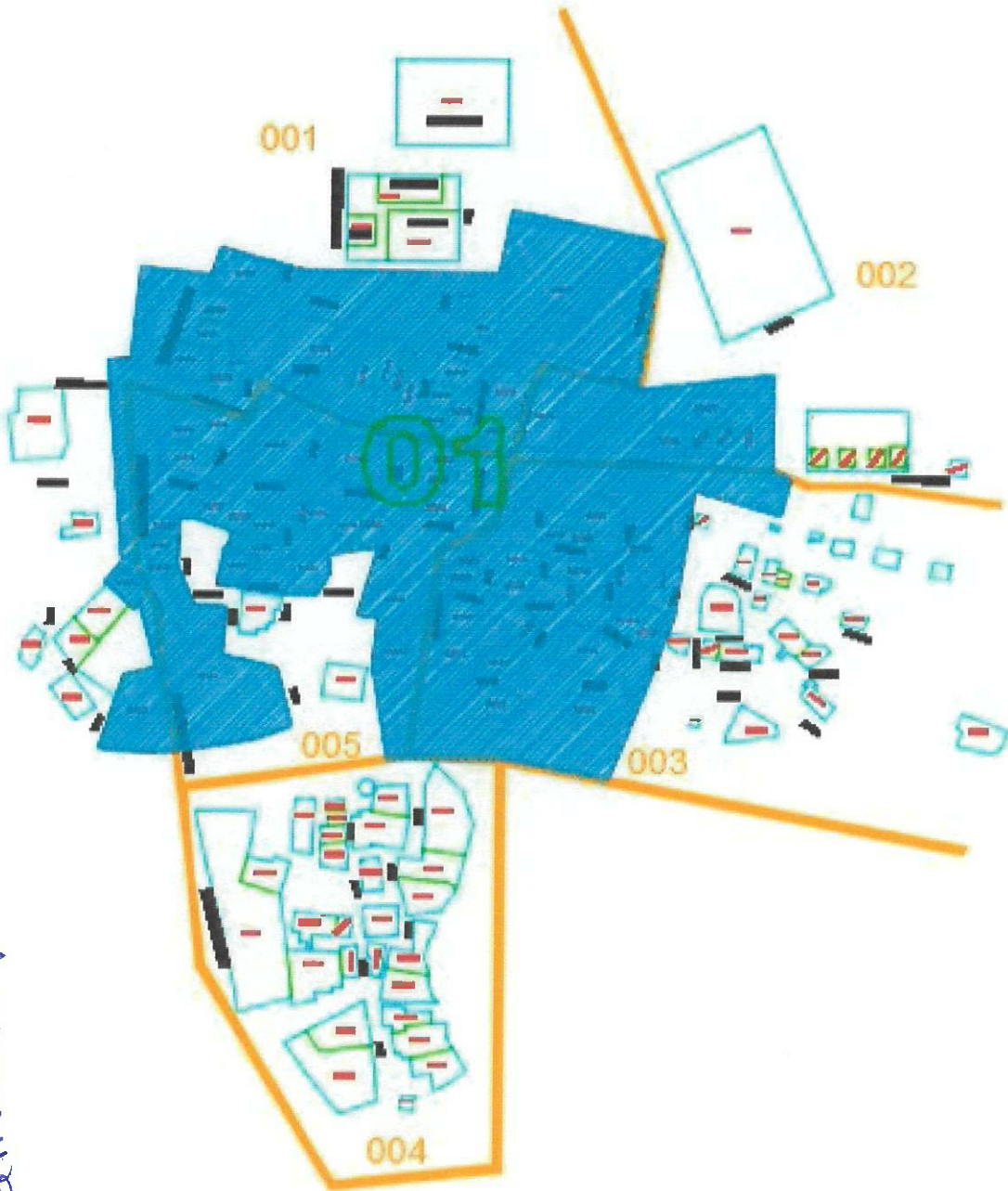


VALLE DEL ROSARIO

Norma Leticia Holguin

Ines Chaparro Ch

Samuel Tapia A



M. Leobardo Prieto T Francisco Quintana 2.
Efraim Yañez Casillas

Rosario Domínguez DANIEL ROBERTO OLIVAS M

--

--

VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO		
ZONA No.	VALOR UNITARIO (\$/M2)	INDICADOR
1	40.00	

VALLE DEL ROSARIO



Norma Leticia Holguin

Dres Chaparro Ah

Sara Volzapa A

[Handwritten signature]

M. Leobardo Prieto T

Francisco Quintana L

Efraim Yañez Casillas

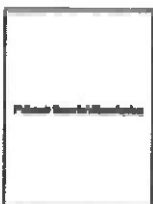
[Handwritten signature]

DANIEL ROBERTO OLIVAS M

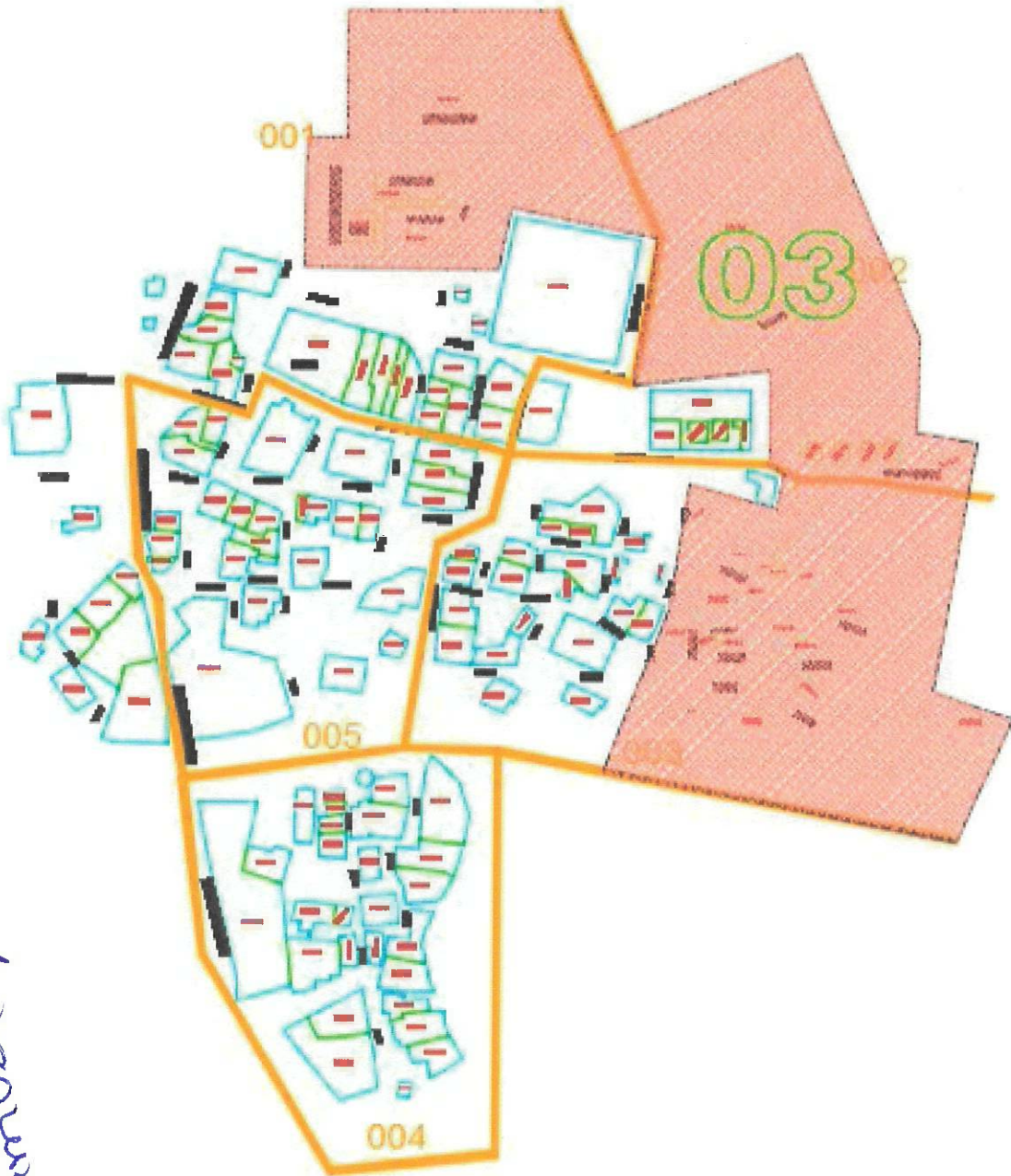
[Handwritten signature]

VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO

ZONA No.	VALOR UNITARIO (\$/M2)	INDICADOR
2	35.00	



VALLE DEL ROSARIO



Norma Leticia Holguin

006

Ines Chaparro Ch

[Handwritten signature]

005

004

03

M. Efraín Yañez Casillas
 Leobardo Prieto
 DANIEL ROBERTO OLIVAS M

Ramon Domínguez Francisco Quintanar

[Handwritten signature]

VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO

ZONA No.	VALOR UNITARIO (\$/M2)	INDICADOR
3	30.00	



M. Lizabeth Muñoz A

Norma Leticia Holguin
Samuel Tapia A

TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES.

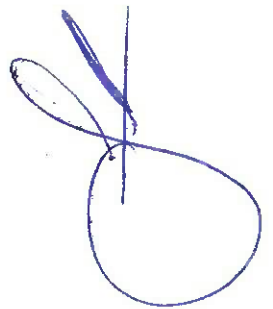
LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGIAS UTILIZADAS PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE AVALUACION CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN EL CATASTRO.



Jnes Chaparro Ch

Ramon Domínguez
DANIEL ROBERTO OLIVAS M

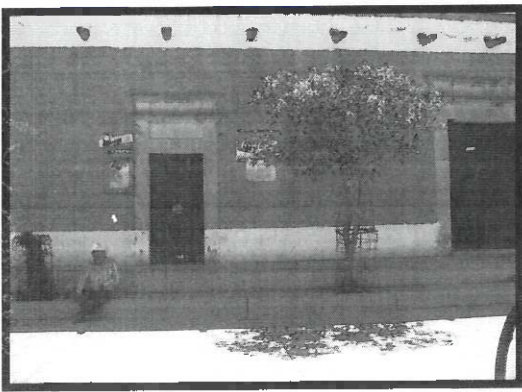
Efraim Yañez Casillas
Francisco Quintana L.
M. Leobardo Prieto T



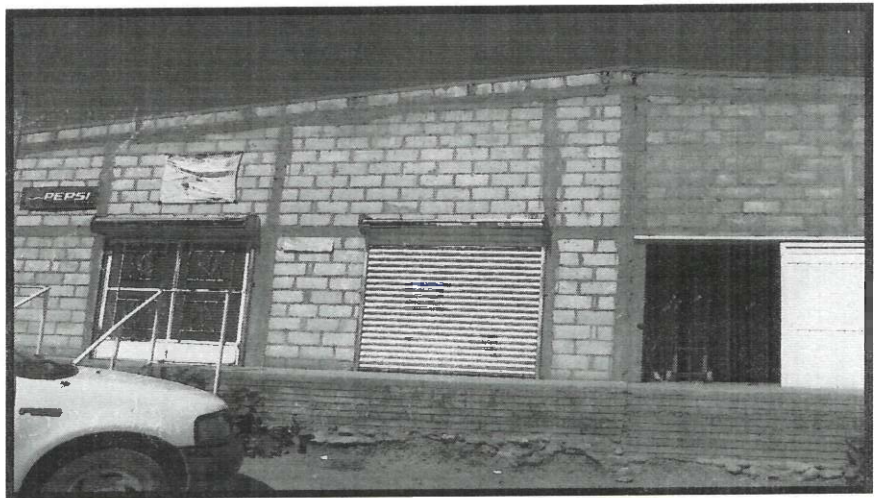
Norma Leticia Holguin
Ines Chaparro Ah

COMERCIAL ECONOMICO

CLAVE: 2231



Samuel Lopez A



A large, stylized handwritten signature in blue ink.

Efrain Yañez casillas
Francisco Quintana 2.

M. Lizabeth Muñoz A
DANIEC ROBERTO DÍAZ M

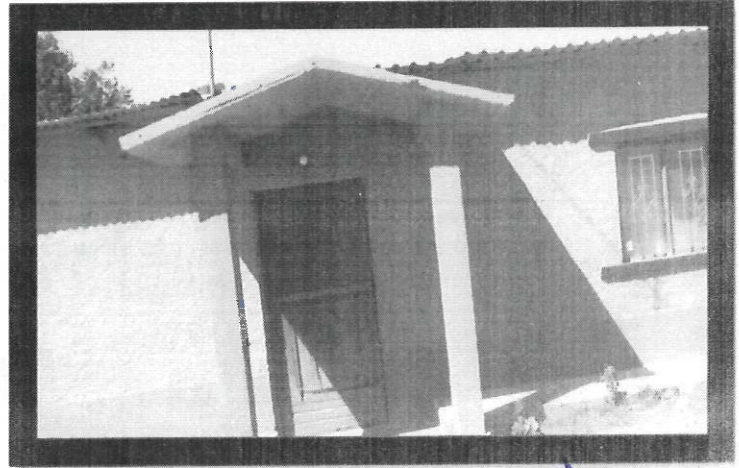
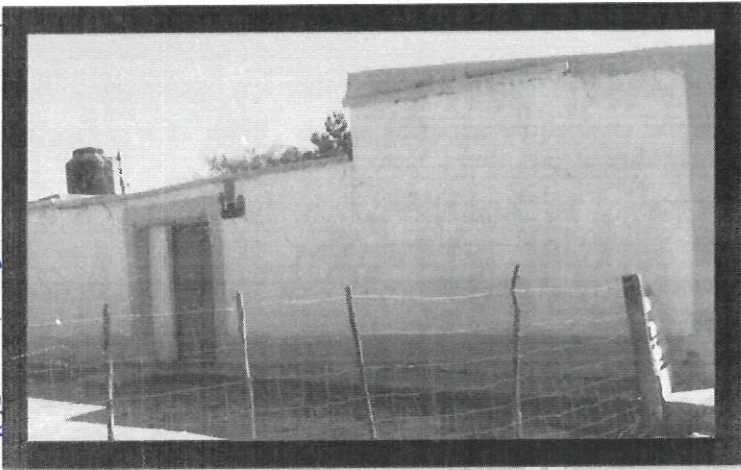
M. Leobardo Prieto T
Renun Domuy

Samuel Espinoza A

HABITACIONAL ECONOMICA

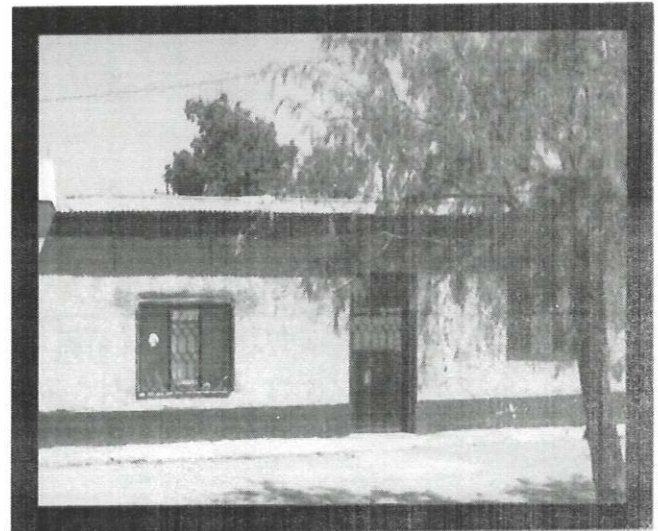
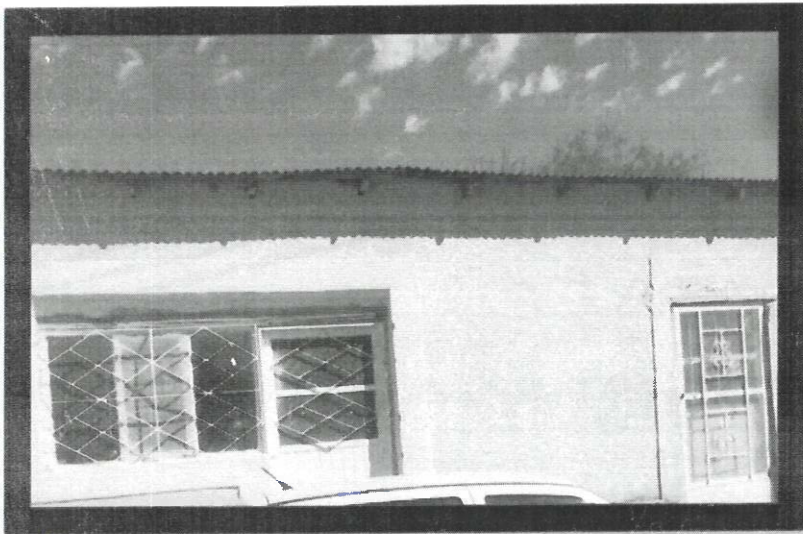
CLAVE: 2121

Norma Leticia Hobuin



M. Leobardo Prieto T

Ines Chaparro Ch



DANIEL ROBERTO OLIVAS M

M. Lizabeth Muñoz A

Ramon Ramirez

Efrain Yañez Casillas
Francisco Quintana L

M. Lizbeth Muñoz A

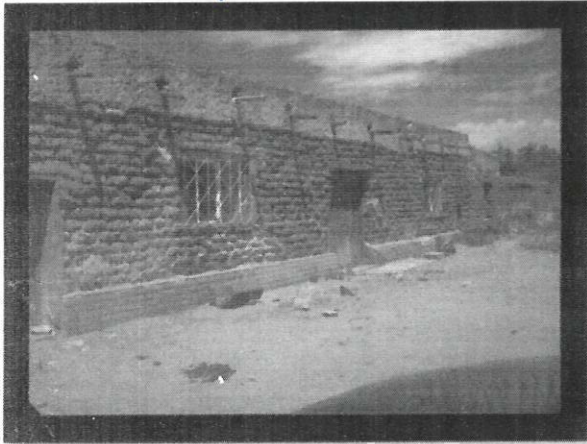
Norma Leticia Holguin

Samuel Tapia A

HABITACIONAL POPULAR

CLAVE: 2111

Ines Chaparro Ch



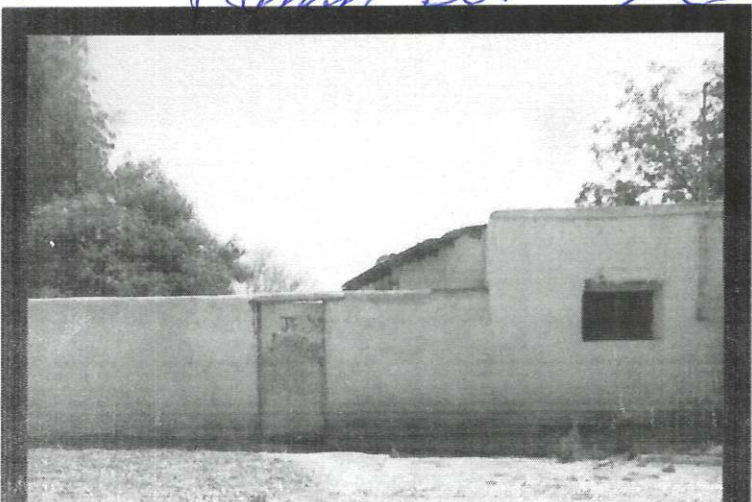
Efrain Yañez Casillas

DANIEL ROBERTO OLIVAS M

M. Leobardo Prieto T

Ramon Dorruze

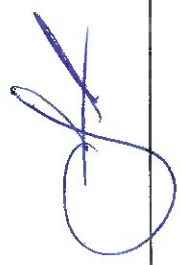
Francisco Quintana L



M. Lizabeth Muñoz A

MUNICIPIO DE ROSARIO

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA					
ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT. (\$/M2)	
1	1	001,003,004,005,006	CENTRO	\$40.00	
	3	001,002,003,004,005,006,007,019,020,021			
	2	001,003			
	5	001,003,004,006,007,008,009			
	6	001			
	4	011,012,010,008,009,001,013,007,005,004,003			
2	5	012, 011	SECTOR OESTE	\$35.00	
	6	001,002,003,004,005			
	1	007,008			
3	2	002,004,005	SECTOR NORTE	\$30.00	
	3	009,010,011,015,018,010,000,014,021,012			

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

Verónica Paredes

Norma Letida Helguín

Ynes Chaparro



M. Leobardo Prieto T
DANIEL ROBERTO OLIVERA M

Efraín Yañez Casillas

Román Domínguez

Francisco Quintana L

MUNICIPIO DE ROSARIO

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR	MANZANAS	TRAMO DE CORREDOR O VIALIDAD		
		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
CATASTRAL				No aplica
CATASTRAL				No aplica
CATASTRAL				No aplica
CATASTRAL				No aplica
CATASTRAL				No aplica

Manzanera
Norma Leticia Holguin

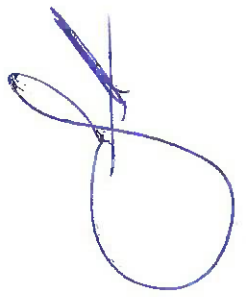
M. Leobardo Prieto T
 Ines Chaparro M
 Francisco Quintana 2

M. Lizabeth Muñoz A

DANIEL ROBERTO OLIVAS M

Roman Domínguez

Efraim Yañez Casillas



MUNICIPIO DE ROSARIO
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,616.50
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,362.83
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,211.63
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA		No aplica
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABÁN		No aplica
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,459.06
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,032.14
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,762.34
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA		No aplica
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN		No aplica
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 3,878.59
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,466.69
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 2,909.54
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		No aplica
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN		No aplica
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 5,853.35
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 4,743.03
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4,406.02
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		No aplica
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN		No aplica
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 8,171.69
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 7,339.12
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 6,821.41
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		No aplica
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN		No aplica

Ines Chaparro Ah
 Norma Ceticia Holguin
 Samuel Tapia A

Efrain Yañez Casillas
 Francisco Quintana 2

M. Libeth Muñoz A M. Leonardo Prieto T
 DANIEL ROBERTO OLIVERA M

Ramón Domínguez

2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,573.68
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,135.48
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,783.16
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,485.70
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,821.73
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,212.78
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,407.79
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,557.21
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,030.18
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	"A"	No aplica
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	"B"	No aplica
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	"C"	No aplica

Ines Chaparro Ok

[Handwritten signature]

Norma Leticia Holguin

[Handwritten mark]

M. Lizabeth Muñoz A

DANIEL ROBERTO OIVAS M

Efrain Yañez Casas

Francisco Quintana h

M. Leonardo Fretos T

Rosmery

[Handwritten signature]

MUNICIPIO DE ROSARIO
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)				
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel	Valor Unitario
2	2	5	1		EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"A"	No aplica
2	2	5	2		EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"B"	No aplica
2	2	5	3		EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"C"	No aplica
2	2	6	1		EDIFICIOS	MÁS DE 6 NIVELES	"A"	No aplica
2	2	6	2		EDIFICIOS	MÁS DE 6 NIVELES	"B"	No aplica
2	2	6	3		EDIFICIOS	MÁS DE 6 NIVELES	"C"	No aplica
2	2	7	1		CINE/TEATRO		"A"	No aplica
2	2	7	2		CINE/TEATRO		"B"	No aplica
2	2	7	3		CINE/TEATRO		"C"	No aplica
2	2	8	1		ESCUELA/GIMNASIO		"A"	No aplica
2	2	8	2		ESCUELA/GIMNASIO		"B"	No aplica
2	2	8	3		ESCUELA/GIMNASIO		"C"	No aplica
2	2	9	1		HOTEL		"A"	No aplica
2	2	9	2		HOTEL		"B"	No aplica
2	2	9	3		HOTEL		"C"	No aplica
2	2	9	3		HOTEL		"D"	No aplica
2	3	1	1		INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	No aplica
2	3	1	2		INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	No aplica
2	3	1	3		INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	No aplica
2	3	2	1		INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	No aplica
2	3	2	2		INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	No aplica
2	3	2	3		INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	No aplica
2	3	3	1		ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"A"	No aplica
2	3	3	2		ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"B"	No aplica
2	3	3	3		ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"C"	No aplica
2	3	4	1		TEJABÁN		"A"	No aplica
2	3	4	2		TEJABÁN		"B"	No aplica
2	3	4	3		TEJABÁN		"C"	No aplica
2	3	5	1		SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"A"	No aplica
2	3	5	2		SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"B"	No aplica
2	3	5	3		SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"C"	No aplica
2	4	1	1		CLÍNICA TIPO MEDIO		"A"	No aplica
2	4	1	2		CLÍNICA TIPO MEDIO		"B"	No aplica
2	4	1	3		CLÍNICA TIPO MEDIO		"C"	No aplica

Norma (Oficio Holguin)
 Ramón Velázquez
 Ines Chaparro Ch

M. Leobardo Prieto T

M. Liebeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OLIVAS M
 Francisco Quintana L.
 Roman Ramirez
 Efraín Yañez Casillas

MUNICIPIO DE ROSARIO
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)		
				Clave de Valuación	Tipología	Clase
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"A" No aplica
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"B" No aplica
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"C" No aplica
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"A" No aplica
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"B" No aplica
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"C" No aplica
INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS						VALOR UNIT.(\$/M2)
ALBERCA						No aplica
ALJIBE						No aplica
BARANDAL						No aplica
BARDA						No aplica
CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)						No aplica
COCINA INTEGRAL						No aplica
CORTINA METÁLICA						No aplica
ELEVADOR (PIEZA)						No aplica
ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC.)						No aplica
ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)						No aplica
ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)						No aplica
HIDRONEUMÁTICO						No aplica
JACUZZI (PIEZA)						No aplica
PORTÓN ELÉCTRICO						No aplica
RAMPAS						No aplica
SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)						No aplica
SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)						No aplica
TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)						No aplica
TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)						No aplica
PILAS						No aplica

Marina Leticia Holguin Ines Chaparro Ch

Samuel Tapia A

M. Lizabeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OLIVERA M

M. Leonardo Prieto T Efraim Yañez Casillas
 Francisco Quintana L
 Ramon Domínguez

**MUNICIPIO DE ROSARIO
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
600.01	1,000.00	0.6
1,001.00	1,500.00	0.4
1,501.00	2,000.00	0.3
2,001.00	3,000.00	0.2
3,001.00	5,000.00	0.1
5,001.00	Y MÁS	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
600.01	1,000.00	0.4
1,001.00	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.1
2,001.00	3,000.00	0.08
3,001.00	5,000.00	0.06
5,001.00	Y MÁS	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	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.2
2,001.00	3,000.00	0.1
3,001.00	5,000.00	0.08
5,001.00	10,000.00	0.06
10,001.00	Y MÁS	0.05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1			No aplica
ZONA SUBURBANA	No. 2			No aplica
ZONA SUBURBANA	No. 3			No aplica
ZONA SUBURBANA	No. 4			No aplica
ZONA SUBURBANA	No. 5			No aplica
ZONA SUBURBANA	No. 6			No aplica

Sandra López A

Norma Leticia Holguin

M. Leobardo Prieto T

Ines Chaparro Ch

M. Lizabeth Muñoz A DANIEL ROBERTO DIVIS M
 Efraim Yañez Casillas
 Renan Domínguez Francisco Quintana

**TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS
EJERCICIO 2020 MUNICIPIO DE ROSARIO**

Factor de Depreciación Método: ROSS

EDAD	55	65	75	85
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305
34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582

Norma Leticia Holguin

Ines Chaparro Oh

M. Leonardo Piret

M. Liebeth Muñoz A DANIEL ROBERTO ORTAS M

[Signature]

Ramon Domestica

Francisco Quintana &

Efrain Vazquez

49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

Santos Tapia *

Jes Chaparro Ah
Norma Leticia Holguin

M. Leonardo Prieto T

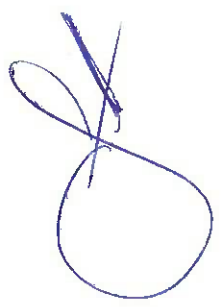
Utilizando la tabla de ross según las colonias llegando a un tope de 30 años de edad con una vida útil de 65 años

Efrain Yañez Casillas
Francisco Quintana 2

DANIEL ROBERTO OLIVAS M

M. Licbeth Muñoz A

Renan Monera



Vida útil: 65



Francisco M. Leonardo

ESTADO DE CONSERVACIÓN

EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho		
0	1.0000	0.9968	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	0.6574	0.4664	0.2481	0.1340	2	65
4	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6519	0.4637	0.2466	0.1332	3	65
5	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6462	0.4605	0.2450	0.1323	4	65
6	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6403	0.4570	0.2431	0.1313	5	65
7	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6343	0.4533	0.2411	0.1302	6	65
8	0.9568	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6282	0.4492	0.2390	0.1290	7	65
9	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6218	0.4450	0.2367	0.1278	8	65
10	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6154	0.4405	0.2343	0.1265	9	65
11	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6087	0.4358	0.2318	0.1252	10	65
12	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6019	0.4309	0.2292	0.1238	11	65
13	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5950	0.4259	0.2265	0.1223	12	65
14	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5878	0.4206	0.2237	0.1208	13	65
15	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5806	0.4152	0.2209	0.1193	14	65
16	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5731	0.4097	0.2179	0.1177	15	65
17	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5655	0.4040	0.2149	0.1160	16	65
18	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5578	0.3981	0.2118	0.1144	17	65
19	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5499	0.3921	0.2086	0.1126	18	65
20	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5418	0.3860	0.2053	0.1109	19	65
21	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5336	0.3797	0.2020	0.1091	20	65
22	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5252	0.3734	0.1986	0.1072	21	65
23	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5167	0.3669	0.1951	0.1054	22	65
24	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5080	0.3602	0.1916	0.1035	23	65
25	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4991	0.3535	0.1880	0.1015	24	65
26	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4901	0.3467	0.1844	0.0996	25	65
27	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4810	0.3397	0.1807	0.0976	26	65
28	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4716	0.3326	0.1769	0.0955	27	65
29	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4621	0.3254	0.1731	0.0935	28	65
30	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4525	0.3182	0.1692	0.0914	29	65
31	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5442	0.4427	0.3108	0.1653	0.0893	30	65
32	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4327	0.3033	0.1613	0.0871	31	65
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4226	0.2957	0.1573	0.0849	32	65

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

M. Lizabeth Muñoz A

[Handwritten signature]

Efrain Yañez Casillas

Ramón Ramírez

M. Lizabeth Muñoz A

Lizbeth

33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4123	0.2881	0.1532	0.0827	33	65
34	0.5984	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.4019	0.2803	0.1491	0.0805	34	65
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3913	0.2724	0.1449	0.0783	35	65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3806	0.2645	0.1407	0.0760	36	65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3697	0.2564	0.1364	0.0737	37	65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3586	0.2483	0.1321	0.0713	38	65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3474	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3360	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3244	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3127	0.2150	0.1144	0.0618	42	65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.3009	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2889	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2767	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2644	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2519	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2392	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2264	0.1536	0.0817	0.0441	49	65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2134	0.1445	0.0769	0.0415	50	65

Francisco Quintana

Efraim Yañez Casillas

Daniel Roberto Olivas M

Efraim Yañez Casillas

Daniel Roberto Olivas M

Francisco Quintana

Roman Ramirez

*Norma Leticia Holguin
Ines Chaparro Ah*

GLOSARIO DE CONCEPTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Ines Chaparro Ch
Samuel Zapata

Norma Leticia Holguin

Francisco Quintana
M. Leonardo Prieto

M. Lizbeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OLIVAS M
Efraim Yañez Casillas
Ramon Domínguez

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HABITACIONAL. - Ser refiere a las edificaciones en donde residen individualmente o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda a la que se

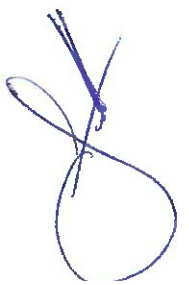
M. Lizbeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OLIVAS M
Efraín Vázquez Casillas

Ramon Ramirez

Ramón Tapra A

Ines Chaparro Ah
Norma Leticia Holguin

Francisco Quinhana 2
M. Leobardo Prieto T



Samuel Tapia
incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos y cocheras. También se incluyen, orfanatos, asilos, casas cuna y similares.

COMERCIAL.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios tales como: tiendas, panaderías, farmacias, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrierías, venta de Materiales y pinturas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, laboratorios fotográficos y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, video bares y centros nocturnos.

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

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

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

HABITACIONAL ECONOMICO. - Vivienda con características constructivas de calidad económica, proyecto básico definido. Espacios con alguna diferenciación servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanearía metálica, techos de concreto armado con claros no mayores de 3.5 mts, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinilicas delgadas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

HABITACIONAL MEDIO. - Vivienda con características constructivas de calidad media, espacios diferenciados por uso, servicios completos uno o dos baños, cuarto de servicio, muros con acabados aparentes, yeso, Tirol, pintura y papel tapiz, lambrines con losetas de cerámica en cocina y baños, ventanearía metálica perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 mts. Muros de carga con refuerzo, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o duela, instalaciones completas ocultas.

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

M. Lizabeth Muñoz A

DANIEL ROBERTO OLIVAS M
Efraim Yañez Casillas

Roman Domínguez

Francisco Quimbana &
M. Leonardo Inetot

Francisco Quimbana &
M. Leonardo Inetot

Sarivel Tapia A

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

COMERCIAL ECONOMICO.- Construcción básica con características de baja calidad, servicios complementarios ocasionalmente forman parte de un uso mixto (Vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanearía metálica tubular, techo de lamina o de concreto armado, con claros hasta 4.0 mts pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias) complementos de calidad media(carpintería, herrería, etc.).

COMERCIAL MEDIO. - Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanearía de aluminio, techo de concreto armado, con claros mayores de 4.0 mts, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO. - Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso, o texturizados, ventanearía de aluminio anodinado, techumbres de lamina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, con claros hasta 10.0 mts, pisos de losetas de cerámica, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias) en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lamina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 mts pisos de concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería,etc), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO. - Construcciones con características semi especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, Yeso y ocasionalmente texturizados, ventanearía metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, claros hasta 10 mts, pisos de concreto armado reforzado acabado pulido, losetas de cerámica en oficinas, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semi ocultos, complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.), instalaciones especiales (aire acondicionado,

Luis Chaparro Ch
Norma Leticia Holguin

M. Leonardo Prieto T

Francisco Quintana L

M. Lizabeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OLIVAS M
Efraim Yañez Lagillas
A P... ..

hidroneumático, refrigeración, subestación eléctrica, etc.), áreas de estacionamiento y andén de carga.

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

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

TERRENOS DE TEMPORAL. - Son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa. Y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como el clima, la topografía, pedregrosidad, presencia frecuente de heladas, etc.

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

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

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

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

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

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

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

M. Licbeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OLIVERA M
Ramón Domínguez

Norma Leticia Holguín

Efraín Yañez Casillas

Dasonómico

M. Leonardo Prieto

Francisco Quintana
Ines Chaparro

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

NORMATIVIDAD APLICABLE A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, RUSTICO Y DE CONSTRUCCION 2020.

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

I. Catastro Municipal: El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;

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

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

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

V. Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales 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, comercial e Industrial.

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

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

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

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

HABITACIONAL POPULAR. - Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos

M. Liebeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OLIVAS M

Efrain Yañez Casillas

Ramón Navarrete

Norma Leticia Holguin

M. Leobardo Prieto T

Francisco Quinhana L
Ines Chaparro Ch

[Handwritten signature]

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.

Norma Topa

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, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

HABITACIONAL DE LUJO. - Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

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

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

*Ines Chaparro Ah
Norma Leticia Holguin*

M. Leobardo Piretot

Francisco Quindana L.

[Handwritten mark]

M. Lizabeth Muñoz A DANIEZ ROBERTO OLIVAS M

Ramon Danuzy

Efrain Yañez Casillas

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;

VI. 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;

VII. 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;

M. Lizabeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OJAS M

Efrain Yañez Casillas

Ramon Danuza

Samuel Lopez A

M. Leonardo Jerez

Francisco Quintana

Ines Chaparro Ah
Norma Letida Holguin

[Signature]

VIII. Construcción ruinosas: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;

IX. Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;

X. Límite de Centro de Población: La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población;

XI. 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;

XII. Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

XIII. 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;

XIV. 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;

XV. Predio rústico: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;

XVI. 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.

XVII. 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

M. Lizabeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OLMAS M

Ramon Domuy

Efraim Yañez Casillas

Ines Chaperro Ch
Norma Leticia Helguin

Basilio Tapia

M. Jeobardo Prieto J

Francisco Quinlana Z

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.

XXVIII. 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;

XIX. Valor de Mercado. Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

XX. 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.

XXI. Valor Unitario. El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

XXII. 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.

XXIII. 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

XXIV. 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.

XXV. 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.

ARTÍCULO 21. 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.

M. Lizbeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OLIVERA M

Efraín Yañez Casillas

Ramón Domínguez

M. Leobardo Prieto +

Francisco Quintero

Dnes Chaparro Ah
Norma Leticia Holguin

Seamuel Tapia A

[Handwritten mark]

Samuel Lopez

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.

Ines Chaparro Ch Norma Leticia Holguin

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.

ARTÍCULO 23. Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$VCAT = VT + VC$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$VT = ST \times VUS$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

M. Lizabeth Muñoz A

DANIEL ROBERTO OLIVAS M

Efrain Yañez Casillas

Ramon Domínguez

M. Jeabardo Prieto T

Francisco Quintana 2.

VUS=Valor Unitario del Suelo correspondiente a la zona homogénea, sector o corredor de valor donde se ubica el inmueble.

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

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la valuación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

M. Lizbeth Muñoz A

DANIEL ROBERTO OLIVAS M

Efrain Yañez Casillas

Francisco Quintana I.

Ramon Ramirez

Norma Leticia Holguin
Ines Chaparro Ah

Coronel Topián

M. Leonardo Fretet T

Ines Chaparro Ch

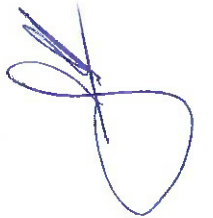
Norma Leticia Holguin

Samuel Tapia A

PREDIOS

RUSTICOS

M. Leonardo Prieto T



Daniel Roberto Olivares M

M. Lizabeth Muñoz A



Francisco Quintana L.
Efrain Yañez Casillas

Rosario Navarro

M. Leonardo Pineda

DESCRIPCION DE LA METODOLOGIA PARA LA ELABORACION DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, RUSTICO Y CONSTRUCCION 2020.

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:

- 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 URBANOS, RUSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES 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 más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
2. Se clasificaran como Riego (Gravedad o Bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo a la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo 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 vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

La Ubicación. - Sin ser un factor de productividad, la cercanía a un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos.

El Clima. - Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

M. Lizabeth Muñoz & DANIEL ROBERTO OLIVERA M
 Efraim Yañez Casillas

Dr. ...

Saranel Tapia A

Norma Leticia Holguin

Dnes Chaparro Ah

Francisco Quintana 2.

Samuel Tapia A

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

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

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 pueden existir variaciones importantes.

Existen diferentes formas de clasificar los suelos, siendo una de ellas la capacidad de uso o uso potencial.

Entiéndase por "Uso de Suelo" el aprovechamiento desde el punto de vista agropecuario, de un suelo profundo, de textura franca, de mínima pendiente, fácilmente mecanizable y susceptible de recibir mayor inversión.

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 riego 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

M. Lizabeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OLIVERA M

Efrain Yañez Casillas

Roman Domínguez

[Handwritten mark]

M. Jeoabardo Prieto T

Francisco Quintana L.

Ines Chaparro Ch Norma Leticia Holguin

bajo condiciones especiales de manejo y conservación. Estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos, bosques o vida silvestre.

Quinta Clase (5). - Los terrenos de esta clase 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 demerito que restringe severamente el uso agrícola.

Sexta Clase (6). - Los terrenos 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 el desarrollo forestal o vida silvestre.

Séptima Clase (7). - Son 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 el desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de estos 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.

M. Lizbeth Muñoz A

Daniel Roberto Olivas M

Efraim Yañez Casillas

Francisco Quintana L

Rosario Domínguez

Ines Choporro Ch
Norma Leticia Holguin

M. Leonardo Prieto T

MUNICIPIO DE ROSARIO
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA
 PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)

Samuel Topira A. M. Leobardo Pretot

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor inicial	Factor	Valor Unitario (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	\$47,522.00	0.65	\$30,889.30
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	\$35,673.00	0.65	\$23,187.45
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	\$17,958.00	0.65	\$11,672.70
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	\$8,234.00	0.65	\$5,352.10
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	\$33,265.00	0.65	\$21,622.25
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	\$24,971.00	0.65	\$16,231.15
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	\$12,570.00	0.65	\$8,170.50
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	\$5,764.00	0.65	\$3,746.60
RIEGO POR GRAVEDAD									
3	0	1	1	Frutales en Formación	Privada	1	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
3	0	4	1	Frutales en Formación	Privada	4	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
3	0	5	1	Frutales en Formación	Privada	5	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
3	0	6	1	Frutales en Formación	Privada	6	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
RIEGO POR GRAVEDAD									
5	0	1	1	Frutales en Producción	Privada	1	\$60,524.00	0.65	\$39,340.60
5	0	2	1	Frutales en Producción	Privada	2	\$26,063.00	0.65	\$16,940.95
5	0	3	1	Frutales en Producción	Privada	3	\$26,265.00	0.65	\$17,072.25
5	0	4	1	Frutales en Producción	Privada	4	\$15,759.00	0.65	\$10,243.35
5	0	5	1	Frutales en Producción	Privada	5	\$15,759.00	0.65	\$10,243.35
5	0	6	1	Frutales en Producción	Privada	6	\$15,759.00	0.65	\$10,243.35
RIEGO POR BOMBEO									
3	0	1	1	Frutales en Formación	Privada	1	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	4	1	Frutales en Formación	Privada	4	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	5	1	Frutales en Formación	Privada	5	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	6	1	Frutales en Formación	Privada	6	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50

Norma Leticia Holguin

Francisco Quintana Ramirez Ines Chavarro Ok

MUNICIPIO DE ROSARIO
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA
 PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)

Samuel Tapia A

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor inicial	Factor	Valor Unitario (\$/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	\$47,522.00	0.65	\$30,889.30
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	\$35,673.00	0.65	\$23,187.45
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	\$17,958.00	0.65	\$11,672.70
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	\$8,234.00	0.65	\$5,352.10
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	\$33,265.00	0.65	\$21,622.25
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	\$24,971.00	0.65	\$16,231.15
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	\$12,570.00	0.65	\$8,170.50
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	\$5,764.00	0.65	\$3,746.60
RIEGO POR GRAVEDAD									
3	0	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
3	0	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
3	0	4	1	Frutales en Formación	Ejidal	4	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
3	0	5	1	Frutales en Formación	Ejidal	5	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
3	0	6	1	Frutales en Formación	Ejidal	6	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
RIEGO POR GRAVEDAD									
5	0	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	\$60,524.00	0.65	\$39,340.60
5	0	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	\$26,063.00	0.65	\$16,940.95
5	0	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	\$26,265.00	0.65	\$17,072.25
5	0	4	1	Frutales en Producción	Ejidal	4	\$15,759.00	0.65	\$10,243.35
5	0	5	1	Frutales en Producción	Ejidal	5	\$15,759.00	0.65	\$10,243.35
5	0	6	1	Frutales en Producción	Ejidal	6	\$15,759.00	0.65	\$10,243.35
RIEGO POR BOMBEO									
3	0	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	4	1	Frutales en Formación	Ejidal	4	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	5	1	Frutales en Formación	Ejidal	5	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	6	1	Frutales en Formación	Ejidal	6	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50

Norma Leticia Holguin

M. Leobardo Prieto T
Ines Cheparro Ch

M. Lizabeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OLIVERA
 Francisco Quintana Efraim Yañez Casillas
 Roman Domínguez

RIEGO POR BOMBEO

5	0	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	\$56,733.00	0.65	\$36,876.45
5	0	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	\$22,273.00	0.65	\$14,477.45
5	0	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	\$18,385.00	0.65	\$11,950.25
5	0	4	1	Frutales en Producción	Ejidal	4	\$12,607.00	0.65	\$8,194.55
5	0	5	1	Frutales en Producción	Ejidal	5	\$12,607.00	0.65	\$8,194.55
5	0	6	1	Frutales en Producción	Ejidal	6	\$12,607.00	0.65	\$8,194.55
7	0	1	1	Temporal	Ejidal	1	\$6,587.00	0.65	\$4,281.55
7	0	2	1	Temporal	Ejidal	2	\$5,270.00	0.65	\$3,425.50
7	0	3	1	Temporal	Ejidal	3	\$4,216.00	0.65	\$2,740.40
7	0	4	1	Temporal	Ejidal	4	\$3,373.00	0.65	\$2,192.45
8	0	1	1	Pastal	Ejidal	1	\$1,702.00	0.5	\$851.00
8	0	2	1	Pastal	Ejidal	2	\$1,391.00	0.5	\$695.00
8	0	3	1	Pastal	Ejidal	3	\$1,206.00	0.5	\$603.00
8	0	4	1	Pastal	Ejidal	4	\$428.00	0.5	\$214.00

NOTA: EL FACTOR SE APLICA A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO, SI ES IGUAL, MAYOR O MENOR A LA UNIDAD, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES 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

Norma Leticia Hobán

Ines Chaparro Ok

M. Licbeth Muñoz A



Samuel Tapia A

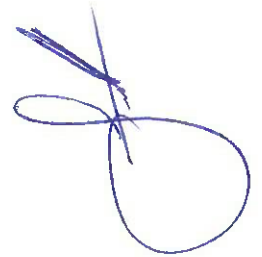
Ramón Domínguez

DANIEL ROBERTO OLIVAS M

Efraín Yañez Casillas

Francisco Quintana

M. Leobardo Pretot



Efrain Yanez Casillas

MUNICIPIO DE ROSARIO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2020

VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA
PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)

Samuel Tapia A

Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor inicial	Factor	Valor Unitario (\$/HA)
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	\$47,522.00	0.65	\$30,889.30
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	\$35,673.00	0.65	\$23,187.45
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	\$17,958.00	0.65	\$11,672.70
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	\$8,234.00	0.65	\$5,352.10
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	\$33,265.00	0.65	\$21,622.25
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	\$24,971.00	0.65	\$16,231.15
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	\$12,570.00	0.65	\$8,170.50
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	\$5,764.00	0.65	\$3,746.60
RIEGO POR GRAVEDAD									
3	0	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
3	0	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
3	0	4	1	Frutales en Formación	Comunal	4	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
3	0	5	1	Frutales en Formación	Comunal	5	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
3	0	6	1	Frutales en Formación	Comunal	6	\$17,972.00	0.65	\$11,681.80
RIEGO POR GRAVEDAD									
5	0	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	\$60,524.00	0.65	\$39,340.60
5	0	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	\$26,063.00	0.65	\$16,940.95
5	0	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	\$26,265.00	0.65	\$17,072.25
5	0	4	1	Frutales en Producción	Comunal	4	\$15,759.00	0.65	\$10,243.35
5	0	5	1	Frutales en Producción	Comunal	5	\$15,759.00	0.65	\$10,243.35
5	0	6	1	Frutales en Producción	Comunal	6	\$15,759.00	0.65	\$10,243.35
RIEGO POR BOMBEO									
3	0	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	4	1	Frutales en Formación	Comunal	4	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	5	1	Frutales en Formación	Comunal	5	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50
3	0	6	1	Frutales en Formación	Comunal	6	\$20,450.00	0.65	\$13,292.50

Marina Letida Holguin

Ines Chaparro de M. Leonardo Prieto
Francisco Quinhana L

DANIEL ROBERTO OLIVAS M

Norma Leticia Holguin

Ines Chaparro Ch M. Leobardo Pretot

RIEGO POR BOMBEO

5	0	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	\$56,733.00	0.65	\$36,876.45
5	0	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	\$22,273.00	0.65	\$14,477.45
5	0	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	\$18,385.00	0.65	\$11,950.25
5	0	4	1	Frutales en Producción	Comunal	4	\$12,607.00	0.65	\$8,194.55
5	0	5	1	Frutales en Producción	Comunal	5	\$12,607.00	0.65	\$8,194.55
5	0	6	1	Frutales en Producción	Comunal	6	\$12,607.00	0.65	\$8,194.55
7	0	1	1	Temporal	Comunal	1	\$6,587.00	0.65	\$4,281.55
7	0	2	1	Temporal	Comunal	2	\$5,270.00	0.65	\$3,425.50
7	0	3	1	Temporal	Comunal	3	\$4,216.00	0.65	\$2,740.40
7	0	4	1	Temporal	Comunal	4	\$3,373.00	0.65	\$2,192.45
8	0	1	1	Pastal	Comunal	1	\$1,702.00	0.5	\$851.00
8	0	2	1	Pastal	Comunal	2	\$1,391.00	0.5	\$695.50
8	0	3	1	Pastal	Comunal	3	\$1,206.00	0.5	\$603.00
8	0	4	1	Pastal	Comunal	4	\$428.00	0.5	\$214.00

NOTA: EL FACTOR SE APLICA A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO, SI ES IGUAL, MAYOR O MENOR A LA UNIDAD, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES 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

M. Liebeth Muñoz A

Ramón Domínguez
 DANIEL ROBERTO OLIVERA M
 Efraín Yañez Casillas
 Francisco Quintana 2


Samuel Tapia A


MUNICIPIO DE ROSARIO

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

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terrapienes, jales, presas y tepetates en terrenos fuera de las poblaciones en zonas serranas montañosas.	Ha.	140,000.00
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terrapienes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones de las zonas urbanas.	Ha.	780,000.00
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terrapienes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones.	Ha.	780,000.00
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	120.00
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	120.00
6	Suelo rústico dentro del perímetro del denuncia minero.	M2	0.66

Samuel Tapra A

 Daniel Roberto Olivás M
Efraín Yañez Casillas



M. Lirabeth Muñoz A Norma Leticia Holguín
Francisco Quindana L Ines Chaparro Ch
M. Leobardo Prieto T

GLOSARIO

Samuel Tapia A

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

PREDIO RUSTICO: Es aquel que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, minera o actividad equiparable.

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 de 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, tienen 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 le 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 reproducción. 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.

M. Lizabeth Muñoz A DANIEL ROBERTO OLIVAS M

Ramon Domínguez

Norma Leticia Holguín

Ines Chaporro Ch

M. Leonardo Prieto T

Francisco Quinbana L

[Handwritten signature]

Samuel Tapia A

Norma Leticia Holguin

- a. **PRIMERA CLASE:** Aquellas Huertas o Plantaciones que cuentan 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 y sistemas 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 medio 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 pedregrosidad, presencia frecuente de heladas, calidad del suelo, predio vegetativo, etc.

- a. **PRIMERA CLASE:** Aquello 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 las vías e comunicación.
- d. **CUARTA CLASE:** Son aquellos marginados por incomunicación, suelos que pueden presentar condiciones de adaptabilidad y productividad iguales o mejores a las señaladas, pero con ubicación muy alejada de las vías de comunicación.

PREDIOS DE AGOSTADERO (1): Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en que se encuentran, 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 demeritará su categoría al considerar otras características como son disponibilidad de abrevaderos y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

PREDIOS 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 Has.

Ines Chaparro Ok

M. Leobardo Prieto T

M. Lizabeth Muñoz

Francisco Quimbana L

Ramón Domínguez
DANIEL ROBERTO OLIVAS M

Efraín Yañez Casillas

Norma Leticia Hoquin

- 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 la 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 d 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 bosque 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 su superficie arbolada y su productividad constituyen el 50% de la clase de primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 Kms. De las vías de comunicación.

PREDIOS DE MONTE: Son superficies de terrenos 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 incorporadas 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.

Ines Cheparro Ah

Efrain Yañez Casillas

Ramon Domínguez
DANIEL ROBERTO OLIVAS M

M. Lizabeth Muñoz A Samuel Tapia A
Francisco Quintanilla M. Leonardo Prieto T

CLAVE DE VALUACION RUSTICA: Identificados 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 a 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 la 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 recibe 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 y aprovechamiento 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. Este lo emite el Registro Agrario Nacional (RAN), y en el se especifica el nombre de su titular, la superficie de la tierra que ampara, la ubicación, así como el nombre de los colindantes con dicha parcela. Sirve para acreditar la calidad de ejidatario.

EJIDO: Núcleo de Población conformado por las tierras ejidales y por los hombres y mujeres fitulares de derechos ejidales.

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

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 en el Registro Agrario Nacional (RAN) Y EN EL Registro Público de la Propiedad. Resultado de la regularización de la tenencia de la tierra.

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).

Raimon Domínguez
DANIEL ROBERTO OLIVAS H
Efraín Yañez Casillas
Francisco Quintana 2



Ines Choporro Ch

Norma
Letida
Hologuín

M. Leonardo Prieto T

M. Lizabeth Muñoz A

Sarael Tapia A