



MUNICIPIO DE CARICHI

**TABLAS DE VALORES
UNITARIOS DE SUELO Y
CONSTRUCCION**

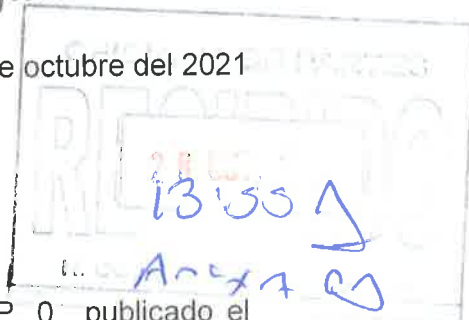
PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022



Trabajando Juntos por Carichi

12:00

Carichí, Chih. A 19 de octubre del 2021



DIP. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RÍOS
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE:

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 de diciembre de 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 Carichí somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2022, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º. De Enero del 2022, 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 Carichí.

Solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2022, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE

LIC. JOSE MIGUEL CHACÓN GUTIERREZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



Constitución y Segunda, C.P. 33280 Tel. (635)588.2090

www.carichi.gob.mx

2021, Año del Bicentenario de la Consumación de la Independencia de México

2021, Año de las Culturas del Norte

EL QUE SUSCRIBE LIC. JOSÉ MIGUEL CHACÓN GUTIÉRREZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHÍ, ESTADO DE CHIHUAHUA, CON LA FACULTAD QUE ME PERMITE EL ARTÍCULO 63 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR Y CERTIFICO QUE:

EN LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE CARICHÍ, FUE CELEBRADA **SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO** EL 14 DE OCTUBRE DEL AÑO EN CURSO, DONDE EN EL ACTA NO. 3 EN EL PUNTO NÚMERO IV DEL ORDEN DEL DÍA, ES AUTORIZADO DE MANERA UNÁNIME **LAS TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022.**

ACUERDO

QUE A LAS TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO 2022 NO SE LES REALICE NINGUNA MODIFICACIÓN.

SE EXTIENDE LA PRESENTE EN CARICHÍ, CHIHUAHUA. A LOS 19 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO.

ATENTAMENTE

LIC. JOSÉ MIGUEL CHACÓN GUTIÉRREZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO





EN CARICHI, MUNICIPIO DE CARICHI, ESTADO DE CHIHUAHUA, SIENDO LAS 16 HORAS CON 15 MINUTOS, DEL DÍA 14 DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, REUNIDOS EN LA SALA DE JUNTAS QUE OCUPA LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, SE CELEBRÓ LA TERCERA SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHI, LA QUE SE DESARROLLÓ CONFORME AL SIGUIENTE:

ORDEN DEL DÍA

- I. Lista de asistencia y declaración de quórum legal.....
II. Lectura y aprobación de la Acta No. 2 del H. Ayuntamiento Carichí, Estado de Chihuahua, celebrada el día 30 de Septiembre de 2021.....
III. Aprobación del proyecto de la nómina para el pago a empleados del servicio públicos en la administración 2021-2024, para el ejercicio del año en curso, que comprende el periodo del día 10 de septiembre al 31 de diciembre de 2021, la cual se agrega como anexo como No. 1.
IV. Aprobación de la tabla de valores para el cobro del impuesto del predial, para el ejercicio del año 2022.....
V. Aprobación para que el C. Iván Alejandro Gutiérrez Villarreal, Presidente Municipal de Carichí, pueda realizar las gestiones necesarias para la venta de los vehículos, cabinas y maquinaria que se encuentran en estado de chatarra, siniestrados o en condiciones inoperables para su funcionamiento, propiedad de este Municipio de Carichí, para lo cual se agrega el listado de dichos bienes muebles, marcado como anexo No. 2.
VI. Propuesta para la Aprobación de los integrantes de la Comisión de Gobernación, mismos que aparte de su función, llevaran a cabo la Validación de todo lo relacionado con la elección de Autoridades del Seccional de Ciénega de Ojos Azules, para el periodo 2021-2024.....
VII. Aprobación de la convocatoria y sus bases para la celebración de la elección de autoridades del Seccional de Ciénega de Ojos Azules, para el periodo 2021-2024, misma que se marca como anexo No. 3.....
VIII. Propuesta para la Aprobación de los integrantes de la Comisión Municipal Electoral y sus bases, mismos que llevaran a cabo la elección de Autoridades del Seccional de Ciénega de Ojos Azules, para el periodo 2021-2024.....
IX. Propuesta para la Aprobación de los funcionarios que estarán a cargo de las casillas electorales: 225 Ciénega De Ojos Azules, 226 Maquina, 227 Álamo,





el día de la votación para la elección de Autoridades del Seccional de Ciénega de Ojos Azules, para el periodo 2021-2024.....

- X. Someter a consideración del H. Ayuntamiento de Carichí, Estado de Chihuahua, la autorización para renovar el convenio de colaboración administrativa para el establecimiento y operación de una unidad académica del Instituto Tecnológico de Cd. Cuauhtémoc con el H. Ayuntamiento del Municipio de Carichí, el cual se marca como anexo número 4.....
- XI. Someter a consideración del H. Ayuntamiento de Carichí, Chihuahua, la autorización para el convenio entre el Banco De Alimentos de la Sierra Tarahumara A.C. y la Presidencia Municipal de Carichí, el cual se marca como anexo numero 5.....
- XII. Asuntos generales.
- XIII. Clausura de la sesión.

I.- PUNTO NÚMERO UNO:

En desarrollo del primer punto del orden del día el ciudadano Presidente Municipal C. Iván Alejandro Gutiérrez Villarreal, solicitó al Secretario del H. Ayuntamiento, verificara quienes de los integrantes de este Ayuntamiento se encuentran presentes, pasando para tal efecto lista de asistencia.

Una vez pasada lista a los miembros de este H. Ayuntamiento, encontrándose presentes el 100% de sus integrantes, se declaró que existe quorum, por lo cual las decisiones y actos celebrados en la presente sesión tendrán validez, lo anterior con fundamento en los Artículos 21,22 del Código Municipal Vigente para el Estado de Chihuahua.....

NOMBRE	CARGO	ASISTENCIA
C. IVAN ALEJANDRO GUTIERREZ VILLAREAL	PRESIDENTE MUNICIPAL	PRESENTE
C. LAURA PATRICIA VARELA CARO	REGIDOR	PRESENTE
C. ALFREDO ARAGONES CHAVIRA	REGIDOR	PRESENTE
C. BEATRIZ MADRID MONTAÑEZ	REGIDOR	PRESENTE
C. CHALIO GONZALEZ CHAVEZ	REGIDOR	PRESENTE
C. ROSA MERAZ MENDEZ	REGIDOR	PRESENTE
C. MARISELA BORJA ARMENDARIZ	REGIDOR	PRESENTE



C. FRANKI TORRES RASCON	REGIDOR	PRESENTE
C. MANUEL RAUL CHAVEZ QUIÑONEZ	REGIDOR	PRESENTE
C. MARIA GUADALUPE TERAN RASCON	SINDICO	PRESENTE

II.- PUNTO NUMERO DOS.

Con lo dispuesto en el Artículo 24 Código Municipal Vigente para el Estado de Chihuahua, el secretario municipal da lectura a la segunda Acta de la Sesión Solemne del H. Ayuntamiento de Carichí, celebrada el día 30 de Septiembre de 2021, acto seguido se somete a votación del H. Ayuntamiento para su aprobación.....

RESULTADO DE LA VOTACIÓN: Con el 100% a favor y 0% en contra, se obtiene aprobación por unanimidad del presente punto del orden del día.....

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se aprueba la segunda Acta de la Sesión Solemne del H. Ayuntamiento de Carichí celebrada el día 30 de septiembre de 2021.....

III.- PUNTO NÚMERO TRES.

En este punto del orden de día, se presenta para su aprobación el proyecto de la nómina para el pago a empleados del servicio público en la Administración 2021-2024, para el ejercicio del año en curso que comprende el periodo del día 10 de septiembre al 31 de diciembre de 2021, la cual se agrega como anexo como No. 1.....

RESULTADO DE LA VOTACIÓN: Con el 100% a favor y 0% en contra, se obtiene aprobación por unanimidad del presente punto del orden del día.....

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se aprobó la nómina para el pago a empleados del servicio públicos en la administración 2021-2024, en el ejercicio del año en curso que el comprende el periodo del día 10 de septiembre al 31 de diciembre de 2021.....

IV.- PUNTO NUMERO CUATRO.

Se somete a aprobación la tabla de valores para el cobro del impuesto del predial para el ejercicio del año 2022, sin modificación alguna.....





RESULTADO DE LA VOTACIÓN: 100 % a favor 0% en contra. Por lo cual se obtiene aprobación por unanimidad.....

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se aprobó la tabla de valores para el cobro del impuesto del predial para el ejercicio del año 2022, sin realizársele modificaciones.....

V.- PUNTO NUMERO CINCO.

A continuación se solicita la Anuencia para que el C. Iván Alejandro Gutiérrez Villarreal, Presidente Municipal de Carichí, pueda realizar las gestiones necesarias para la venta de los vehículos, cabinas y maquinaria que se encuentran en estado de chatarra, siniestrados o en condiciones inoperables para su funcionamiento, propiedad de este Municipio de Carichí, para lo cual se da a conocer el listado de dichos bienes muebles, marcado como anexo No. 2.....

RESULTADO DE LA VOTACIÓN: 100% a favor 0% en contra. Por lo cual se obtiene aprobación por unanimidad.

RESOLUCIÓN:

UNICO: Se da la autorización al C. Iván Alejandro Gutiérrez Villarreal, Presidente Municipal de Carichí, para que realice las gestiones necesarias para la venta de los vehículos, cabinas y maquinaria que se encuentran en estado de chatarra, siniestrados o en condiciones inoperables para su funcionamiento, propiedad de este Municipio de Carichí, de acuerdo con el listado de los bienes muebles, marcado como anexo No. 2, que previamente fue analizado.....

VI.- PUNTO NUMERO SEIS.

Se presenta la propuesta para la Aprobación de los integrantes de la Comisión de Gobernación, mismos que aparte de sus funciones, llevaran a cabo la Validación en todo lo relacionado con la elección de Autoridades del Seccional de Ciénega de Ojos Azules, para el periodo 2021-2024, quedando de la siguiente manera:.....

1. Presidente de la Comisión de Gobernación: **REGIDOR C. LAURA PATRICIA VARELA CARO.**
2. Secretario de la Comisión de Gobernación: **REGIDOR C. ALFREDO ARAGONES CHAVIRA**
3. Vocal de la Comisión de Gobernación: **REGIDOR C. BEATRIZ MADRID MONTAÑEZ.**





RESULTADO DE LA VOTACIÓN: 100 % a favor 0% en contra. Por lo cual se obtiene aprobación por unanimidad.....

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se Aprobó la propuesta de los integrantes integrantes de la Comisión de Gobernación Municipal.

VII.- PUNTO NUMERO SIETE.

Continuando con el orden del día se presenta para su Aprobación la convocatoria y sus bases para la celebración de la elección de autoridades del Seccional de Ciénega de Ojos Azules, para el periodo 2021-2024, misma que se marca como anexo No. 3.....

RESULTADO DE LA VOTACIÓN: 100 %a favor 0 %en contra. Por lo cual se obtiene aprobación por unanimidad.

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se aprobó la convocatoria y sus bases para la celebración de la elección de autoridades del Seccional de Ciénega de Ojos Azules, para el periodo 2021-2024.

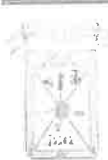
VIII.- PUNTO NUMERO OCHO.

En este punto del orden del día se somete para su Aprobación la propuesta de los integrantes de la Comisión Municipal Electoral y sus bases, mismos que llevaran a cabo la elección de Autoridades del Seccional de Ciénega de Ojos Azules, para el periodo 2021-2024, proponiendo lo siguientes:.....

1.- Que las elecciones de los miembros de la Junta Municipal antes mencionadas, en estricto apego a las disposiciones legales invocadas y demás preceptos aplicables, se lleven a cabo tomando en consideración las inquietudes de los precandidatos participantes, los antecedentes en los procesos electorales seccionales anteriores, la experiencia de los ciudadanos que han participado en la organización, realización y sanción de elecciones Municipales, por lo que se somete a su consideración las siguientes:

B A S E S

a) La creación de una Comisión Municipal Electoral, para llevar a cabo el proceso de Elección de la Junta Municipal de la Sección de Ciénega de Ojos Azules.

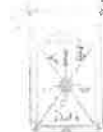




- b) La Comisión Municipal Electoral se integrará con cuatro consejeros, un representante por cada uno de los candidatos que se registren, así como los regidores integrantes de la comisión de Gobernación de este H. Ayuntamiento presidiéndola el Presidente de la dicha comisión.
- c) En la Comisión Municipal Electoral propuesta tendrán voz todos los integrantes pero en las decisiones, sólo podrán participar con voto los consejeros y los integrantes de la comisión de Gobernación de este H. Ayuntamiento teniendo el Presidente voto de calidad en caso de empate.
- d) Que en el proceso electoral se utilicen boletas foliadas en la parte superior desprendible.
- e) Que las casillas correspondientes se ubiquen de preferencia en los mismos domicilios en que se ubicaron para el proceso electoral llevado a cabo el pasado 06 de Junio del presente año, dando prioridad a las escuelas o locales con espacios abiertos y en aquellos casos en que no exista esta posibilidad sea la propia comisión la que determine el lugar de ubicación de las casillas.
- f) Que para el ejercicio del derecho del voto se haga uso de la credencial de elector con fotografía, el padrón electoral y listado nominal de electores del Instituto Nacional Electoral.
- g) Que los miembros de la Comisión Municipal Electoral gocen de autonomía y respeto a sus decisiones.

INTEGRANTES DE LA COMISION MUNICIPAL ELECTORAL.

- Presidente de la Comisión Municipal Electoral: **REGIDOR C. LAURA PATRICIA VARELA CARO**
- Secretario de la Comisión municipal electoral: **C. JOSE MIGUEL CHACON GUTIERREZ.**
- Consejero 1 de la Comisión Municipal Electoral: **REGIDOR C. ROSA MERAZ MENDEZ**
- Consejero 2 de la Comisión Municipal Electoral: **REGIDOR C. MARISELA BORJA ARMENDARIZ**
- Consejero 3 de la Comisión Municipal Electoral: **REGIDOR C. FRANKI TORRES RASCON**
- Consejero 4 de la Comisión Municipal Electoral: **REGIDOR C. MANUEL RAUL CHAVEZ QUIÑONEZ.**
- Representantes de cada uno de los candidatos registrados.





RESULTADO DE LA VOTACIÓN: 100 % a favor 0% en contra. Por lo cual se obtiene aprobación por unanimidad.....

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se Aprobó la propuesta de los integrantes de la Comisión Municipal Electoral, mismos que llevaran a cabo la elección de Autoridades del Seccional de Ciénega de Ojos Azules, para el periodo 2021-2024.....

IX.- PUNTO NUMERO NUEVE.

Continuando con el orden del día, se presenta la propuesta para la Aprobación de los funcionarios que estarán a cargo de las casillas electorales: 225 Ciénega De Ojos Azules, 226 Maquina, 227 Álamo, el día de la votación para la elección de Autoridades del Seccional de Ciénega de Ojos Azules, para el periodo 2021-2024.....

SECCIÓN ELECTORAL	225	CIENEGA OJOS DE AZULES	PRESIDENTE PROPIETARIO DE CASILLA: <ul style="list-style-type: none"> • EDGAR ENRIQUE AGUIRRE OLIVAS PRESIDENTE SUPLENTE DE CASILLAS: <ul style="list-style-type: none"> • LUIS VILLARREAL GONZALEZ SECRETARIO PROPIETARIO DE LA CASILLA: <ul style="list-style-type: none"> • LUCIA MENDEZ GONZALEZ SECRETARIO SUPLENTE DE CASILLA: <ul style="list-style-type: none"> • IGNACIO MAJALCA MIRANDA ESCRUTADOR PROPIETARIO 1: <ul style="list-style-type: none"> • GONZALO VILLARREAL MIRANDA ESCRUTADOR SUPLENTE 1: <ul style="list-style-type: none"> • TANIA GARCIA MERAZ ESCRUTADOR PROPIETARIO 2: <ul style="list-style-type: none"> • SABINA HUERTA RODELAS ESCRUTADOR SUPLENTE 2: <ul style="list-style-type: none"> • EDGAR MIRANDA PEÑA
SECCIÓN ELECTORAL	226	MAQUINA	PRESIDENTE PROPIETARIO DE CASILLA: <ul style="list-style-type: none"> • CINTIA NATALY MURILLO GUTIERREZ PRESIDENTE SUPLENTE DE CASILLAS: <ul style="list-style-type: none"> • MARTIN DELGADO TORRES SECRETARIO PROPIETARIO DE LA CASILLA: <ul style="list-style-type: none"> • YESENIA ANALY MACIAS SANDOVAL SECRETARIO SUPLENTE DE CASILLA: <ul style="list-style-type: none"> • MAYRA ARACELY MACIAS SANDOVAL ESCRUTADOR PROPIETARIO 1: <ul style="list-style-type: none"> • ALFREDO CARO MARTINEZ ESCRUTADOR SUPLENTE 1: <ul style="list-style-type: none"> • CARMEN DELGADO TORRES ESCRUTADOR PROPIETARIO 2: <ul style="list-style-type: none"> • MAYRA JANEHT GUTIERREZ MONTAÑEZ ESCRUTADOR SUPLENTE 2: <ul style="list-style-type: none"> • LEONEL DELGADO SOTO





SECCIÓN ELECTORAL	227	ALAMO	PRESIDENTE PROPIETARIO DE CASILLA: <ul style="list-style-type: none">MAYRA ALEJANDRA GANDARA CHAVIRA PRESIDENTE SUPLENTE DE CASILLAS: <ul style="list-style-type: none">BELIA ESMERALDA MONTAÑEZ MURILLO SECRETARIO PROPIETARIO DE LA CASILLA: <ul style="list-style-type: none">ARACELY RASCON GUTIERREZ SECRETARIO SUPLENTE DE CASILLA: <ul style="list-style-type: none">DAVID ARAGONEZ VILLALOBOS ESCRUTADOR PROPIETARIO 1: <ul style="list-style-type: none">ERNESTO TERAN PARRA ESCRUTADOR SUPLENTE 1: <ul style="list-style-type: none">LUGARDA MOLINA PARRA ESCRUTADOR PROPIETARIO 2: <ul style="list-style-type: none">NELY BERENISE DOMINGUEZ ACOSTA ESCRUTADOR SUPLENTE 2: <ul style="list-style-type: none">ABEL CERA GUTIERREZ
-------------------	-----	-------	---

X.- PUNTO NUMERO DIEZ.

En este punto del orden del día, se someter a consideración del H. Ayuntamiento de Carichi, Estado de Chihuahua, la autorización para renovar el convenio de Colaboración Administrativa para el establecimiento y Operación de una Unidad Académica del Instituto Tecnológico de Cd. Cuauhtémoc con el H. Ayuntamiento del Municipio de Carichi, el cual se marca como anexo número 4

RESULTADO DE LA VOTACIÓN: 100 % a favor 0% en contra. Por lo cual se obtiene aprobación por unanimidad.

RESOLUCIÓN:

ÚNICO: Se aprueba la autorización para renovar el convenio de Colaboración Administrativa para el establecimiento y Operación de una Unidad Académica del Instituto Tecnológico de Cd. Cuauhtémoc con el H. Ayuntamiento del Municipio de Carichi.

XI.- PUNTO NUMERO ONCE.

Someter a consideración del H. Ayuntamiento de Carichi, Chihuahua, la autorización para el convenio entre el Banco De Alimentos de la Sierra Tarahumara A.C. y la Presidencia Municipal de Carichi, el cual se marca como anexo número 5.

RESULTADO DE LA VOTACIÓN: 0 % a favor 100% en contra. Por lo cual se desecha el presente punto.





RESOLUCIÓN:

ÚNICO: No se aprueba la autorización para realizar el convenio entre el Banco De Alimentos de la Sierra Tarahumara A.C. y la Presidencia Municipal de Carichí.

XII.- PUNTO NUMERO DOCE

En este punto de Asuntos Generales no hay asuntos que tratar por parte de los integrantes del H. Ayuntamiento, por lo que se pasa al siguiente apartado del orden del día.....

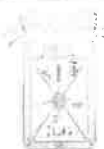
XIII.- PUNTO NUMERO TRECE.

No habiendo otro asunto que tratar en el orden del día y siendo las 18:00 horas con 38 minutos del día 14 de Octubre del 2021, el Presidente Municipal dio por clausurada la presente Sesión, levantándose la presente acta para constancia.....

**C. IVAN ALEJANDRO GUTIERREZ VILLARREAL
PRESIDENTE MUNICIPAL**

**C. MARIA GUADALUPE TERAN RASCON
SINDICO MUNICIPAL**

**C. LIC. JOSE MIGUEL CHACON GUTIERREZ
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
DOY FE**





Trabajando Juntos por Carichi

ACTA DE CABILDO #3: S.O.14/10/21

REGIDORES DEL H. AYUNTAMIENTO DE CARICHI, CHIHUAHUA.


LAURA PATRICIA VARELA CARO
GOBERNACION Y HACIENDA


ALFREDO ARAGONEZ CHAVIRA
OBRAS PÚBLICA, SERVICIOS PUBLICOS Y DEPORTE


BEATIZ MADRID MONTAÑEZ
EDUCACION, CULTURA
Y ACCION CIVICO SOCIAL.


CHALIO GONZALEZ CHAVEZ
IGUALDAD DE GENERO Y
ASUNTOS INDEGENAS


ROSA MERAZ MENDEZ
ECOLOGIA Y FOMENTO SOCIAL


FRANKI TORRES RASCON
PROTECCION CIVIL, SEGURIDAD
PÚBLICA Y TURISMO


MARISELA BORJA ARMENDARIZ
SALUD E INSTANCIA DE LA MUJER


MANUEL RAUL CHAVEZ QUINONEZ
DESARROLLO RURAL Y GANADERIA



Constitución y Segunda, C.P. 33280 Tel.(635)588.2090

www.carichi.gob.mx



SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
DISTRITO JUDICIAL BENITO JUAREZ
CARICHI 2021-2024

PREDIOS URBANOS

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

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

ESTÁN 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 REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RÚSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERÁ CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL, ASÍ COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACIÓN.

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 aéreas de energía eléctrica y telefónica, 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 (clínicas y hospitales), Recreación y Deporte (parques y áreas deportivas), Administración pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliaria o en periódicos locales, notarías públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que cruce a las Zonas Homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.

- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el CATASTRO Municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la topología constructiva. A cada topología 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 le valúa.

TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES:

LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGÍAS UTILIZADAS PRETENDE FACILITAR LA IDENTIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE VALUACIÓN CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN EL CATASTRO.

CARICHI, CHIH.

CATALOGO DE TIPOLOGIAS

HABITACIONAL POPULAR



VALUACIONES, CONSULTORIAS Y ASESORIAS

CHIHUAHUA, CHIH.
ALLENDE NUEVA No 2815-2
C.P. 31020 CDL. LINSS
TELS. 418-15-18, 411-90-48 FAX 418-23-58
E-Mail: vanca@infosel.net.mx

CARICHI, CHIH.

CATALOGO DE TIPOLOGIAS

HABITACIONAL ECONÓMICO



VANQUERILES, CONSULTORES Y ASESORES

CHIHUAHUA, CHIH.
ALLENDE NUEVA No 2815-2
C.P. 31020 COL. LINSS
TELS. 418-15-19, 411-90-48 FAX 418-23-58
E-Mail: vanca@infosel.net.mx

CARICHI, CHIH.

CATALOGO DE TIPOLOGIAS

HABITACIONAL MEDIANO



VANCA
VALUACIONES, CONSTRUCCIONES Y ARQUITECTURA

CHIHUAHUA, CHIH
ALLENDE NUEVA No 2815-2
C.P. 31020 COL. LINSS
TELS. 418-15-18, 411-90-48 FAX 418-23-58
E-Mail vanca@infosel.net.mx

CARICHI, CHIH.

CATALOGO DE TIPOLOGIAS

HABITACIONAL BUENA



VANCA
VALORES, CONDUCTAS Y NEGOCIOS

CHIHUAHUA, CHIH.
ALLENDE NUEVA No 2815-2
C.P. 31020 CDL. LINSS
TELS. 418-15-18, 411-90-46 FAX 418-23-58
E-Mail vanca@infosel.net.mx

CARICHI, CHIH.

CATALOGO DE TIPOLOGIAS

COMERCIAL ECONÓMICO



VALUACIONES, CONSULTORES Y ASESORES

CHIHUAHUA, CHIH
ALLENDE NUEVA No 2815-2
C.P. 31020 CDL. LINSS
TELS. 418-15-18, 411-90-48 FAX 418-23-58
E-Mail vanca@infosel.net.mx

**TABLAS
DE
VALORES**

TESORERIA MUNICIPAL DE CARICHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGENEA

ZONA	SECTOR	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA	VALOR UNIT. (\$/M2)
HOMOGENEA	CATASTRAL			
ZONA 1	1		CARICHI	60
ZONA 2	2		CARICHI	45
	2		CARICHI	30

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGENEA

	3		CIENEGA	12
	4		LA MAQUINA	6
	5		EL ALAMO	6
	6		EL SAUZ	12
	7		TAJIRACHI	6
	8		NOROGACHI	6
	9		EL CONSUELO	4
	10		BACABUREACHI	4
	11		COL. BUENAVISTA	6
	12		LAS JUNTAS	4
	13		MAGULLACHI	4
	14		PROVIDENCIA	6
	15		CUATRO OJITOS	12
	16		PASIGOCHI	4
	17		EL PAPALOTE	6
	18		MOLINARES	4
	19		SAN ISIDRO	4
	20		BAQUEACHI	4

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

TESORERIA MUNICIPAL DE CARICHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,511.87
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,275.19
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,139.34
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA		NO APLICA
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN		NO APLICA
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,787.03
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$ 1,888.44
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,637.76
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA		NO APLICA
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN		NO APLICA
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 3,573.22
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,208.16
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 2,689.77
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		NO APLICA
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN		NO APLICA
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 5,409.37
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 4,389.65
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4,080.25
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		NO APLICA
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN		NO APLICA
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 7,553.67
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 6,790.32
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 6,315.27
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		NO APLICA
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		NO APLICA
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,387.47
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 1,979.84
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,653.16
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,235.00
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,614.15
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,052.38
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,018.51
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,220.79
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 3,730.76
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

TESORERIA MUNICIPAL DE CARICHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
600.01	1000.00	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 MAS	0.1

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
600.01	1000.00	0.4
1,001.00	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.1
2,001.00	3,000.00	0.1
3,001.00	5,000.00	0.1
5,001.00	Y MAS	0.1

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	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 MAS	0.05

TESORERIA MUNICIPAL DE CARICHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

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

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

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

SECTOR	MANZANAS	TRAMO DE CORREDOR O VIALIDAD		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)

TESORERIA MUNICIPAL DE CARICHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	1	0.5	\$ 68,642.00
1	0	2	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	2	1	\$ 51,527.00
1	0	3	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	3	1	\$ 25,939.00
1	0	4	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	4	1	\$ 11,894.00
2	0	1	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	1	0.5	\$ 48,050.00
2	0	2	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	2	1	\$ 36,069.00
2	0	3	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	3	1	\$ 18,157.00
2	0	4	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	4	1	\$ 8,326.00
3	0	1	1	Frutales en Formacion	COMUNAL	1	1	\$ 20,450.00
3	0	2	1	Frutales en Formacion	COMUNAL	2	1	\$ 17,972.00
3	0	3	1	Frutales en Formacion	COMUNAL	3	1	\$ 17,972.00
3	0	4	1	Frutales en Formacion	COMUNAL	4	1	\$ 17,972.00
5	0	1	1	Frutales en Produccion	COMUNAL	1	1	\$ 78,795.00
5	0	2	1	Frutales en Produccion	COMUNAL	2	1	\$ 47,277.00
5	0	3	1	Frutales en Produccion	COMUNAL	3	1	\$ 47,277.00
5	0	4	1	Frutales en Produccion	COMUNAL	4	1	\$ 47,277.00
7	0	1	1	Temporal	COMUNAL	1	1	\$ 11,299.00
7	0	2	1	Temporal	COMUNAL	2	1	\$ 10,734.00
7	0	3	1	Temporal	COMUNAL	3	1	\$ 10,197.00
7	0	4	1	Temporal	COMUNAL	4	1	\$ 9,688.00
8	0	1	1	Pastal	COMUNAL	1	1	\$ 1,854.00
8	0	2	1	Pastal	COMUNAL	2	1	\$ 1,516.00
8	0	3	1	Pastal	COMUNAL	3	1	\$ 1,315.00
8	0	4	1	Pastal	COMUNAL	4	1	\$ 466.00
9	0	1	1	Forestal	COMUNAL	1	1	\$ 879.00
9	0	2	1	Forestal	COMUNAL	2	1	\$ 812.00
9	0	3	1	Forestal	COMUNAL	3	1	\$ 686.00
9	0	4	1	Forestal	COMUNAL	4	1	\$ 518.00

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

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

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

TESORERIA MUNICIPAL DE CARICHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	0	1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	0.5	\$ 68,642.00
1	0	2	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	2	1	\$ 51,527.00
1	0	3	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	3	1	\$ 25,939.00
1	0	4	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	4	1	\$ 11,894.00
2	0	1	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	1	0.5	\$ 48,050.00
2	0	2	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	2	1	\$ 36,069.00
2	0	3	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	3	1	\$ 18,157.00
2	0	4	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	4	1	\$ 8,326.00
3	0	1	1	Frutales en Formacion	EJIDAL	1	1	\$ 20,450.00
3	0	2	1	Frutales en Formacion	EJIDAL	2	1	\$ 17,972.00
3	0	3	1	Frutales en Formacion	EJIDAL	3	1	\$ 17,972.00
3	0	4	1	Frutales en Formacion	EJIDAL	4	1	\$ 17,972.00
5	0	1	1	Frutales en Produccion	EJIDAL	1	1	\$ 47,277.00
5	0	2	1	Frutales en Produccion	EJIDAL	2	1	\$ 47,277.00
5	0	3	1	Frutales en Produccion	EJIDAL	3	1	\$ 56,963.00
5	0	4	1	Frutales en Produccion	EJIDAL	4	1	\$ 24,200.00
7	0	1	1	Temporal	EJIDAL	1	1	\$ 11,299.00
7	0	2	1	Temporal	EJIDAL	2	1	\$ 10,734.00
7	0	3	1	Temporal	EJIDAL	3	1	\$ 10,197.00
7	0	4	1	Temporal	EJIDAL	4	1	\$ 9,688.00
8	0	1	1	Pastal	EJIDAL	1	1	\$ 1,854.00
8	0	2	1	Pastal	EJIDAL	2	1	\$ 1,516.00
8	0	3	1	Pastal	EJIDAL	3	1	\$ 1,315.00
8	0	4	1	Pastal	EJIDAL	4	1	\$ 466.00
9	0	1	1	Forestal	EJIDAL	1	1	\$ 879.00
9	0	2	1	Forestal	EJIDAL	2	1	\$ 812.00
9	0	3	1	Forestal	EJIDAL	3	1	\$ 686.00
9	0	4	1	Forestal	EJIDAL	4	1	\$ 518.00

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

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

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

TESORERIA MUNICIPAL DE CARICHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	0	1	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	1	0.5	\$ 68,642.00
1	0	2	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	2	1	\$ 51,527.00
1	0	3	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	3	1	\$ 25,939.00
1	0	4	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	4	1	\$ 11,894.00
2	0	1	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	1	0.5	\$ 48,050.00
2	0	2	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	2	1	\$ 36,069.00
2	0	3	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	3	1	\$ 18,157.00
2	0	4	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	4	1	\$ 8,326.00
3	0	1	1	Frutales en Formacion	PRIVADA	1	1	\$ 20,450.00
3	0	2	1	Frutales en Formacion	PRIVADA	2	1	\$ 17,972.00
3	0	3	1	Frutales en Formacion	PRIVADA	3	1	\$ 17,972.00
3	0	4	1	Frutales en Formacion	PRIVADA	4	1	\$ 17,972.00
5	0	1	1	Frutales en Produccion	PRIVADA	1	1	\$ 56,963.00
5	0	2	1	Frutales en Produccion	PRIVADA	2	1	\$ 24,200.00
5	0	3	1	Frutales en Produccion	PRIVADA	3	1	\$ 78,795.00
5	0	4	1	Frutales en Produccion	PRIVADA	4	1	\$ 47,277.00
7	0	1	1	Temporal	PRIVADA	1	1	\$ 11,299.00
7	0	2	1	Temporal	PRIVADA	2	1	\$ 10,734.00
7	0	3	1	Temporal	PRIVADA	3	1	\$ 10,197.00
7	0	4	1	Temporal	PRIVADA	4	1	\$ 9,688.00
8	0	1	1	Pastal	PRIVADA	1	1	\$ 1,854.00
8	0	2	1	Pastal	PRIVADA	2	1	\$ 1,516.00
8	0	3	1	Pastal	PRIVADA	3	1	\$ 1,315.00
8	0	4	1	Pastal	PRIVADA	4	1	\$ 466.00
9	0	1	1	Forestal	PRIVADA	1	1	\$ 879.00
9	0	2	1	Forestal	PRIVADA	2	1	\$ 812.00
9	0	3	1	Forestal	PRIVADA	3	1	\$ 686.00
9	0	4	1	Forestal	PRIVADA	4	1	\$ 518.00

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

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

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

TESORERIA MUNICIPAL DE CARICHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS PARA SUELO RUSTICO CON ACTIVIDADES MINERAS

ZONA H.	SECTOR CAT.	MANZANAS	UBICACIÓN DE LA MINA	FACTOR	VALOR UNIT
NO APLICA					

TESORERIA MUNICIPAL DE CARICHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACION	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

PREDIOS RUSTICOS

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

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

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- c) La Autoridad Catastral Municipal
- d) Consejos técnicos de CATASTRO Municipal y Estatal
- e) La Dirección de CATASTRO del Estado
- f) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores

PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS RÚSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERÁ CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL, ASÍ COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACIÓN.

PREDIOS RUSTICOS:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de 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 clasificará como de riego (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación, capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de 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.

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 asentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc.

Topografía. - la pendiente de un suelo da 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.

PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN SE ENTIENDE POR:

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

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

Cedula Catastral. El documento oficial que contiene la información general de un predio.

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

Construcción. La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridas de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma.

Clasificación de las construcciones. - Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

Uso. - Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, 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 servicio.

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

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

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

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

HABITACIONAL DE LUJO. Residencias con características constructivas entre las que se pueden 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 con aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructura de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parque de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

HABITACIONES DE SUPERLUJO. Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, ante comedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más, con baño 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, 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. Acabado 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 acabado de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas ajardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de láminas sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros de hasta 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 6.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, concreto 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, techumbre de lámina galvanizada o asbestos 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 tratamiento 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 a un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación el cual se describe a continuación:

Clase (a). - Edificaciones, nuevas que notablemente han recibido un mantenimiento que no excede del 5% de su Valor de Reposición Nuevo y que están en perfectas condiciones para realizar el uso que les corresponde.

Clase (b). - Edificaciones, usadas que han recibido un mantenimiento que no exceden el 20% de su Valor de Reposición Nuevo y que están en normales condiciones para realizar el uso que les corresponde.

Clase (c). - Edificaciones, usadas que necesitan un mantenimiento que exceden más del 20% de su Valor de Reposición Nuevo para realizar el uso que les corresponde.

Construcción Permanente: la que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquellas que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;

Construcción Provisional: la que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;

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

Instalaciones Especiales: aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;

Límite de Centro de Población: la línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población;

Predio:

- a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;
- b) Cada una de las unidades que integran un condominio;

Predio Edificado: el que tenga construcción permanente;

Predio No Edificado: predios urbanos sin construcción, a excepción de:

- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas destinadas 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 realmente autorizados y en operación;
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

Predio Ocioso: aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto del que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente;

Predio Rustico: el que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;

Predio Urbano:

- a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; Y
- b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

Predio Suburbano: los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun 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 notificado y en general todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

Sistema de Información Catastral: elemento fundamental de validación e información jurídica, social y económica respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio estatal, con sus consiguientes efectos informativos, fiscales, administrativos y civiles.

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

Valor Unitario: el determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.

Valor Unitario: el que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

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

Valor Fiscal: representa la cantidad con la que está inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo el cual tributa su impuesto predial.

Valor de Reposición Nuevo: es el costo total de construcción requerido para reemplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos y utilidades de contratista.

Sistema de Información Catastral. Conjunto de procesos y datos, respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria, que deberán instrumentar los catastros municipales y concentrar en el catastro estatal.

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

Manzana Catastral. Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separada entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

Zona. Extensión de terreno de dimensiones considerables, y que presta una forma de banda o franja. También resulta ser la parte de un terreno o de una superficie encuadrada entre ciertos límites.

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

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 cuenta.

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

- 1) Derecho de ocuparlo y usarlo
- 2) Derecho de afectarlo
- 3) Derecho de venderlo y disponer de el
- 4) Derecho de heredar
- 5) El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el más completo conjunto de derechos, se llama TITULO DE PROPIEDAD.

Factor. Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados.

Factor de Merito. Factores que premian o incrementan el valor catastral de un predio.

Factor de Demerito. Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

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

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

Vida Económica o Vida Útil Normal. Es el periodo en términos de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito al que se le destino originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

Vida Útil Remanente. Período de tiempo expresado en años que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

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

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

Norma de aplicación para uso de las Tablas de Valores Unitarios

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de 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 efecto sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como el tipo de construcción y demás factores que incrementen o demeriten el valor de las zonas y predios.

Cuando la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones; sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignará un valor unitario de suelo.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada zona homogénea de valor.

Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas, denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

Para determinar un corredor de valor se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda a la zona homogénea.

Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios de clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: habitacionales, comerciales e industriales; estas a su vez se clasificarán de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán contener los factores de incremento y de mérito que serán aplicables en el procedimiento evaluatorio.

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijarán por metro cuadrado y en zona rústica por hectárea.

Las bases generales y sistemas para la clasificación evaluación de las zonas, predios, construcciones, así como la aplicación de factores de incremento y demérito para la determinación de valores unitarios, se establecerán de conformidad con lo dispuesto por esta ley.

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

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

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:

$$\mathbf{VT = ST \times VUS}$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT = Valor de Terreno

ST = Superficie del Terreno

VUS = Valor Unitario de 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:

$$\mathbf{VC = SC \times VUC + VIE}$$

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 evaluación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

GLOSARIO

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

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

PREDIOS DE RIEGO. Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales, ya sea de fuentes de agua permanentes o intermitentes de depósitos, presas o vasos y su aplicación puede ser de gravedad, o por bombeo cuando se requiera de una fuerza motriz para su movilización según provenga de fuentes superficiales o profundas. Asimismo 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 boca toma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparten el agua hasta la parcela de cultivo, inundando la zona de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros.

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

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

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

- a) **Primera clase.** Aquellas huertas o plantaciones que 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, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.

- b) **Segunda clase.** Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase.** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riesgos 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 peligrosidad, presencia frecuente de heladas, calidad del suelo, periodo vegetativo etc.

- a) **Primera clase.** Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con clima propicio que presenten lluvias intensas con un promedio de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
- b) **Segunda clase.** Aquellos terrenos que presenten suelos ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con precipitación pluvial sensiblemente similar a la anterior, con regulares accesos y ligeramente alejados a vías de comunicación.
- c) **Tercera clase.** Aquellos terrenos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
- d) **Cuarta clase.** Marginados por incomunicación, suelos que puedan presentar condiciones de adaptabilidad y productividad iguales o mejores a las señaladas, pero con ubicación muy alejada de vías de comunicación.

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

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

- a) **Primera clase.** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes 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 de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

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

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

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

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

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

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

PROPIEDAD PRIVADA. Asignación de derechos 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 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 (fondo legal).

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

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

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

SOLAR. Predio del Ejido que forma parte del asentamiento humano; Sus fines pueden ser habitacional, comercial, industrial y de servicio.

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

CAPACIDAD DE CARGA ANIMAL. Se refiere el número de animales que pueden pastorear en un potrero en un período 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).