

**GÓMEZ**

**FARIÁS**

**CHIHUAHUA.**

**2021-2024**



anexo CD

**A QUIEN CORRESPONDA:**

EL CIUDADANO **JOEL SALAIS VARGAS**, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE GÓMEZ FARÍAS, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, ESTADO DE CHIHUAHUA HAGO CONSTAR Y -----

-----**CERTIFICO**-----

QUE EN EL LIBRO DE ACTAS DIGITALES DE CABILDO **NUMERO UNO**, EXISTE EL ACTA SEÑALADA CON EL **NÚMERO VEINTICINCO** DE FECHA **TREINTA Y UNO DE OCTUBRE DEL AÑO DOSMIL VEINTIUNO**, EN DONDE EN SU PUNTO **NÚMERO SIIS**, SE GENERA EL SIGUIENTE-----

**A C U E R D O**-----

**EL H. AYUNTAMIENTO DE GÓMEZ FARÍAS, APRUEBA POR UNANIMIDAD LAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO DEL AÑO 2022.**

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN A LOS TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, PARA TODOS LOS FINES LEGALES QUE HUBIERE LUGAR.-----

-----**DOY FE**-----

**ATENTAMENTE**

*JOEL SALAIS VARGAS*



**PRESIDENCIA MUNICIPAL  
ADMINISTRACION 2021-2024  
GOMEZ FARIAS, CHIH.**

**DIP. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RIOS**  
**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 es reforma diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, mediante el Municipio de GÓMEZ FARÍAS, 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 esta 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 del 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 entrada en vigor, de ser aprobada a partir del 1ro de Enero del 2017, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, de la ley de Catastro 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 GÓMEZ FARÍAS, 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.

**A T E N T A M E N T E**  
**SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION**  
**EL PRESIDENTE MUNICIPAL**

  
**MARIA DE LOS ANGELES MORENO RASCON**



**PRESIDENCIA MUNICIPAL**  
**ADMINISTRACION 2021-2024**  
**GOMEZ FARIAS, CHIH.**

GÓMEZ FARÍAS, CHIH. 13-OCT-2021

**H. CABILDO MUNICIPAL  
PRESENTE:**

POR MEDIO DE LA PRESENTE ME DIRIJO A USTEDES CON EL FIN DE SOMETER A CONSIDERACIÓN DE ESTE H. CABILDO EL PRESENTE PROYECTO DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA **EL EJERCICIO FISCAL 2022** LA CUAL SERVIRÁ DE BASE PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL.

POR LO ANTERIOR Y DE LA MANERA MÁS ATENTA SOLICITO SU APROBACIÓN, MISMA QUE SERÁ PRESENTADA ANTE EL H. CONGRESO DEL ESTADO.

SIN MAS POR EL MOMENTO, QUEDO DE USTEDES.

**ATENTAMENTE**  
"Trabajar, Hacer y Crecer"

  
**C. ARODI ARAGONEZ NAJERA**  
DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL  
GÓMEZ FARÍAS, CHIH.

  
**DESARROLLO URBANO  
Y CATASTRO  
ADMINISTRACION 2021-2024  
GOMEZ FARIAS, CHIH.**

**GÓMEZ FARÍAS, CHIH. 13-OCT-2021**

**H. CABILDO MUNICIPAL  
PRESENTE:**

POR MEDIO DE LA PRESENTE ME DIRIJO A USTEDES CON EL FIN DE SOMETER ACONSIDERACIÓN DE ESTE H. CABILDO EL PRESENTE PROYECTO DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA **EL EJERCICIO FISCAL 2022** LA CUALSERVIRÁ DE BASE PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL.

POR LO ANTERIOR Y DE LA MANERA MÁS ATENTA SOLICITO SU APROBACIÓN, MISMA QUE SERÁ PRESENTADA ANTE EL H. CONGRESO DEL ESTADO.

SIN MAS POR EL MOMENTO, QUEDO DE USTEDES.

**ATENTAMENTE  
AYUNTAMIENTO 2021-2024**

**C. ARODI ARAGONEZ NAJERA**  
DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL  
GÓMEZ FARÍAS, CHIH.

**PREDIOS  
URBANOS**

## **DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABRACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.**

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración del proyecto de tablas de valores unitarios de predios urbanos y rústicos.

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 EN 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 trabajos 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 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 deportes (Parques y áreas deportivas), Administración pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc., etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en el campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes. Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
  - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
  - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de ofertas, zona de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas Homogéneas, dando como resultado a

corredores urbanos con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructural y beneficios urbanos.

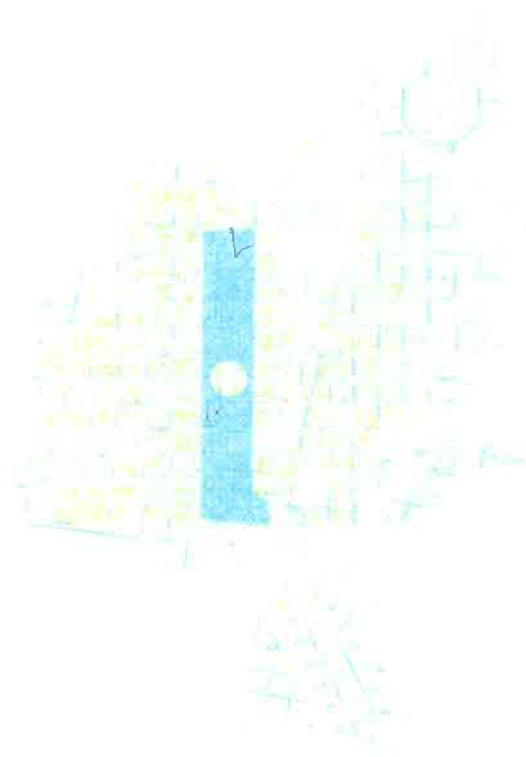
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes en catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones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



**El párrafo cuarto de la fracción IV del Artículo 115, Constitucional que a la letra dice:**

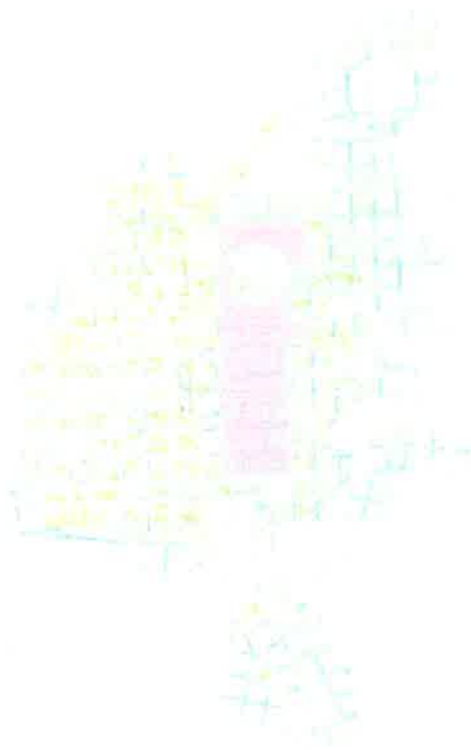
Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

# TIPOLOGÍA



Zona No.	Valor Unitario	Indicador
1	110.00	

PLAN DE ZONIFICACION



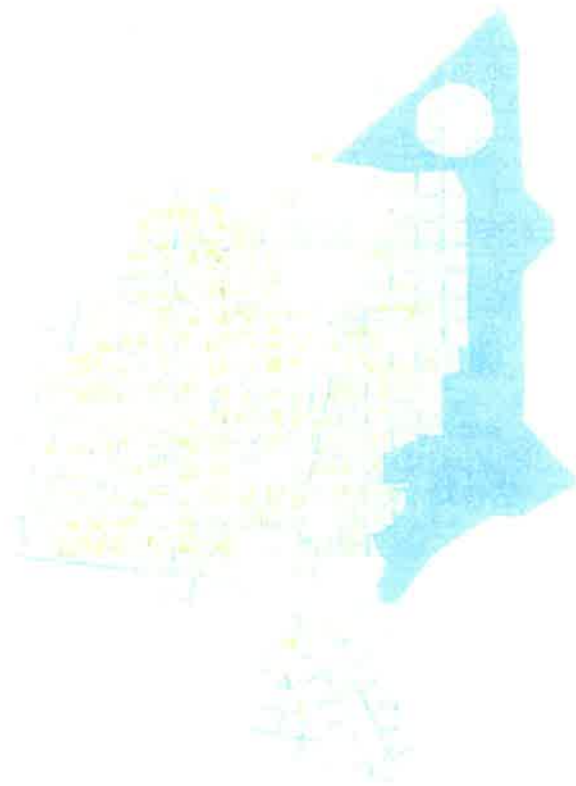
Zona No.	Valor Unitario m2	Indicador
2	80.00	




Zona No.	Valor Unitario m2	Indicador
3	70.00	



Zona No.	Valor Unitario m2	Indicador
4	60.00	



Zona No.	Valor Unitario	Indicador
5	60.00	



Zona No.	Valor Unitario m2	Indicador
6	20.00	



**HABITACIONAL MEDIO C**  
**CLAVE: 2133**



**HABITACIONAL MEDIO C**  
**CLAVE: 2133**



**HABITACIONAL MEDIO C**  
**CLAVE: 2133**



COMERCIAL BUENI A

CLAVE:2231





**COMERCIO BUENO B**

**CLAVE 2232**



COMERCIAL BUENO C

CLAVE 2223



COMERCIAL MEDIO C

CLAVE 2223



COMERCIAL BUENO A

CLAVE 2231





**COMERCIAL MEDIANO B**

**CLAVE 2222**



HABITACIONAL ECONOMICO B

CLAVE 2122



HABITACIONAL ECONOMICO

CLAVE 2122



HABITACIONAL POPULAR A

CLAVE 2111



HABITACIONAL MEDIO A

CLAVE 3231



**HABITACIONAL BUENO B**

**CLAVE 2142**



HABITACIONAL BUENO A

CLAVE 2141

**GÓMEZ FARÍAS, CHIH.**

<b>VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR</b>				
<b>ZONA</b>	<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>MANZANAS</b>	<b>COLONIA</b>	<b>VALOR UNITARIO REAL</b>
ZONA 1	001,007,008	3,4,5,6,13,14,16,17,20,21 24,25,26,27,28,29,36,37,38,47,52	CENTRO	\$110.00
ZONA 2	001,008,007,005	1,7,8,13,15,16,17,18,19,20,22,23,24 26,27,28,29,30,38,39,40,41,42	CENTRO	\$80.00
ZONA 3	007,008,001	1,2,3,4,9,10,11,12,13,14,15,17,18,19 20,21,22,23,24,25,26,27,32,33,34,35, 36,41,42,43,44,45	CENTRO	\$70.00
ZONA 4	001,004,005,007,008	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 16,17,18,19,20,21,22,24,25,26,27, 29,30,31,32,33,34,36,38,39,40, 41,42,43,44,45,46,47,48,49,50, 51,52,53,54,55,56,57,58,59,	OSCAR ÓRNELAS, SOCORRO RIVERA Y CENTRO	\$60.00
ZONA 5	003,004,005	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, 15,18,19,23,24,25,26,27,28,29, 30,34,35,36,37,40,41,42,43,44 47,48,50,51,53,54,55,60	OSCAR ÓRNELAS	\$30.00
ZONA 6	6	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 14,15,16,17,18,19,20,21,22,23 24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34 35,36	SOCORRO RIVERA	\$20.00
ZONA 7	9	1-132	PEÑA BLANCA	\$50.00
ZONA 8	10	NO APLICA	LA PINTA	\$45.00
ZONA 9	11	NO APLICA	SAN JOSE BABICORA	\$45.00
ZONA 10	12	NO APLICA	COL. LIBERTAD	\$20.00
ZONA 11	13	NO APLICA	EL PORVENIR DEL CAMPESINO	\$20.00
ZONA 12	14	NO APLICA	ALFREDO CHAVEZ	\$20.00

**\*NOTA ACLARATORIA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES COMPLETOS O FRACCIÓNES DE LOS MISMOS.**



**MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS  
CATASTRO  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISSCAL 2022**

**VALOR DE CORREDOR COMERCIAL**

**AVENIDA LIBERTAD**

DE	A	VALOR (\$/m2)
FONDO LEGAL	MAQUILADORA	\$120.00

**AVENIDA LIBERTAD**

DE	A	VALOR(\$/m2)
MAQUILADORA	CALLE 19	\$120.00
CALLE 19	CALLE 11	\$120.00
CALLE 11	CALLE AGRICULTURA	\$120.00
CALLE AGRICULTURA	CALLE QUINTA	\$120.00
CALLE QUINTA	CALLE TERCERA	\$120.00
CALLE RERCERA	CALLE CONSTITUCION	\$120.00
CALLE CONSTITUCION	CALLE JUAREZ	\$120.00
CALLE JUAREZ	CALLE CUARTA	\$120.00
CALLE CUARTA	CALLE DECIMA	\$120.00
CALLE DECIMA	RASTRO	\$120.00
RASRTO	SALIDA A PEÑA BLANCA	\$120.00

**CARRETERA PEÑA BLANCA**

DE	A	VALOR (\$/m2)
CALLE 10	GASOLINERA	\$120.00
GASOLINERA	RASTRO	\$120.00
RASTRO	SALIDA A PEÑA BLANCA	\$120.00

**TESORERÍA MUNICIPAL DE GÓMEZ FARÍAS  
CATASTRO 2022**

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA CONSTRUCCIONES VALOR EN PESO / M2			
CLAVE DE VALUACIÓN				TIPOGRAFIA	CLASE	NIVEL	VALOR UNIT
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	A	\$1,138.50
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	B	\$931.50
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	C	\$621.00
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	A	\$2,459.16
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	B	\$2,031.71
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	C	\$1,762.61
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	A	\$3,876.08
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	B	\$3,466.22
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	C	\$2,909.39
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	A	\$5,852.93
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	B	\$4,743.41
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	C	\$4,406.00
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	A	\$8,171.33
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	B	\$7,339.19
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	C	\$6,821.69
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	A	\$2,574.05
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	B	\$2,135.21
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	C	\$1,783.31
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	A	\$3,390.00
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	B	\$2,821.41
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	C	\$2,212.38
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	A	\$5,407.88
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	B	\$4,557.11
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	C	\$4,030.29
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	A	\$3,162.96
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	B	\$2,762.42
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	C	\$2,563.79
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	A	\$3,865.73
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	B	\$3,601.80
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	C	\$3,472.43

**PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES SE ENTIENDEN POR:**

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

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

**Cédula catastral:** El documento oficial que contiene la información general de un predio.

**Centro de Población:** Las áreas constituidas por la zona 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 dicho 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 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 puede considerar cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos, muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

**HABITACIONAL ECONÓMICO.-** Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar, proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacio con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño y con procedimientos formales de construcción, apanados 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, algunas instalaciones completas visibles (hidráulicas, eléctricas, sanitarias 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 de 40 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones ocultas completas.

**HABITACIONAL BUENO.-** Vivienda con características entre las que se pueden considerar acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con baños totalmente diferenciados, servicios completos, dos baños, cuarto de servicio, acabado de mezcla, yeso y texturizados, pintura de buena calidad o tapiz, ventana de perfil de aluminio, natural y anodizado ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 40 metros, piso 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, ventanas de aluminio anodizados y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, piso 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 constituidas por estancias, 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 vehículo, 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 (viviendo y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanas metálicas tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros piso de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidráulicas), 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, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros no más de 40 metros, pudiendo considerar nave industrial, piso 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 ocupado espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardineras. 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 100 metros, pudieron considerar nave industrial, piso de loseta de cerámica, mármol, deltas, instalaciones básicas (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o importación.

**INDUSTRIAL LIGERO.-** Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta de 600 metros, pudiendo considerar nave industria, piso de concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos hidrosanitarias) ocultos o semiocultas, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.). Áreas de estacionamiento y andenes de carga.

**INDUSTRIAL MEDIO.-** Construcción 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 texturizado, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u

otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas. Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

**CLASE.-** Es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación el cual se describe a continuación:

**CLASE (A).-** Edificaciones, nuevas que notablemente han recibido un mantenimiento que no excede del 15% de su valor de reposición nuevo y que están en perfectas condiciones para realizar el uso que les corresponde.

**CLASE (B).-** Edificaciones, usadas que han recibido un mantenimiento que no excede del 20% de su valor de reposición nuevo y que están en normales condiciones para realizar el uso que les corresponde.

**CLASE (C).-** Edificaciones, usadas que necesitan un mantenimiento que excede 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 aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente.

**Construcción provisional:** La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación.

**Instalaciones especiales.-** Aquellas que completamente 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 la zona designada 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 Zona reservada para uso habitacional.
- D) Los campos deportivos o recreativos funcionan como tales.
- E) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación.
- F) Los que por su topografía exageradamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y
- G) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria.

**Predio ocioso:** Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el plan director urbano o la autoridad competente.

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

**Predio urbano:**

- A) El que se encuentra ubicado dentro de los límites de algún centro de población.
- B) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

**Predio Suburbano:** Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aún cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industria rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados campestres o granjas o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

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

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

**Valor Unitario.-** El determinado por unidad de medida en las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.

**Valor Unitario.-** El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie.

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

**Valor fiscal.-** representa la cantidad con la que 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 remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos e utilidad del contratista.

**Sistema de Información Catastral.-** Conjunto de procesos y datos, respecto a las características y valoración d 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 separadas entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

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

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

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

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

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



## **Derechos de un Bien Inmueble:**

- 1) Derecho de ocuparlo y usarlo
- 2) Derecho de afectarlo
- 3) Derecho de venderlo
- 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 mérito:** Factores que premian o incrementan el valor catastral de un predio.

**Factor de demérito:** 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 depresión; es una forma de depresión donde la pérdida 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 en el momento en que finaliza la construcción.

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

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

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

**Tablas de Valores:** Decreto emitido por el H. Congreso de 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 los usos y valores de suelo rustico.

### **Norma de aplicación:**

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

Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de terrenos, zona y por vialidad, el territorio de los municipios se dividirá en áreas con características homogéneas.

Para la definición de las áreas homogéneas se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan efectos sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como el tipo de construcción y demás factores que incrementen o demeriten el valor de las zonas y predios.

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

Las Tablas de Valores Unitarias de Suelo y Construcción

No 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 consideraran; 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 califican en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificaran de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: habitacionales, comerciales e industriales; estas a su vez se clasificaran de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales establecerán en la tabla de valores unitarios de suelo y construcción.

Las tablas de valores unitarios de suelo construcción deberán contener factores de incremento y demérito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

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

Las bases generales y sistema para la clasificación y valuación de la zona, 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.

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

$$VCAT=VT+VC$$

Para efectos de la formula anterior se entenderá:

VCAT=Valor catastral

VT=Valor del terreno

VC=Valor de la construcción

El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo contenido en las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas para el municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la formula siguiente:

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de terreno

ST=Superficie de terreno

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

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento demérito, previsto 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 por cada tipo de edificación, contenido en las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas para el municipio 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 demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

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

PREDIOS

RUSTICOS

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

**PREDIOS RÚSTICOS:**

- 1) Se realizan 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 clasifican 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, especiales y variedad de arboles.
  
- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. 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.

**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 de la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir.

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

- 4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaboran 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 la zona más próximas, considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

**TESORERIA MUNICIPAL DE GÓMEZ FARÍAS  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022**

CLASIFICACION	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNIT (\$/HA)
1	1	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	1	1	\$30,000.00
1	1	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	2	1	\$25,200.00
1	1	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	3	1	\$15,000.00
2	1	1	1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	1	1	\$25,200.00
2	1	2	1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	2	1	\$20,000.00
2	1	3	1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	3	1	\$15,000.00
4	1	1	1	FRUTALES DE FORMACIÓN	EJIDAL	1	1	\$17,900.00
4	1	2	1	FRUTALES DE FORMACIÓN	EJIDAL	2	1	\$15,000.00
5	1	1	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	EJIDAL	1	1	\$26,620.00
5	1	2	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	EJIDAL	2	1	\$21,000.00
7	1	1	1	TEMPORAL	EJIDAL	1	1	\$15,000.00
7	1	2	1	TEMPORAL	EJIDAL	2	1	\$10,300.00
7	1	3	1	TEMPORAL	EJIDAL	3	1	\$8,244.00
7	1	4	1	TEMPORAL	EJIDAL	4	1	\$6,596.00
7	1	5	1	TEMPORAL	EJIDAL	5	1	\$4,500.00
8	1	1	1	PASTAL	EJIDAL	1	1	\$2,520.00
8	1	2	1	PASTAL	EJIDAL	2	1	\$2,010.00
8	1	3	1	PASTAL	EJIDAL	3	1	\$1,500.00
8	1	4	1	PASTAL	EJIDAL	4	1	\$1,300.00
8	1	5	1	PASTAL	EJIDAL	5	1	\$1,000.00
8	1	6	1	PASTAL	EJIDAL	6	1	\$805.00
8	1	7	1	PASTAL	EJIDAL	7	1	\$305.00
9	1	1	1	FORESTAL	EJIDAL	1	1	\$967.00
9	1	2	1	FORESTAL	EJIDAL	2	1	\$902.00
9	1	3	1	FORESTAL	EJIDAL	3	1	\$762.00
9	1	4	1	FORESTAL	EJIDAL	4	1	\$576.00

TESORERIA MUNICIPAL DE GÓMEZ FARÍAS



**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022**

CLASIFICACION	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNIT (\$/HA)
1	2	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	COMUNAL	1	1	\$30,000.00
1	2	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	COMUNAL	2	1	\$25,200.00
1	2	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	COMUNAL	3	1	\$15,000.00
2	2	1	1	RIEGO POR BOMBEO	COMUNAL	1	1	\$25,200.00
2	2	2	1	RIEGO POR BOMBEO	COMUNAL	2	1	\$20,000.00
2	2	3	1	RIEGO POR BOMBEO	COMUNAL	3	1	\$15,000.00
4	2	1	1	FRUTALES DE FORMACION	COMUNAL	1	1	\$17,900.00
4	2	2	1	FRUTALES DE FORMACION	COMUNAL	2	1	\$15,000.00
5	2	1	1	FRUTALES EN PRODUCCION	COMUNAL	1	1	\$26,620.00
5	2	2	1	FRUTALES EN PRODUCCION	COMUNAL	2	1	\$21,000.00
7	2	1	1	TEMPORAL	COMUNAL	1	1	\$15,000.00
7	2	2	1	TEMPORAL	COMUNAL	2	1	\$10,300.00
7	2	3	1	TEMPORAL	COMUNAL	3	1	\$8,244.00
7	2	4	1	TEMPORAL	COMUNAL	4	1	\$6,596.00
7	2	5	1	TEMPORAL	COMUNAL	5	1	\$4,500.00
8	2	1	1	PASTAL	COMUNAL	1	1	\$2,520.00
8	2	2	1	PASTAL	COMUNAL	2	1	\$2,010.00
8	2	3	1	PASTAL	COMUNAL	3	1	\$1,500.00
8	2	4	1	PASTAL	COMUNAL	4	1	\$1,300.00
8	2	5	1	PASTAL	COMUNAL	5	1	\$1,000.00
8	2	6	1	PASTAL	COMUNAL	6	1	\$805.00
8	2	7	1	PASTAL	COMUNAL	7	1	\$305.00
9	2	1	1	FORESTAL	COMUNAL	1	1	\$967.00
9	2	2	1	FORESTAL	COMUNAL	2	1	\$902.00
9	2	3	1	FORESTAL	COMUNAL	3	1	\$762.00
9	2	4	1	FORESTAL	COMUNAL	4	1	\$576.00

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022**

CLASIFICACION	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
CLAVE DE VALUACIÓN				CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNIT (\$/HA)
1	0	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	1	1	\$30,000.00
1	0	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	2	1	\$25,200.00
1	0	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	3	1	\$15,000.00
2	0	1	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	1	1	\$25,200.00
2	0	2	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	2	1	\$20,000.00
2	0	3	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	3	1	\$15,000.00
4	0	1	1	FRUTALES DE FORMACIÓN	PRIVADA	1	1	\$17,900.00
4	0	2	1	FRUTALES DE FORMACIÓN	PRIVADA	2	1	\$15,000.00
5	0	1	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	PRIVADA	1	1	\$26,620.00
5	0	2	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	PRIVADA	2	1	\$21,000.00
7	0	1	1	TEMPORAL	PRIVADA	1	1	\$15,000.00
7	0	2	1	TEMPORAL	PRIVADA	2	1	\$10,300.00
7	0	3	1	TEMPORAL	PRIVADA	3	1	\$8,244.00
7	0	4	1	TEMPORAL	PRIVADA	4	1	\$6,596.00
7	0	5	1	TEMPORAL	PRIVADA	5	1	\$4,500.00
8	0	1	1	PASTAL	PRIVADA	1	1	\$2,520.00
8	0	2	1	PASTAL	PRIVADA	2	1	\$2,010.00
8	0	3	1	PASTAL	PRIVADA	3	1	\$1,500.00
8	0	4	1	PASTAL	PRIVADA	4	1	\$1,300.00
8	0	5	1	PASTAL	PRIVADA	5	1	\$1,000.00
8	0	6	1	PASTAL	PRIVADA	6	1	\$805.00
8	0	7	1	PASTAL	PRIVADA	7	1	\$305.00
9	0	1	1	FORESTAL	PRIVADA	1	1	\$967.00
9	0	2	1	FORESTAL	PRIVADA	2	1	\$902.00
9	0	3	1	FORESTAL	PRIVADA	3	1	\$762.00
9	0	4	1	FORESTAL	PRIVADA	4	1	\$576.00

**NOTA:**

EL FACTOR DE MERCADO SE APLICA A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSITCA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIJITOS: (0) PROPIEDAD PRIVADA (1) PROPIEDAD EJIDAL (2) PROPIEDAD COMUNAL  
EJEMPLOS: RIEGO POR GRAVEDAD PROPIEDAD PRIVADA DE PRIMERA CALIDAD 1011,  
RIEGO POR BOMBEO PROPIEDAD COMUNAL DE SEGUNDA CALIDAD 2221  
PASTAL PROPIEDAD EJIDAL DE CUARTA CALIDAD 8141

## CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

EL SUELO ES EL FACTOR DE PRODUCTIVIDAD MÁS VARIABLE, PUES NO SOLO PUEDE VARIAR EN 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.

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

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

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

**Quinta Clase.-** Presentan algunas restricciones que por lo general no resultan prácticas ni económicas tratar de superar, por lo que no son aptos para la agricultura; la ganadería puede desarrollarse en condiciones modernas 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 según factor de deméritos que restringe severamente el uso agrícola.

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

**Séptima Clase.-** Terrenos que presentan limitaciones que los hacen impropios para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de 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.-** Estos suelos tienen limitaciones excesivas para su uso en cultivos comerciales, desarrollo de pastizales o bien explotaciones forestales, por lo que su utilización debe orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua o para fines estéticos y preservación del medio ambiente.

## **GLOSARIO RÚSTICO:**

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

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

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

**RIEGO POR GRAVEDAD:** Conocido también por inundación superficial, método que distribuye el agua procedente de un centro de acopio, llámese embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derivador, disque con bocatomas, los cuales distribuyen 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) **Primer clase:** Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad de suelo. Planos de configuración regular, que favorecen el suministro de agua y la actividad agrícola.
- b) **Segunda clase:** Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
- c) **Tercera clase:** Aquellos con riego eventual, suelos pobres y deficientes con sales nocivas, de muy baja productividad con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.
- d) **Cuarta clase:** Aquellos con las mismas características de la anterior que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean necesarios trabajos especiales.

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

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

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

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

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

**PREDIOS DE AGOSTADEROS (1).**- Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimentos mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano. Así mismo se demeritan su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad 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 socioeconómico para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

- a) **Primera clase:** Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100m<sup>3</sup> de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100km de vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda clase:** Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 km de vías de comunicación transitables.
- c) **Tercera clase:** Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de las clases de primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200km 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 permite 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 nos aptos para la agricultura o la ganadería y sus posibilidades de aprovechamiento son limitadas. En algunos casos se dan exploraciones 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 peñascos.

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

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

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

**PROPIEDAD EJIDAL:** Es una forma de la tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos reciben tierra para su patrimonio, formando por tierra 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 asigna a cada uno de los miembros del ejido para su explotación en forma individual o colectiva.

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

**EJIDO:** Núcleo de población conformado por las tierras 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 servicios.

**TITULOS DE SOLAR URBANO:** Documentos que amparan la propiedad privada sobre un solar, en favor de su legítimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y está inscrito ante el registro agrario nacional y el registro público DE LA PROPIEDAD. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

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

**COFICIENTE DE AGOSTADERO:** Expresa el número de hectáreas necesarias para mantener un unidad animal (UA) en un año. Una UA es una vaca adulta de 450 kg. Con su cría la cual consume aproximadamente el 3% de su peso en materia seca (MS).