



Resultados para mi gente

Ing. Jaime Ramírez Carrasco

Presidente Municipal

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS CHIH.
ADMINISTRACIÓN 2021-2024

SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIH; A 26 DE OCTUBRE DE 2023

DIPUTADA LIC. ADRIANA TERRAZAS PORRAS
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE



Por medio de la presente, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 62 y 63, fracciones II Y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo analizado para los efectos contundentes previsto en el **orden del día**, tomado en la sesión de cabildo **del día 25 de octubre del año 2023**, mediante el cual en el quinto punto, se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tienen derecho a cobrar en Municipio de San Francisco de Conchos, Chih., en los términos del artículo 28, fracción XL para el ejercicio 2024.

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

ATENTAMENTE

C. AURELIO CARRILLO SAENZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



“2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa”
“2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua”



Resultados para mi gente

Ing. Jaime Ramírez Carrasco

Presidente Municipal

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS CHIH.
ADMINISTRACIÓN 2021-2024

SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIH; A 26 DE OCTUBRE DE 2023

DIPUTADA LIC. ADRIANA TERRAZAS PORRAS
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. 0., publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIHUAHUA. Somete a consideración de este H. Congreso del Estado el presente proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2024, 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 el 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 entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º de Enero del 2024, 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 SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIH., solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara en vigor para el ejercicio 2024, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE

ING. JAIME RAMIREZ CARRASCO
PRESIDENTE MUNICIPAL



“2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa”
“2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua”

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELOS Y CONTRUCCIONES 2024



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE
CONCHOS, CHIHUAHUA.

HONORABLE AYUNTAMIENTO 2021-2024

SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIHUAHUA, MÉXICO

REUNIÓN EXTRAORDINARIA NO. 09.

Siendo las 12 horas, del día 25 de octubre del año 2023, reunidos en la sala de sesiones del H. Ayuntamiento ubicado en la calle Hidalgo S/N, Col. Centro del Municipio de San Francisco de Conchos se da inicio a la sesión extraordinaria No. 09, a la que fueron previamente convocados los integrantes del H. Ayuntamiento, en los términos que establece el artículo 22 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua para dar cumplimiento al siguiente orden del día.

ORDEN DEL DIA

- ✓ **PRIMER PUNTO:** Bienvenida.
- ✓ **SEGUNDO PUNTO:** Pase de lista.
- ✓ **TERCER PUNTO:** Declaración del quórum legal.
- ✓ **CUARTO PUNTO:** Lectura y Aprobación del acta Anterior.
- ✓ **QUINTO PUNTO:** Lectura y Aprobación de la tabla de valores unitarios de suelos y construcciones 2024.
- ✓ **SEXTO PUNTO:** Aprobación de descuento al 100% en recargos Noviembre- diciembre.
- ✓ **SEPTIMO PUNTO:** Asuntos Generales.
- ✓ **OCTAVO PUNTO:** Clausura de sesión.

COTEJADO

HONORABLE AYUNTAMIENTO 2021-2024

SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIHUAHUA, MÉXICO

REUNIÓN EXTRAORDINARIA NO. 09.

Primer Punto: Bienvenida.

Bienvenida al Honorable Ayuntamiento por parte del secretario Municipal el C. Aurelio Carrillo Sáenz el cual da comienzo a la presente sesión extraordinaria.

Segundo Punto: Pase de lista.

El secretario del H. Ayuntamiento C. Aurelio Carrillo Sáenz, procede a tomar lista de asistencia.

- Síndico municipal Lic. Ramiro Sáenz Rodríguez

Regidores y regidoras:

- C. Rosaura Hidalgo Hernández.
- C. Luis Enrique Fierro Talamantes.
- C. Máyela Sosa Martínez.
- C. Dora Elia Espinoza Pérez.
- C. Blanca Estela García Fierro.
- C. Hugo Enríquez Lozano.

Tercer Punto: Validez de la Sesión, se informa que existe quórum legal, en vista de encontrarse la mayoría de los integrantes del H. Ayuntamiento, se declara valida la sesión y los acuerdos que en ella se tomen.

Cuarto Punto: Lectura y Aprobación del Acta anterior se da lectura a el acta anterior extraordinaria #8 siendo aprobada por la mayoría de los integrantes que asistieron del H. Ayuntamiento.

COTEJADO

HONORABLE AYUNTAMIENTO 2021-2024

SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIHUAHUA, MÉXICO

REUNIÓN EXTRAORDINARIA NO. 09.

Quinto Punto: Se considero atreves de la junta de cabildo este año no hacer cambios y aumento a la tabla de valores considerando la economía de los ciudadanos contribuyentes del Municipio de San francisco de conchos.

Sexto Punto: La Titular de catastro la Ing. Alexia Hidalgo Carrasco. Propone un descuento del 100% en los recargos durante los meses de noviembre- Diciembre del 2024 y fue aprobado por la mayoría de los integrantes del H.Ayuntamiento.

Séptimo Punto: Asuntos Generales.

El Regidor Hugo Enríquez lozano pregunta si la planta tratadora de agua en boquilla está en funcionamiento, el secretario municipal el c. Aurelio Carrillo Sáenz le responde que faltaba un motor que se había descompuesto, pero cree que ya está en funcionamiento.

Octavo Punto: Clausura de Sesión.

Como último punto del orden del día hace uso de la palabra el secretario Municipal el C. Aurelio Carrillo Sáenz para clausurar la presente sesión del H. Ayuntamiento siendo las 12 horas con 55 minutos del día 25 de octubre del 2023 se da por concluida la sesión.

COTEJADO


HONORABLE AYUNTAMIENTO 2021-2024

SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIHUAHUA, MÉXICO


REUNIÓN EXTRAORDINARIA NO. 09

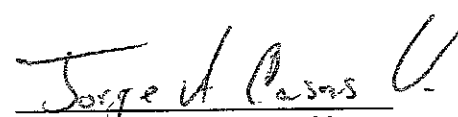
ATENTAMENTE;

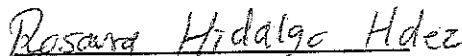

ING. JAIME RAMÍREZ CARRASCO
PRESIDENTE MUNICIPAL


LIC. RAMIRO SÁENZ RODRÍGUEZ
SÍNDICO MUNICIPAL


REGIDORES:


C. MARIBEL VÁZQUEZ CARRASCO
COMISIÓN DE HACIENDA


C. JORGE ALONSO CASAS VALLES
COMISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS



C. ROSAURA HIDALGO HERNÁNDEZ
COMISIÓN DE SALUD


C. LUIS ENRIQUE FIERRO TALAMANTES
COMISIÓN DE AGRICULTURA Y GANADERÍA

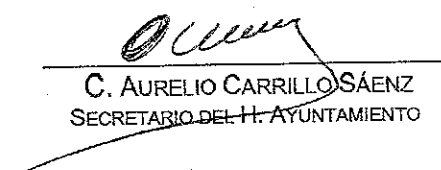

C. MÁYELA SOSA MARTÍNEZ
COMISIÓN DE EDUCACIÓN


C. DORA ELIA ESPINOZA PÉREZ
COMISIÓN DE DEPORTES


C. BLANCA ESTELA GARCÍA FIERRO
COMISIÓN DE TURISMO


C. HUGO ENRÍQUEZ LOZANO
COMISIÓN DE SEGURIDAD PÚBLICA

Doy Fe:


C. AURELIO CARRILLO SÁENZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

COTEJADO

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 suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

PREDIOS URBANOS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS URBANOS:

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

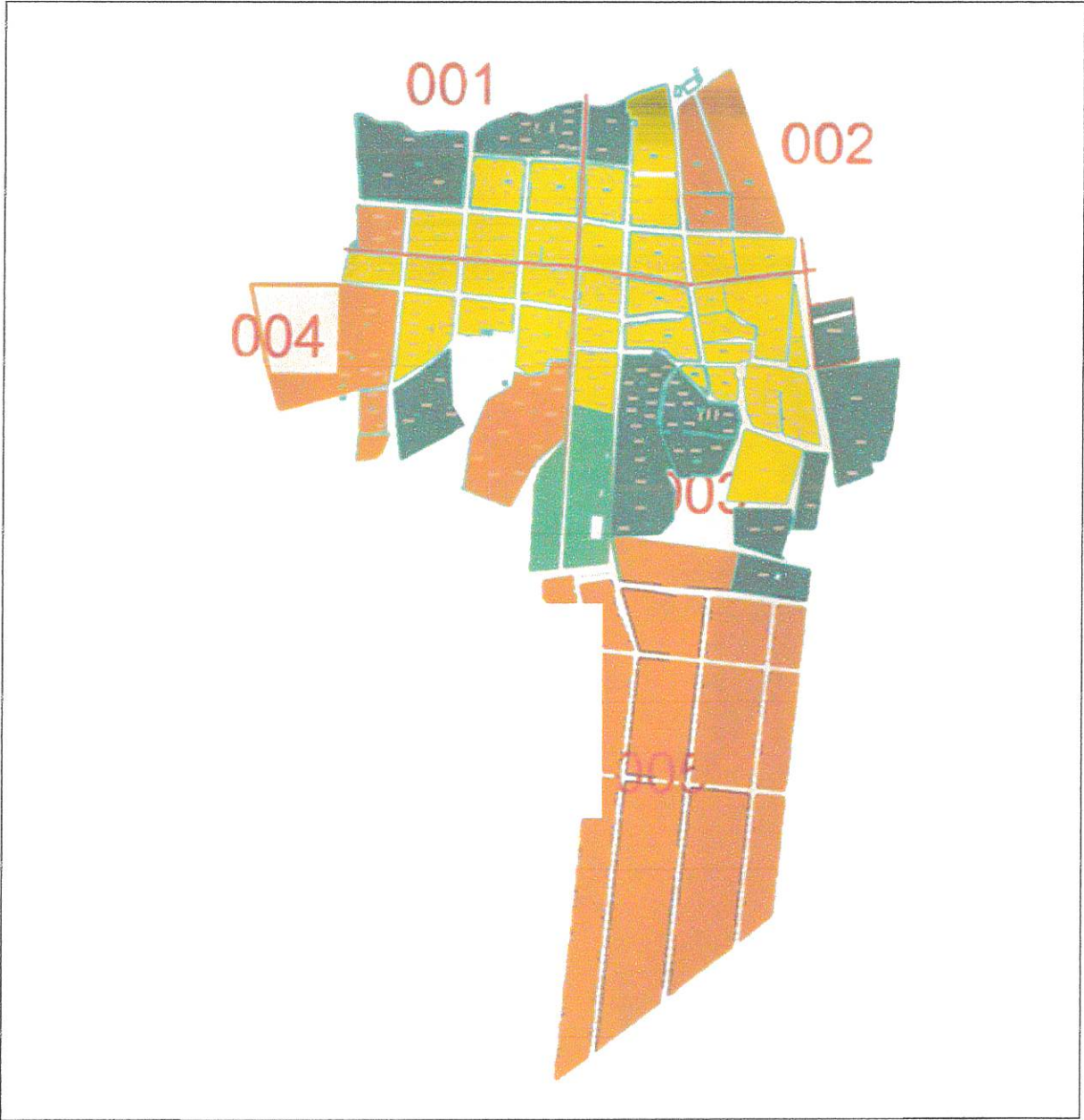
2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos

fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.

- 3)** Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias 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 crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5)** Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6)** En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas,

con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva.

CARTOGRAFIA CON VALORES



TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES.



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

HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2112



HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2113



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2122



HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2132



HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2133



HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2142



HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2143



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



COMERCIAL ECONOMICO:

CLAVE: 2222



COMERCIAL ECONOMICO:

CLAVE: 2223



COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



TESORERÍA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS
CATASTRO
TABLA DE VALORES 2024
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO
POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	*SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	COLONIA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
ZONA 0	1	1, 2, 4, 5, 6,	CABECERA MUNICIPAL CALLES PAVIMENTADAS	\$ 115.76
ZONA 0	2	1, 2, 3, 5, 6, 8	CABECERA MUNICIPAL CALLES PAVIMENTADAS	\$ 115.76
ZONA 0	3	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16,	CABECERA MUNICIPAL CALLES PAVIMENTADAS	\$ 115.76
ZONA 0	4	1, 2, 4, 5, 6, 7, 11	CABECERA MUNICIPAL CALLES PAVIMENTADAS	\$ 115.76
ZONA 0	6	3, 5	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$ 115.76
ZONA 0	7	, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$ 115.76
ZONA 0	8	1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$ 115.76
ZONA 0	9	1, 4, 5, 6, 7, 8, 9	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$ 115.76
ZONA 0	070	0, 1, 2, 3,	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$ 115.76
ZONA 2	1	3, 7	CABECERA MUNICIPAL CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 81.02
ZONA 2	2	3, 4,	CABECERA MUNICIPAL CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 81.02
ZONA 2	3	4, 11, 17, 18	CABECERA MUNICIPAL CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 81.02
ZONA 2	4	8	CABECERA MUNICIPAL CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 81.02
ZONA 2	6	2, 4, 6, 7, 8, 9, 10	BOQUILLA CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 81.02
ZONA 2	7	29	BOQUILLA CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 81.02
ZONA 2	8	2, 10	BOQUILLA CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 81.02
ZONA 2	9	2, 10, 11, 12	BOQUILLA CALLES	\$ 81.02

			SIN PAVIMENTO	
ZONA 3	1	8	ORILLAS DE CABECERA MUNICIPAL	\$ 46.30
ZONA 3	2	7	ORILLAS DE CABECERA MUNICIPAL CON TOPOGRAFIA ACCIDENTADA	\$ 46.30
ZONA 3	4	3, 9, 10	ORILLAS DE CABECERA MUNICIPAL CON TOPOGRAFIA ACCIDENTADA	\$ 46.30
ZONA 3	6	1, 11	BOQUILLA CALLES CON TOPOGRAFIA ACCIDENTADA	\$ 46.30
ZONA 3	7	30	BOQUILLA CALLES CON TOPOGRAFIA ACCIDENTADA	\$ 46.30
ZONA 3	8	3, 11, 12, 13, 15	BOQUILLA CALLES CON TOPOGRAFIA ACCIDENTADA	\$ 46.30
ZONA 3	9	3, 13, 31, 32	BOQUILLA CALLES CON TOPOGRAFIA ACCIDENTADA	\$ 46.30
ZONA 3	10	1, 2, 3, 4	COMUNIDAD EL TIGRE	\$ 46.30
ZONA 3	060	0	COMUNIDAD EL TIGRE	\$ 46.30
ZONA 4	080	0	LOS FILTROS	\$ 34.72
ZONA 4	080	0	SEGREGACIONES LOS FILTROS	\$ 115.76
ZONA 4	5	0, 1, 2	CABECERA MUNICIPAL, EL VADO Y SUELO SUB-URBANO	\$ 23.15
ZONA 5	992	095	SECTOR TABLONES	\$ 115.76
ZONA 6	992	091, 092, 094	FRACC.CAMPESTRE I Y II, SECTOR CATALPAS HERRADURA, MORALES Y TIERRA BLANCA	\$ 173.09
ZONA 7	992	090	FRACC.BAHIA DEL PARAISO	\$ 231.52
ZONA 8	992	093	SECTOR LONGANIZA	\$ 289.40
ZONA 14	100	1, 2, 4	AMPARANENO	\$ 34.72
ZONA 14	095	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17	EL MOLINO	\$ 34.72

ZONA 14	096	1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18	RANCHO NUEVO	\$ 34.72
ZONA 15	12, 15	1, 2	RANCHO OJO DE AGUA Y EL VADO	\$ 34.72
*NOTA ACLARATORIA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS.				

**TESORERÍA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS
CATASTRO
TABLA DE VALORES 2024**

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA CONSTRUCCIONES VALOR EN PESOS / M2				
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel	Valor Unif
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,812.30	
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,519.69	
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,350.43	
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	"D"	\$ 810.33	
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR BODEGA	"E"	\$ 347.28	
2	1	1	6	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN	"F"	\$ 231.52	
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,281.71	
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$ 3,040.14	
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,971.59	
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA	"D"	\$ 1,041.86	
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN	"E"	\$ 347.28	
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,452.93	
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 4,009.17	
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,346.65	
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	"D"	\$ 1,504.91	
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN	"E"	\$ 578.81	
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6,743.69	
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 5,472.26	
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 5,103.47	
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	"D"	\$ 1,620.67	
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN	"E"	\$ 926.1	
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 9,413.71	
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 8,461.90	
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 7,899.46	
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	"D"	\$ 2,199.48	
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN	"E"	\$ 1,157.62	
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,903.18	
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2,404.99	
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,999.17	
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,973.27	
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,219.12	
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,519.76	

2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 6,162.05
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 5,195.45
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,589.41
2	2	9	1	HOTEL		"A"	SIN DATOS
2	2	9	2	HOTEL		"B"	SIN DATOS
2	2	9	3	HOTEL		"C"	SIN DATOS
2	2	9	4	HOTEL		"D"	SIN DATOS
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,691.62
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 3,222.33
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 2,954.07
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,533.50
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 4,216.30
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 4,059.53

**TESORERÍA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS
CATASTRO
TABLA DE VALORES 2024**

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE MERCADO PARA CONSTRUCCIONES VALOR EN PESOS / M2				
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit
INFORMACION COMPLEMENTARIA								
1	5	0	0	ALBERCA				\$ 1,736.43
1	5	0	1	ALGIBE				\$ 2,315.25
1	5	0	2	BARANDAL				\$ 751.90
1	5	0	3	BARDA				\$ 404.61
1	5	0	4	CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)				\$ 5,788.12
1	5	0	5	COCINA INTEGRAL				\$ 1,736.43
1	5	0	6	CORTINA METALICA				\$ 1,157.62
1	5	0	7	ELEVADOR (PIEZA)				\$ 115,762.50
1	5	0	8	ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)				\$ 138.91
1	5	0	9	ESTACIONAMIENTO(PAVIMENTO ASFALTO)				\$ 185.22
1	5	1	0	ESTACIONAMIENTO(PAVIMENTO CONCRETO)				\$ 225.72

1	5	1	1	HIDRO-PNEUMATICO (PIEZA)	\$ 57,881.25
1	5	1	2	JACUZZY (PIEZA)	\$ 11,576.25
1	5	1	3	PORTON ELECTRICO	\$ 2,315.25
1	5	1	4	RAMPAS	\$ 347.28
1	5	1	5	SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	\$ 57,881.25
1	5	1	6	SUBESTACION (POR CUCHILLA)	\$ 1,736.43
1	5	1	7	TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	\$ 4,630.50
1	5	1	8	TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	\$ 11,576.25
1	5	1	9	PILAS	\$ 810.33

FACTOR DE MERCADO PARA CONSTRUCCIONES = 0.85

El Valor de Reposición Nuevo se afectara aplicando el criterio de ROSS HEIDECHE cuando la construcción lo amerite.

TESORERÍA MUNICIPAL SAN FRANCISCO DE CONCHOS

CATASTRO

TABLAS DE VALORES 2024

SUELO SUBURBANO

VALOR POR METRO CUADRADO

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR DE MERCADO	LO QUE SE DEMERITA	VALOR REAL
ZONA SUBURBANA	Nº 1	22.05	1.00	0.00	23.15
ZONA SUBURBANA	Nº 2	22.05	1.00	0.00	23.15
ZONA SUBURBANA	Nº 3	22.05	1.00	0.00	23.15
ZONA SUBURBANA	Nº 4	22.05	1.00	0.00	23.15
ZONA SUBURBANA	Nº 5	22.05	1.00	0.00	23.15
ZONA SUBURBANA	Nº 6	22.05	1.00	0.00	23.15
ZONA SUBURBANA	Nº 7	22.05	1.00	0.00	23.15
ZONA SUBURBANA	Nº 8	22.05	1.00	0.00	23.15

TESORERÍA MUNICIPAL SAN FRANCISCO DE CONCHOS

CATASTRO

TABLAS DE VALORES 2024

SUELO URBANO FACTOR DE DEMERITO POR SUPERFICIE VALOR POR METRO CUADRADO

FACTORES DE DEMERITO POR SUPERFICIE PARA TERRENOS DENTRO DE LA MANCHA URBANA DE CUALQUER POBLACION CON SUPERFICIES MAYORES AL LOTE TIPO, REFERIDOS AL VALOR DE LA ZONA DE VALOR DE INFLUENCIA

DE SUPERFICIE	A SUPERFICIE	FACTOR DE TERRENO
0.10	500.00	1.00
500.01	1,000.00	0.90
1,000.01	2,000.00	0.85
2,000.01	3,000.00	0.80
3,000.01	5,000.00	0.70
5,000.01	99,999,999	0.50

**TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.
EJERCICIO 2024.**

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

48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

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

Vida útil: 65

EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN									
	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho	
0	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000	
1	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135	1 65
2	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	2 65
3	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	3 65
4	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	4 65
5	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	5 65
6	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	6 65
7	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4538	0.2411	0.1302	7 65
8	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	8 65
9	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	9 65
10	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	10 65
11	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	11 65
12	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	12 65
13	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	13 65
14	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	14 65
15	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	15 65
16	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	16 65
17	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	17 65
18	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	18 65
19	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	19 65
20	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	20 65
21	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	21 65
22	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	22 65
23	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	23 65
24	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	24 65
25	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	25 65
26	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	26 65
27	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	27 65
28	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	28 65
29	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	29 65
30	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	30 65
31	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	31 65
32	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	32 65
33	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	33 65
34	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	34 65
35	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	35 65
36	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	36 65
37	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	37 65
38	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	38 65
39	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	39 65
40	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	40 65
41	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	41 65
42	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	42 65
43	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	43 65
44	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	44 65
45	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	45 65
46	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	46 65
47	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	47 65
48	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	48 65
49	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	49 65
50	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	50 65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50 65

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

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

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

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.- Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

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

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

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

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

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

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

HABITACIONAL ECONÓMICO.- Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanería metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

HABITACIONAL MEDIO.- Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanería metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.

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

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

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

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

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

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardineadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

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

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

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

CLASE (A).-Edificaciones, nuevas que notablemente han recibido un mantenimiento que no excede del 5% de su Valor de 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 mas del 20% de su Valor de Reposición Nuevo para realizar el uso que les corresponde.

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

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

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

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

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

Predio:

a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;

b) Cada una de las unidades que integran un condominio;

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

Predio no edificado: Predios urbanos sin construcción, a excepción de:

- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;
- b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;
- c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;
- d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;
- e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

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

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

Predio urbano:

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

Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, 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 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, 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 e utilidad del contratista.

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

Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación. Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas y socioeconómicas, agrupando un 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 dimensiones considerables, y que presenta una forma de banda o franja. También resulta ser la parte de un terreno o de una superficie encuadrada entre ciertos límites.

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

Valuación Directa. Es el procedimiento utilizado por la Autoridad Catastral Municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que 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 o 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 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 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: Periodo de tiempo expresado en años que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

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

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

Norma de aplicación 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 efectos sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como el tipo de construcción y demás factores que incrementen o demeriten el valor de las zonas y predios.

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

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

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

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

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

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

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán contener los factores de incremento y demérito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

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

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

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

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT=STxVUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

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

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

$$VC=SCxVUC+VIE$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

PREDIOS RUSTICOS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- e) La Autoridad Catastral Municipal
- f) Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal
- g) La Dirección de Catastro del Estado.
- h) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

PREDIOS RUSTICOS:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los 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 clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, 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, pedregrosidad, 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 elaborara la propuesta de valores. Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

TESORERÍA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit(\$/HA)
1	2	1	1		Riego por Gravedad	Comunal	1	0.5	\$107,237.01
1	2	2	1		Riego por Gravedad	Comunal	2	0.5	\$ 80,498.31
1	2	3	1		Riego por Gravedad	Comunal	3	0.5	\$ 40,523.09
1	2	4	1		Riego por Gravedad	Comunal	4	0.5	\$ 18,579.87
2	2	1	1		Riego por Bombeo	Comunal	1	0.5	\$ 75,065.56
2	2	2	1		Riego por Bombeo	Comunal	2	0.5	\$ 56,349.05
2	2	3	1		Riego por Bombeo	Comunal	3	0.5	\$ 28,365.81
2	2	4	1		Riego por Bombeo	Comunal	4	0.5	\$ 13,007.43
3	2	1	1		Frutales en Formación	Comunal	1	0.5	\$ 131,383.91
3	2	2	1		Frutales en Formación	Comunal	2	0.5	\$ 104,645.21
3	2	3	1		Frutales en Formación	Comunal	3	0.5	NO APLICA
4	2	1	1		Frutales en Formación	Comunal	1	0.5	\$ 99,212.46
4	2	2	1		Frutales en Formación	Comunal	2	0.5	\$ 80,495.96
4	2	3	1		Frutales en Formación	Comunal	3	0.5	NO APLICA
5	2	1	1		Frutales en Producción	Comunal	1	0.5	\$ 244,169.43
5	2	2	1		Frutales en Producción	Comunal	2	0.5	\$ 217,430.72
5	2	3	1		Frutales en Producción	Comunal	3	0.5	NO APLICA
6	2	1	1		Frutales en Producción	Comunal	1	0.5	\$ 190,244.49
6	2	2	1		Frutales en Producción	Comunal	2	0.5	\$ 171,528.58
6	2	3	1		Frutales en Producción	Comunal	3	0.5	NO APLICA
7	2	1	1		Temporal	Comunal	1	0.5	\$ 16,720.19
7	2	2	1		Temporal	Comunal	2	0.5	\$ 13,378.21
7	2	3	1		Temporal	Comunal	3	0.5	\$ 10,702.56
7	2	4	1		Temporal	Comunal	4	0.5	\$ 8,561.82
8	2	1	1		Pastal	Comunal	1	0.5	\$ 1,674.33
8	2	2	1		Pastal	Comunal	2	0.5	\$ 1,368.51
8	2	3	1		Pastal	Comunal	3	0.5	\$ 1,187.85
8	2	4	1		Pastal	Comunal	4	0.5	\$ 421.52
9	2	1	1		Forestal	Comunal	1	0.5	NO APLICA
9	2	2	1		Forestal	Comunal	2	0.5	NO APLICA
9	2	3	1		Forestal	Comunal	3	0.5	NO APLICA
9	2	4	1		Forestal	Comunal	4	0.5	NO APLICA

TESORERÍA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit(\$/HA)
1	1	1	1		Riego por Gravedad	Ejidal	1	0.5	\$107,237.01
1	1	2	1		Riego por Gravedad	Ejidal	2	0.5	\$ 80,498.31
1	1	3	1		Riego por Gravedad	Ejidal	3	0.5	\$ 40,523.09
1	1	4	1		Riego por Gravedad	Ejidal	4	0.5	\$ 18,579.87
2	1	1	1		Riego por Bombeo	Ejidal	1	0.5	\$ 75,065.56
2	1	2	1		Riego por Bombeo	Ejidal	2	0.5	\$ 56,349.05
2	1	3	1		Riego por Bombeo	Ejidal	3	0.5	\$ 28,365.81
2	1	4	1		Riego por Bombeo	Ejidal	4	0.5	\$ 13,007.43
3	1	1	1		Frutales en Formación	Ejidal	1	0.5	\$ 131,383.91
3	1	2	1		Frutales en Formación	Ejidal	2	0.5	\$ 104,645.21
3	1	3	1		Frutales en Formación	Ejidal	3	0.5	NO APLICA
4	1	1	1		Frutales en Formación	Ejidal	1	0.5	\$ 99,212.46
4	1	2	1		Frutales en Formación	Ejidal	2	0.5	\$ 80,495.96
4	1	3	1		Frutales en Formación	Ejidal	3	0.5	NO APLICA
5	1	1	1		Frutales en Producción	Ejidal	1	0.5	\$ 244,169.42
5	1	2	1		Frutales en Producción	Ejidal	2	0.5	\$ 217,430.72
5	1	3	1		Frutales en Producción	Ejidal	3	0.5	NO APLICA
6	1	1	1		Frutales en Producción	Ejidal	1	0.5	\$ 190,244.49
6	1	2	1		Frutales en Producción	Ejidal	2	0.5	\$ 171,528.57
6	1	3	1		Frutales en Producción	Ejidal	3	0.5	NO APLICA
7	1	1	1		Temporal	Ejidal	1	0.5	\$ 16,723.33
7	1	2	1		Temporal	Ejidal	2	0.5	\$ 13,378.20
7	1	3	1		Temporal	Ejidal	3	0.5	\$ 10,702.55
7	1	4	1		Temporal	Ejidal	4	0.5	\$ 8,561.81
8	1	1	1		Pastal	Ejidal	1	0.5	\$ 1,674.33
8	1	2	1		Pastal	Ejidal	2	0.5	\$ 1,368.50
8	1	3	1		Pastal	Ejidal	3	0.5	\$ 1,187.85
8	1	4	1		Pastal	Ejidal	4	0.5	\$ 421.52
9	1	1	1		Forestal	Ejidal	1	0.5	NO APLICA
9	1	2	1		Forestal	Ejidal	2	0.5	NO APLICA
9	1	3	1		Forestal	Ejidal	3	0.5	NO APLICA
9	1	4	1		Forestal	Ejidal	4	0.5	NO APLICA

TESORERÍA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit(\$/HA)
1	0	1	1		Riego por Gravedad	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$107,237.01
1	0	2	1		Riego por Gravedad	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 80,498.31
1	0	3	1		Riego por Gravedad	Pequeña Propiedad	3	0.5	\$ 40,523.09
1	0	4	1		Riego por Gravedad	Pequeña Propiedad	4	0.5	\$ 18,579.87
2	0	1	1		Riego por Bombeo	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 75,065.56
2	0	2	1		Riego por Bombeo	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 56,349.05
2	0	3	1		Riego por Bombeo	Pequeña Propiedad	3	0.5	\$ 28,365.81
2	0	4	1		Riego por Bombeo	Pequeña Propiedad	4	0.5	\$ 13,007.43
3	0	1	1		Frutales en Formación	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 131,383.91
3	0	2	1		Frutales en Formación	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 104,645.21
3	0	3	1		Frutales en Formación	Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA
4	0	1	1		Frutales en Formación	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 99,212.46
4	0	2	1		Frutales en Formación	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 80,495.96
4	0	3	1		Frutales en Formación	Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA
5	0	1	1		Frutales en Producción	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 244,169.42
5	0	2	1		Frutales en Producción	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 217,430.72
5	0	3	1		Frutales en Producción	Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA
6	0	1	1		Frutales en Producción	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 190,244.49
6	0	2	1		Frutales en Producción	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 171,528.57
6	0	3	1		Frutales en Producción	Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA
7	0	1	1		Temporal	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 16,723.33
7	0	2	1		Temporal	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 13,378.20
7	0	3	1		Temporal	Pequeña Propiedad	3	0.5	\$ 10,702.55
7	0	4	1		Temporal	Pequeña Propiedad	4	0.5	\$ 8,561.81
8	0	1	1		Pastal	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$1,674.33
8	0	2	1		Pastal	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$1,368.50
8	0	3	1		Pastal	Pequeña Propiedad	3	0.5	\$1,187.85
8	0	4	1		Pastal	Pequeña Propiedad	4	0.5	\$421.52
9	0	1	1		Forestal	Pequeña Propiedad	1	0.5	NO APLICA

9	0	2	1	Forestal	Pequeña Propiedad	2	0.5	NO APLICA
9	0	3	1	Forestal	Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA
9	0	4	1	Forestal	Pequeña Propiedad	4	0.5	NO APLICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

EL SUELO ES EL FACTOR DE PRODUCTIVIDAD MÁS VARIABLE, PUES NO SOLO PUEDE VARIAR DE UN PREDIO A OTRO, SINO DENTRO DEL MISMO PREDIO PUDEN EXISTIR VARIACIONES IMPORTANTES.

EXISTEN DIFERENTES FORMAS DE CLASIFICAR LOS SUELOS, SIENDO UNA DE ELLAS LA CAPACIDAD DE USO O USO POTENCIAL.

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

Primera Clase (1).- Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y el riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

Segunda Clase (2).- En esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieran prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.

Tercera Clase (3).- Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que restringen el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de la agricultura. Son aptos para el desarrollo ganadero y forestal.

Cuarta Clase (4).- Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de ellos bajo condiciones especiales de manejo y conservación. Estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos, bosques o vida silvestre.

Quinta Clase (5).- Presentan alguna restricción que por lo general no resulta práctico ni económico tratar de superar, por lo que no son aptos para la agricultura; la ganadería puede desarrollarse en condiciones moderadas con el manejo apropiado de sus limitaciones pero pueden ser adecuados para el desarrollo forestal o vida silvestre. También se agrupan dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características de los de la primera presentan algún factor de demérito que restringe severamente el uso agrícola.

Sexta Clase (6).- Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que los hacen impropios para los cultivos, su uso para el desarrollo de pastizales es muy limitado solo factible mediante el establecimiento de prácticas de conservación y manejo de acuerdo a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para desarrollo forestal o vida silvestre.

Séptima Clase (7).- Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación.

Octava Clase (8).- Estos suelos tienen limitaciones excesivas para su uso en cultivos comerciales, desarrollo de pastizales o bien explotaciones forestales, por lo que su utilización debe orientarse a

fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua o para fines estéticos y preservación del medio ambiente.