

MORELOS
 CHIHUAHUA
 AYUNTAMIENTO 2024-2027

H. AYUNTAMIENTO MORELOS, CHIH.

2024-2027

PRESIDENCIA MPAL. MORELOS, CHIH.

**ASUNTO: EL QUE SE INDICA
 25 DE OCTUBRE DE 2024.**

**DIP. ELIZABETH GUZMAN ARGUETA.
 PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
 PRESENTE:**

En el cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 IP.O; Publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del código Municipal y de la ley de catastro para el Estado de Chihuahua, el **Municipio de Morelos, Chihuahua** somete a consideración de este H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios y Construcción para ejercicio 2025, 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 en 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 del mercado del inmueble, cumpliendo así lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal 24 de la ley de Catastro, ambos del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitaria 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 2025**, 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 cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente proyecto, el Municipio de Morelos, 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 2025, así como también se ordene la publicación del mismo en el periódico Oficial de Estado.


 PRESIDENCIA MUNICIPAL
 ADMON. 2024 -2027
 MPIO. MORELOS, CHIH.

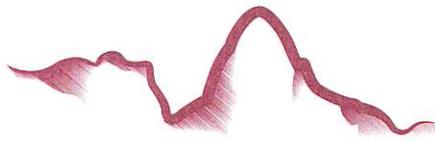
ATENTAMENTE

Jose de Loreto J. B.

**C. JOSE DE LORETO JAVALERA BOJORQUEZ
 PRESIDENTE MUNICIPAL**

OFICIAJÍA DE PARTES
RECEBIDO
 30 OCT. 2024
 14:20
H. CONGRESO DEL ESTADO
ANAYA CD

“Seguimos Transformando”



MORELOS
CHIHUAHUA
AYUNTAMIENTO 2024-2027

H. AYUNTAMIENTO MORELOS, CHIH.

2024-2027
PRESIDENCIA MPAL. MORELOS, CHIH.
ASUNTO: EL QUE SE INDICA
25 DE OCTUBRE DE 2024.

DIP. ELIZABETH GUZMAN ARGUETA.
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E:

Por medio del presente, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación de Acuerdo de Cabildo No. 5, Tomado en la Sesión ordinaria de fecha 24 de Octubre, mediante el cual se aprueba Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirá de base para la determinación de los impuestos sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho de cobrar el Municipio de Morelos, en los términos de Artículo 28, fracción XL.

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

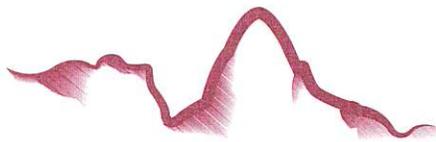


A T E N T A M E N T E

PRESIDENCIA MUNICIPAL
ADMON. 2024-2027
MPIO. MORELOS, CHIH.

Jose de Loreto J.B.
C. JOSE DE LORETO JAVALERA BOJORQUEZ.
PRESIDENTE MUNICIPAL.

“Seguimos Transformando”



MORELOS

CHIHUAHUA

AYUNTAMIENTO 2024-2027

**H. AYUNTAMIENTO MORELOS, CHIH.
2024-2027**

QUIEN SUSCRIBE, **C. MARVIN ABIMAEV VAZQUEZ GOMEZ**, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE MORELOS, CON LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y:

CERTIFICA:

QUE EN EL LIBRO DE ACTAS Y ACUERDO DEL H. AYUNTAMIENTO SE ENCUENTRA ASENTADA EL ACTA EXTRAORDINARIA No. 5 DE FECHA 24 OCTUBRE DEL 2024, EN LA CUAL SE ENCUENTRA ASENTADO ENTRE OTROS EL SIGUIENTE:

ACUERDO.- EL PRESIDENTE MUNICIPAL SOMETE A CONSIDERACION DE LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO LAS TABLAS DE VALORES DE CATASTRO, SUELO Y CONTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025, LO CUAL SERVIRÁ DE CÁLCULO PARA EL PAGO DE EL IMPUESTO PREDIAL QUEDANDO CON LOS MISMOS VALORES DEL EJERCICIO 2024.

EL DESCUENTO DEL 15% EN ENERO Y 10% EN FEBRERO DEL IMPUESTO PREDIAL.

UNA VEZ DISCUTIDO EL PUNTO LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO APRUEBAN POR UNANIMIDAD ESTE PUNTO.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION EN MORELOS, CHIHUAHUA A LOS VEINTICINCO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, **DOY FE.**-----



Marvin

C. MARVIN ABIMAEV VAZQUEZ GOMEZ.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.

“Seguimos Transformando”

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

PREDIOS URBANOS

DESCRIPCION DE METADOLOGIA 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.

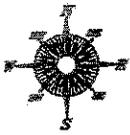
PREDIOS URBANOS:

- 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,etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel

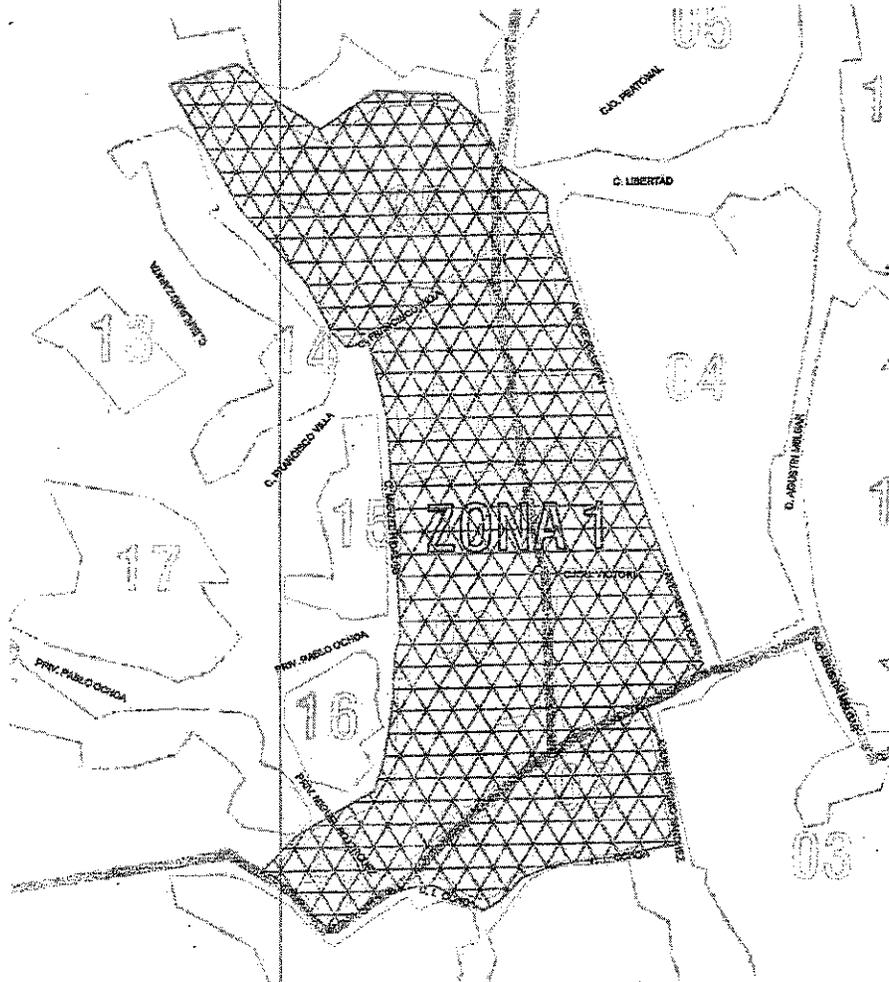
socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.

- 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. 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.

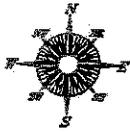


**PRESIDENCIA MUNICIPAL
MORELOS, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGENEAS**

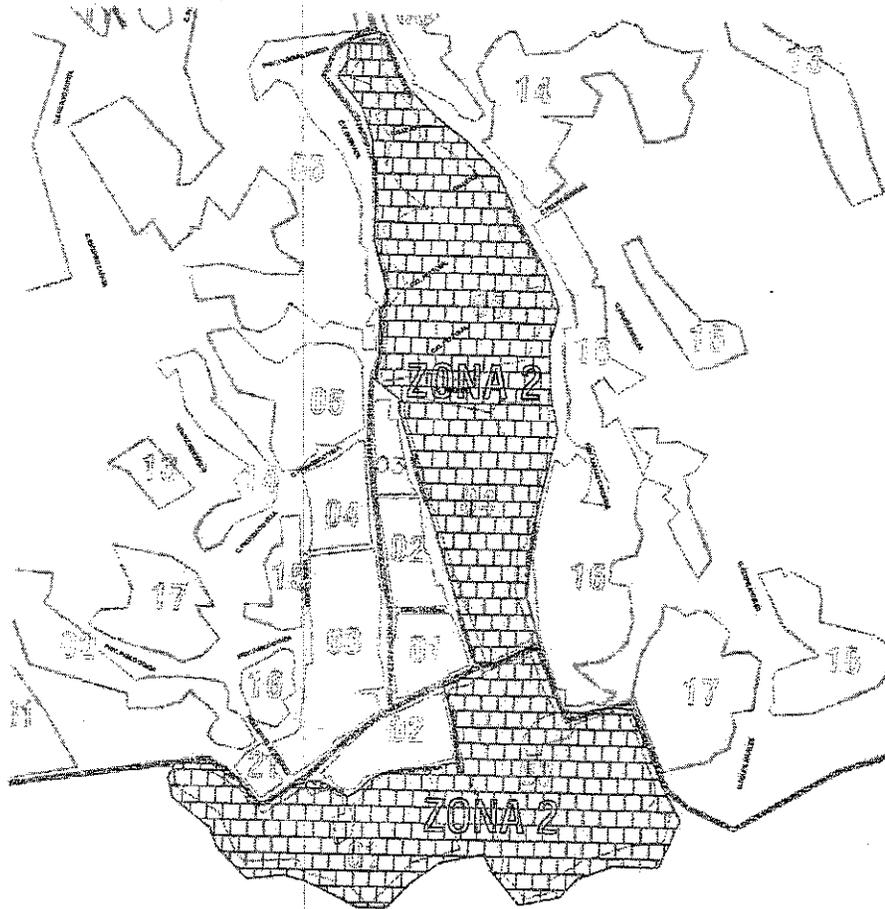


**ZONA: 01
VALOR: \$150.00**





PRESIDENCIA MUNICIPAL
MORELOS, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGENEAS



SECTOR 03

ZONA: 02

VALOR: \$120.00

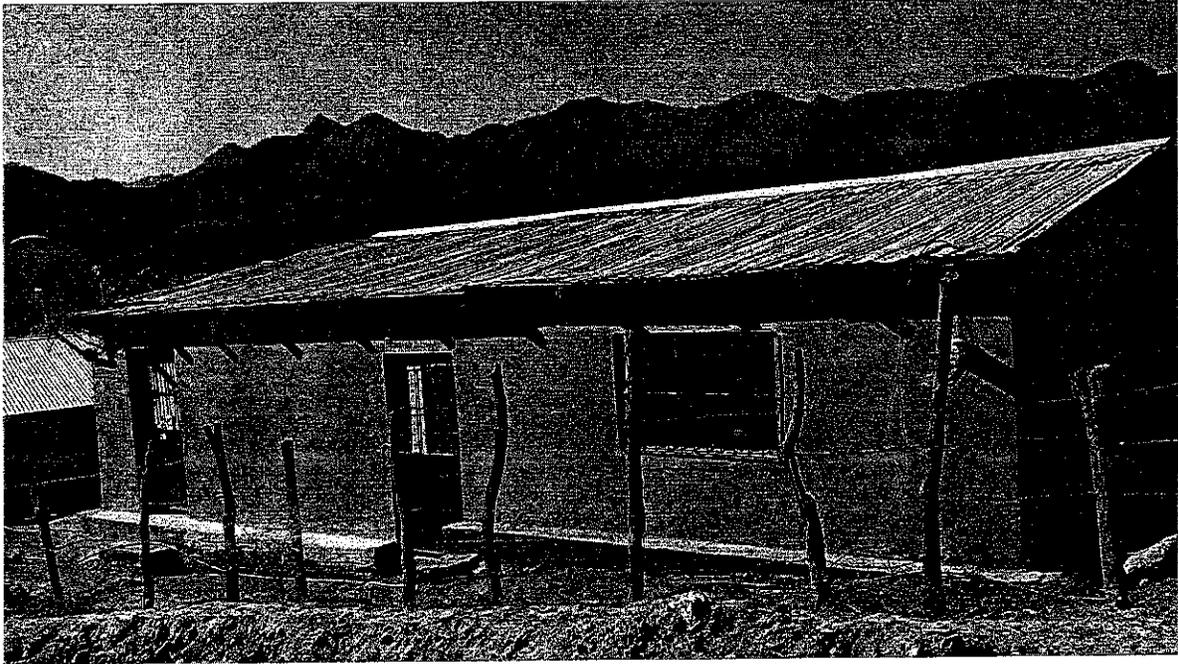


TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES:

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

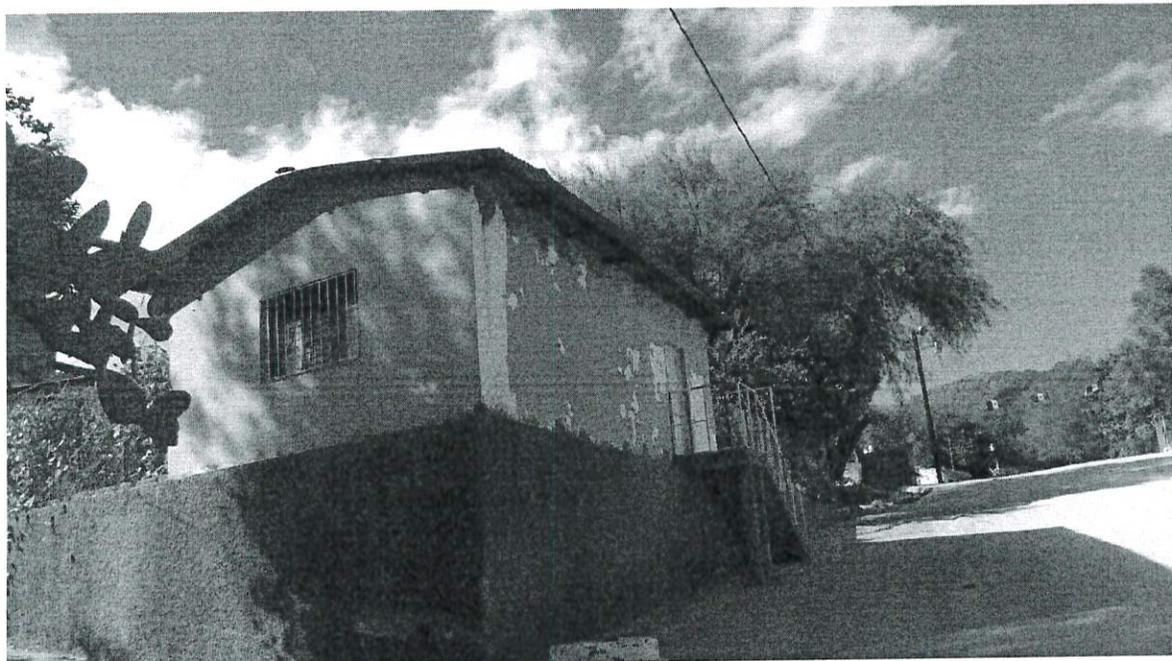
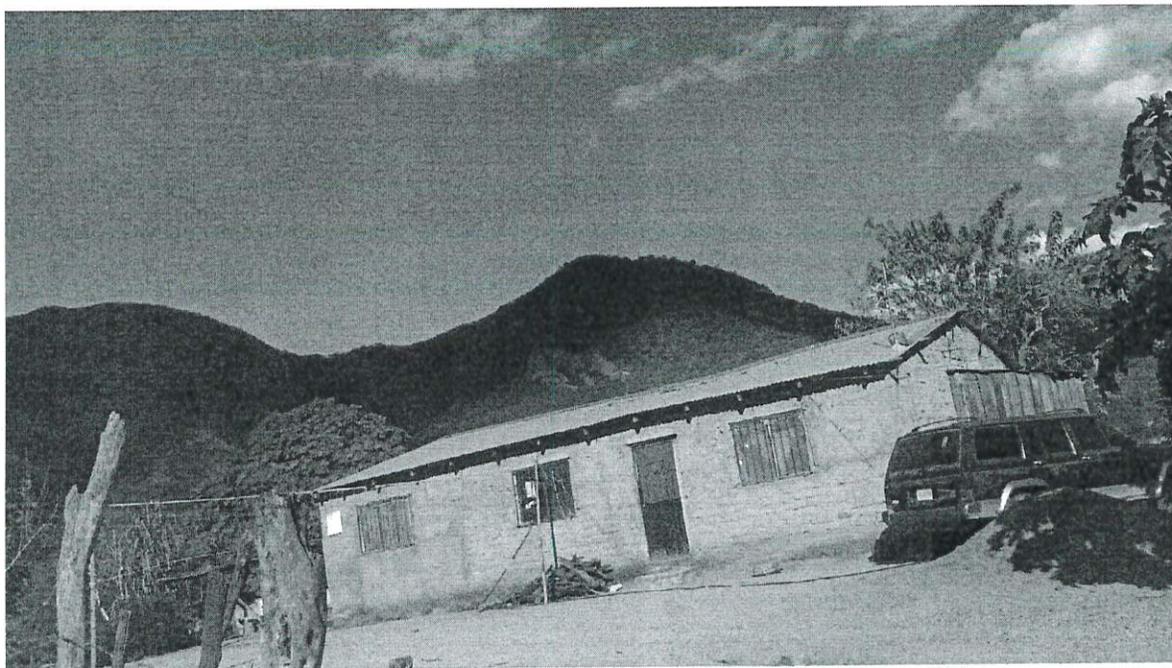
HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



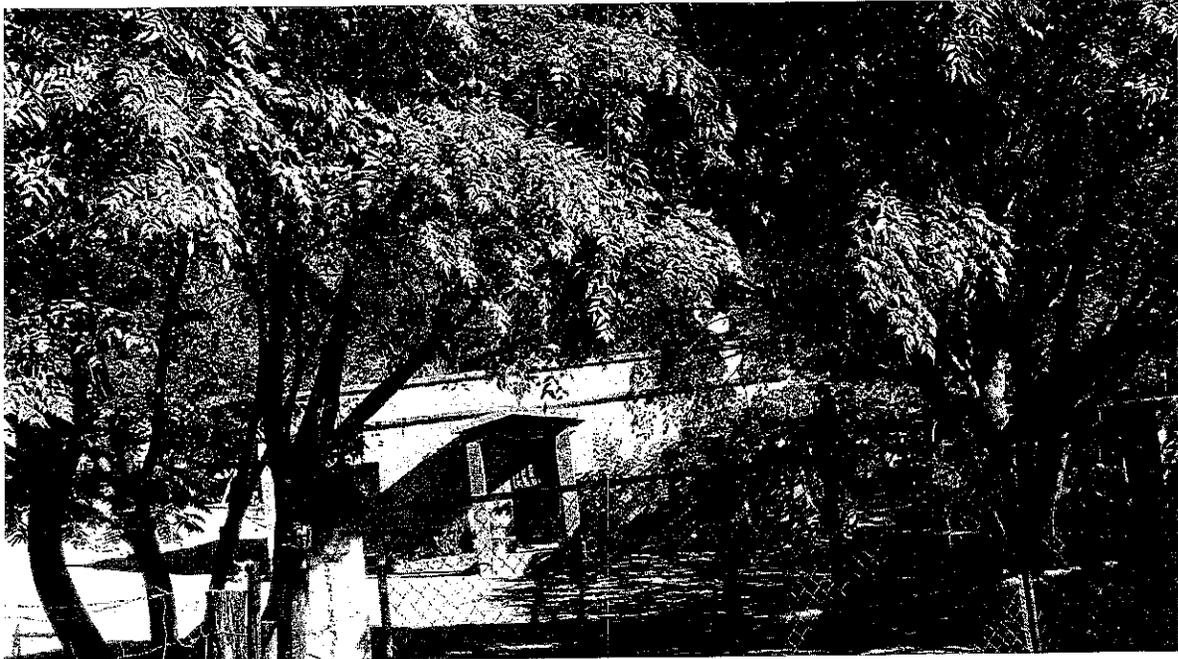
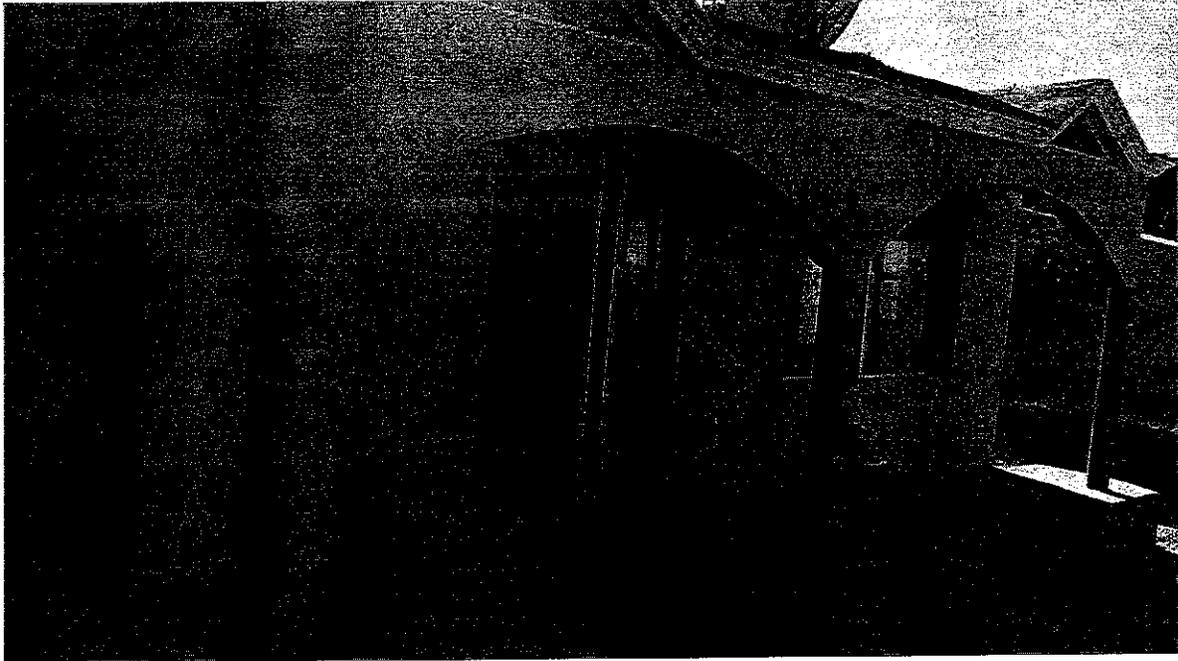
HABITACIONAL ECONÓMICO:

CLAVE: 2121



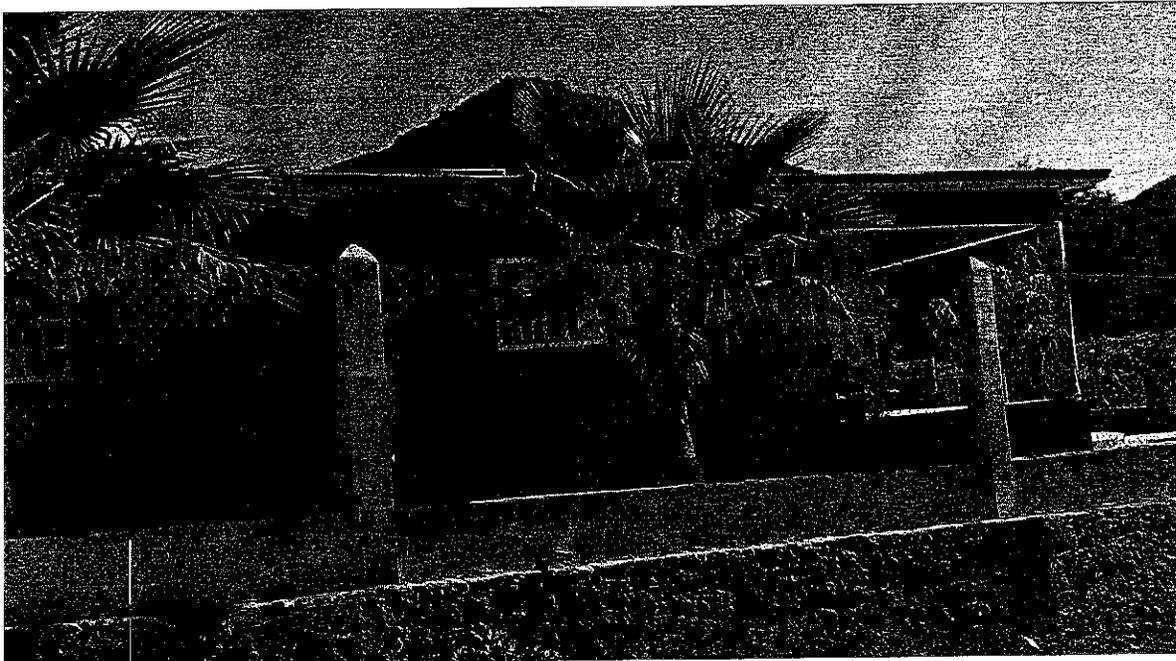
HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



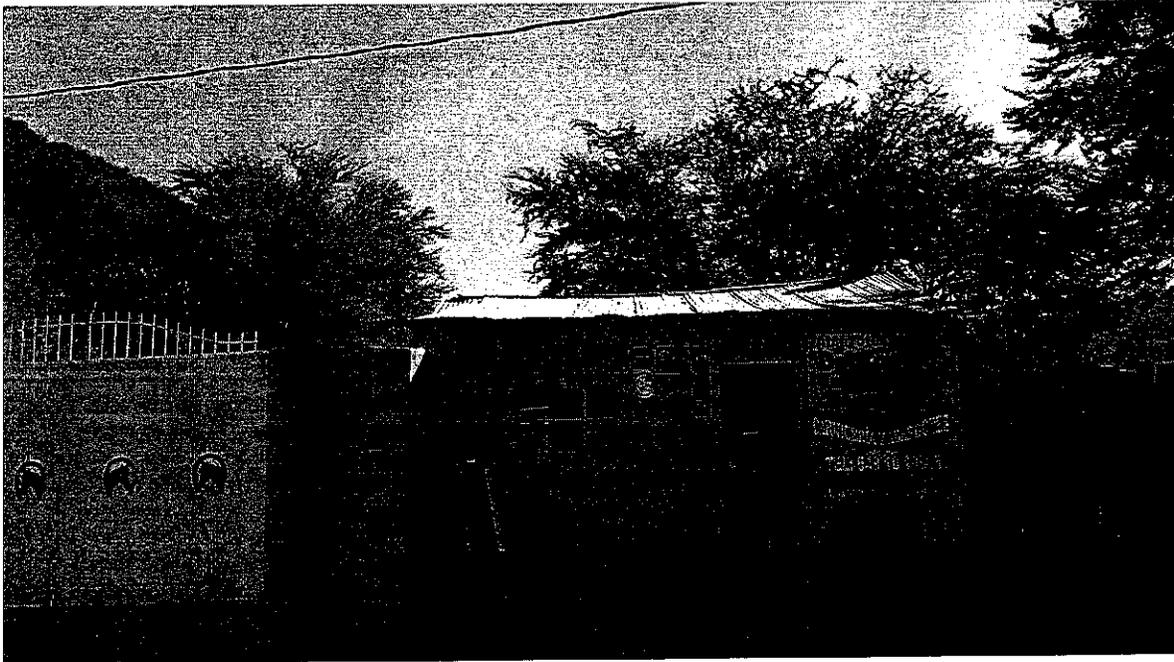
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



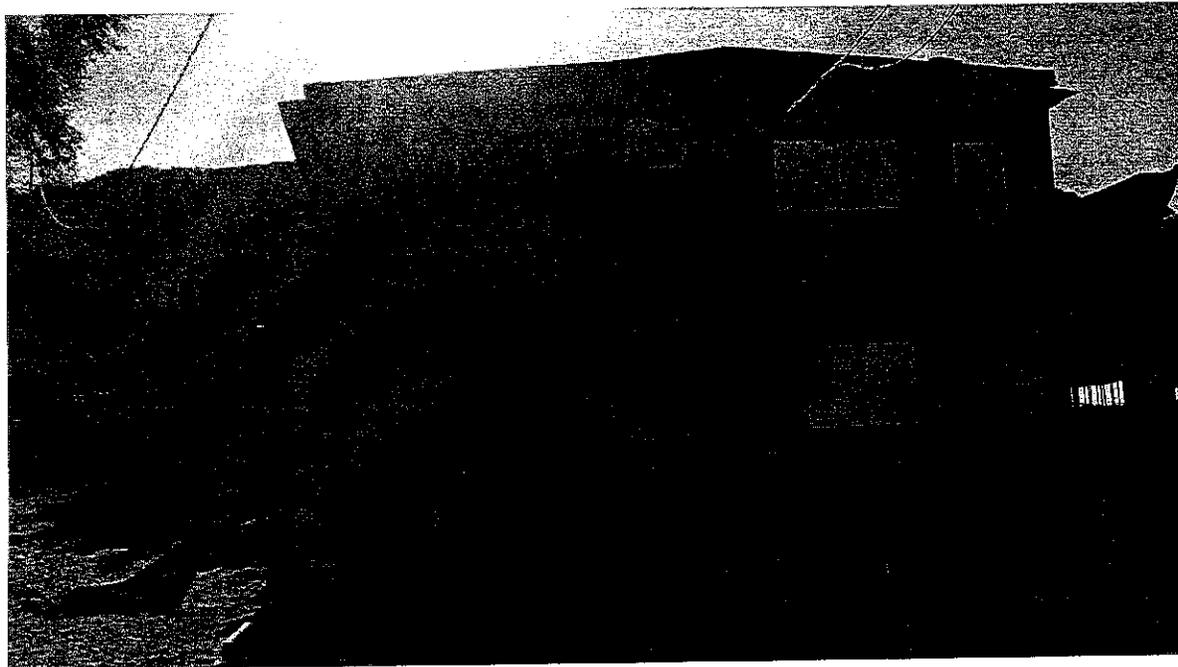
COMERCIAL ECONÓMICO

CLAVE: 2211



COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



TABLAS

TESORERIA MUNICIPAL DE MORELOS.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Constant	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE		REPOSICION
				NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)		
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Valor Unit.
2	1	1	1	HABITACIONA L	POPULAR	"A" \$ 1,733.42
2	1	1	2	HABITACIONA L	POPULAR	"B" \$ 1,483.60
2	1	1	3	HABITACIONA L	POPULAR	"C" \$ 1,319.52
2	1	1	4	HABITACIONA L	POPULAR COCHERA	NO APLICA
2	1	1	5	HABITACIONA L	POPULAR TEJABAN	NO APLICA
2	1	2	1	HABITACIONA L	ECONOMICO	"A" \$ 2,532.42
2	1	2	2	HABITACIONA L	ECONOMICO	"B" \$ 2,101.18
2	1	2	3	HABITACIONA L	ECONOMICO	"C" \$ 1,828.29
2	1	2	4	HABITACIONA L	ECONOMICO COCHERA	NO APLICA
2	1	2	5	HABITACIONA L	ECONOMICO TEJABAN	NO APLICA
2	1	3	1	HABITACIONA L	MEDIO	"A" \$ 4,104.89
2	1	3	2	HABITACIONA L	MEDIO	"B" \$ 3,749.01
2	1	3	3	HABITACIONA L	MEDIO	"C" \$ 3,105.77

2	1	3	4	HABITACIONA L	MEDIO COCHERA		NO APLICA
2	1	3	5	HABITACIONA L	MEDIO TEJABAN		NO APLICA
2	1	4	1	HABITACIONA L	BUENO	"A"	\$ 6,129.91
2	1	4	2	HABITACIONA L	BUENO	"B"	\$ 5,000.73
2	1	4	3	HABITACIONA L	BUENO	"C"	\$4,705.41
2	1	4	4	HABITACIONA L	BUENO COCHERA		NO APLICA
2	1	4	5	HABITACIONA L	BUENO TEJABAN		NO APLICA
2	1	5	1	HABITACIONA L	LUJO	"A"	\$ 8,555.20
2	1	5	2	HABITACIONA L	LUJO	"B"	\$ 7,748.63
2	1	5	3	HABITACIONA L	LUJO	"C"	\$ 7,289.21
2	1	5	4	HABITACIONA L	LUJO COCHERA		No Aplica
2	1	5	5	HABITACIONA L	LUJO TEJABAN		No Aplica
2	1	6	1	HABITACIONA L	SUPER LUJO	"A"	No Aplica
2	1	6	2	HABITACIONA L	SUPER LUJO	"B"	No Aplica
2	1	6	3	HABITACIONA L	SUPER LUJO	"C"	No Aplica
2	1	6	4	HABITACIONA L	LUJO COCHERA		No Aplica

2	1	6	5	HABITACIONA L	LUJO TEJABAN		No Aplica
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,713.19
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2,283.97
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,924.03
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,686.53
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,976.47
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,358.52
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,722.87
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,809.28
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,272.66
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	No Aplica
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	No Aplica
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	No Aplica
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	No Aplica
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	No Aplica
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	No Aplica
2	4	1	1	BODEGA	ECONOMICA	"A"	No Aplica
2	4	1	2	BODEGA	ECONOMICA	"B"	No Aplica
2	4	1	3	BODEGA	ECONOMICA	"C"	No Aplica
2	4	2	1	BODEGA	MEDIA	"A"	No Aplica
2	4	2	2	BODEGA	MEDIA	"B"	No Aplica
2	4	2	3	BODEGA	MEDIA	"C"	No Aplica

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (A).- edificaciones sin mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación que no han sufrido ni necesitan reparaciones.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (B).- edificaciones, con algunas mejoras materiales y acabados, en estado de conservación que necesitan de reparación y mantenimiento.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (C).- edificaciones, con mejoras en sus materiales y acabados en estado de conservación mala necesitada de reparaciones medias importantes.

"los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativa mas no limitativas"

INSTALACIONES ESPECIALES				VALOR UNIT.(\$/M2)
			ALBERCA	No Aplica
			ALGIBE	No Aplica
			BARANDAL	No Aplica
			BARDA	No Aplica
			CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)	No Aplica
			COCINA INTEGRAL	No Aplica
			CORTINA METALICA	No Aplica
			ELEVADOR (PIEZA)	No Aplica
			ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)	No Aplica
			ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)	No Aplica
			ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	No Aplica
			HIDRONEUMATICO	No Aplica
			JACUZZY (PIEZA)	No Aplica
			PORTON ELECTRICO	No Aplica
			RAMPAS	No Aplica
			SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	No Aplica
			SUBESTACION (POR CUCHILLA)	No Aplica
			TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	No Aplica
			TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	No Aplica
			PILAS	No Aplica

TESORERIA MUNICIPAL DE MORELOS				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.				
ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR				
ZONA	SECTOR	No. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNIT.(\$/M2)
HOMOGENEA	CATASTRAL			
1	001	03,04,05, 21	Centro Urbano	\$150.00
	002	01,02,03		
	003	2		
2	002	04,05	Centro Urbano	\$120.00
	003	01,03		
3	001	01,02,06,07,08,15,16,17	Centro Urbano y Las Lomas	\$80.00
	002	06,07,08	Las Lomas Salida	
4	001	09,10,11,12,13,14,18,19,20	Las Lomas Salida	\$40.00
	002	09,10,11,12,13,14,15,16,17,18		
	003	04, 05		
FACTOR DE MERCADO				

“los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativa mas no limitativas”

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 3. Fracción XXIV

Zona Homogénea de valor.

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

ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

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

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

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.

TESORERIA MUNICIPAL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,001.00	1.00
1,001.00	2,001.00	0.95
2,001.00	3,001.00	0.90
3,001.00	4,001.00	0.85
4,001.00	5,001.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,001.00	1.00
1,001.00	2,001.00	0.95
2,001.00	3,001.00	0.90
3,001.00	4,001.00	0.85

4,001.00	5,001.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	2,000.00	
2,001.00	5,000.00	
5,001.00	10,000.00	
10,001.00	20,000.00	

“los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativa mas no limitativas”

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

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

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.

ARTICULO 23. Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicaran los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente formula:

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

TESORERIA MUNICIPAL DE MORELOS**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.****VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO.**

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1			No Aplica
ZONA SUBURBANA	No. 2			No Aplica
ZONA SUBURBANA	No. 3			No Aplica
ZONA SUBURBANA	No. 4			No Aplica
ZONA SUBURBANA	No. 5			No Aplica
ZONA SUBURBANA	No. 6			No Aplica
ZONA SUBURBANA	No. 7			No Aplica

TESORERIA MUNICIPAL DE MORELOS				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.				
VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL				
SECTOR	MANZANAS			
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
				No Aplica
SECTOR	MANZANAS			
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
				No Aplica
SECTOR	MANZANAS			
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
				No Aplica
SECTOR	MANZANAS			
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
				No Aplica
SECTOR	MANZANAS			
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
				No Aplica
SECTOR	MANZANAS			
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
				No Aplica
SECTOR	MANZANAS			
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
				No Aplica
FACTOR DE MERCADO				

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 21.-

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.

TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS.				
EJERCICIO 2025.				
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

"los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativa mas no limitativas"

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 UTIL		ESTADO DE CONSERVACIÓN								
65		Nuevo	Buena	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho
EDAD DEL INMUEBLE										
		1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000
0		1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135
1		0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346
2		0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340
3		0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332
4		0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323
5		0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313
6		0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302
7		0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290
8		0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278
9		0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265
10		0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252
11		0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238
12		0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223
13		0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208
14		0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193
15		0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177
16		0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160
17		0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144
18		0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126
19		0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109
20		0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091
21		0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072
22		0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054

23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415

"los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativa mas no limitativas"

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

Catastro Municipal.- El censo técnico analítico de los predios, ubicados en los territorios de los Municipios que conforman su sistema de información catastral para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

Catastro Estatal.- El sistema de información del Estado de Chihuahua que se sustenta y actualiza con los Catastro 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 causa de conservación

ecológica prevención de riegos 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 clasifican 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 la construcción.- Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la construyen, 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. 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 mayor 3.5 metros, pisos de concreto con acabado de pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulicas, eléctricas, sanitaria y gas).

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

Habitacional bueno.- vivienda con características entre las que se pueden considerar, acabados de buena calidad, proyecto funcional especializado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pintura de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, natural y anodizado, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, aceros o mixtos con claros mayores de 4.0 metros, pisos de primera calidad. Mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

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

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 muro mezcla o yeso, ventanería metálica y tubular, techo de lámina o de concreto armado,, con claros de hasta 4.0 metros, piso con concreto de acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias complementos de calidad media (carpintería, herrería, etc)

Comercial medio.- locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento, acabado de muro de yeso texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo

considerar nivel 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 (carpintería, herrería y vidriería).

Comercial bueno.- locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardineadas. acabados en muro y 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 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 de 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 concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), área 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 de muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tabular o de aluminio, techumbre de lámina galvanizada o de asbesto sobre acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamiento de aguas residuales para reutilizar en sistema 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 clasificaciones.

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 para realizar el uso que le 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; e fía del mes de agosto

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 ruinoso: 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 el 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;

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO: Es el costo total de construcción requerido para reemplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos y 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 respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función a 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 existente entre los sectores catastrales separados entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

ZONA: Extensión de terreno de dimensiones considerables, y que presentan 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 DEL BIEN INMUEBLE: La tierra el subsuelo, los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

FACTOR: Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados.

FACTOR DE MÉRITO.- Factores que premian o incrementan el valor catastral de un predio.

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

SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL: Conjunto de procesos y datos, respecto de 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 a 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 existente entre los sectores catastrales separados entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

ZONA: Extensión de terreno de dimensiones considerables, y que presentan 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 cuente.

DEFINICIÓN DE INMUEBLE: Son los derechos de la tierra y todas las cosas que estén adheridas permanentemente a ella.

ELEMENTOS DEL BIEN INMUEBLE: La tierra el subsuelo, los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

FACTOR: Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados.

FACTOR 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 del 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 del valor o utilidad del bien es atribuible a causa meramente físicas como son el desgaste o exposición de los elementos.

VIDA ECONÓMICA O VIDA ÚTIL NORMA: Es el periodo de término de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito al que se destinó originalmente, antes de alcanzar una condición inutilizable.

VIDA ÚTIL REMANENTE: Periodo de tiempo expresado en años que estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una fecha determinada.

EDAD EFECTIVA: Es la edad aparente de un bien en comparación con bien nuevo similar.

TABLA DE VALORES: Decreto emitido por el H. Congreso del Estado a iniciativa de los Ayuntamientos que contienen debidamente ordenada y relacionada geográficamente la información de zonas homogéneas, corredores de valor, tipología, valores de construcción, así como de los usos y valores de suelo rústicos.

NORMAS 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 de 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, puede 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 de Suelo y Construcción.

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 demerito para la determinación de valores unitarios, se establecerán de conformidad por lo dispuesto por esta ley.

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

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

Para efectos de la formula anterior se entenderá:

VCA= Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC= Valor de la Construcción

El valor del terreno se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo, contenidas en las Tablas Unitarias de suelo y construcción aprobadas para el municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la formula siguiente:

VT=STxVUS

Para efectos de la formula anterior se entenderá:

VT= Valor del Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación contenida en la Tabla de Valores Unitario, de suelo y construcción aprobadas para el municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con las fórmulas siguientes.

VC=SCxVUC+VIE

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC= Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

DESCRIPCIÓN DE METADOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN 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:

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

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

PREDIOS RÚSTICOS:

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.

TESORERIA MUNICIPAL DE MORELOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

				VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	1.00	\$25,700.00
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1.00	\$18,770.00
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1.00	\$9,600.00
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1.00	No aplica
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	1.00	\$25,700.00
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	1.00	\$18,770.00
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	1.00	\$9,600.00
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	1.00	No aplica
3	0	1	1	Frutales en Formación	Privada	1	1.00	No aplica
3	0	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	1.00	No aplica
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	1.00	No aplica
5	0	1	1	Frutales en Producción	Privada	1	1.00	No aplica
5	0	2	1	Frutales en Producción	Privada	2	1.00	No aplica
5	0	3	1	Frutales en Producción	Privada	3	1.00	No aplica
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1.00	\$4,200.00

7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1.00	\$3,680.00
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1.00	\$2,950.00
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1.00	\$2,380.00
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1.00	\$970.00
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1.00	\$760.00
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1.00	\$300.00
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	1.00	No aplica
8	0	6	1	Pastal	Privada	6	1.00	No aplica
9	0	1	1	Forestal	Privada	1	1.00	\$1,200.00
9	0	2	1	Forestal	Privada	2	1.00	\$1,120.00
9	0	3	1	Forestal	Privada	3	1.00	No aplica
9	0	4	1	Forestal	Privada	4	1.00	No aplica

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

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

ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

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

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

TESORERIA MUNICIPAL DE MORELOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	1.00	\$25,700.00
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	1.00	\$18,770.00
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	1.00	\$9,600.00
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	1.00	No aplica
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	1.00	\$25,700.00
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	1.00	\$18,770.00
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	1.00	\$9,600.00
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	1.00	No aplica
3	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	1.00	No aplica
3	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	1.00	No aplica
3	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	1.00	No aplica
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	1.00	No aplica
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	1.00	No aplica
5	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	1.00	No aplica
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	1.00	\$4,200.00
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	1.00	\$3,680.00
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	1.00	\$2,950.00
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	1.00	\$2,380.00
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	1.00	\$970.00
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	1.00	\$760.00
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	1.00	300.000
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	1.00	No aplica

9	2	1	1	Forestal	Comunal	1	1.00	\$1,200.00
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2	1.00	\$1,120.00
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3	1.00	No aplica
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4	1.00	No aplica

"los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativa mas no limitativas"

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

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

ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

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

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

TESORERIA MUNICIPAL DE MORELOS									
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.									
Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA SUELO RUSTICO (\$/HA)					PARA
				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)	
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	1.00	\$25,700.00	
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	1.00	\$18,770.00	
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	1.00	\$9,600.00	
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	1.00	NO APLICA	
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	1.00	\$25,700.00	
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	1.00	\$18,770.00	
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	1.00	\$9,600.00	
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	1.00	NO APLICA	
3	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	1.00	NO APLICA	
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	1.00	NO APLICA	
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	1.00	NO APLICA	
5	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	1.00	NO APLICA	
5	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	1.00	NO APLICA	
5	1	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	1.00	NO APLICA	
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	1.00	\$4,200.00	
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	1.00	\$3,680.00	
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	1.00	\$2,950.00	
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	1.00	\$2,380.00	
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	1.00	\$970.00	
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	1.00	\$760.00	
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	1.00	300.000	
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	1.00	NO APLICA	
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1	1.00	\$1,200.00	
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2	1.00	\$1,120.00	
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3	1.00	NO APLICA	
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4	1.00	NO APLICA.	

"los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativa mas no limitativas"

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

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

ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

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

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

TESORERÍA MUNICIPAL DE MORELOS			
TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2025..			
ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones en zonas serranas montañosas	Ha.	NO APLICA
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas	Ha.	NO APLICA
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones	Ha.	NO APLICA
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	NO APLICA
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	NO APLICA
6	Suelo rustico dentro del perímetro del denuncia minero	Ha.	NO APLICA

"los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativa mas no limitativas"

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.

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

Primera Clase (1).- Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y el 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 practico 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 restringido y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de esos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.

Octava Clase (8).- Estos suelos tienen limitaciones excesivas para su uso en cultivos comerciales, desarrollo de pastizales o bien explotaciones forestales, por lo que su utilización debe orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua o para fines estéticos y preservación del medio ambiente.

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD.-Conocido también por inundación superficial. Método que distribuye el agua procedente de un centro de acopio, llámese embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derivadora, diques con bocatoma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparten el agua hasta la parcela de cultivo, inundando la zona de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros..

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

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

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

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

- a) **Primera Clase:** Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región con clima propicio que presente lluvias intensas con un promedio de 400 a 500mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
- b) **Segunda Clase:** Aquellos terrenos que presentan 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 presentan 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 menores que las mencionadas, pero con ubicación muy alejada de las vías de comunicación.

PREDIOS DE AGOSTADERO.- Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el

procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano.

TIERRAS DE AGOSTADERO.- Son aquellas que por su precipitación pluvial, topográfica o calidad producen en forma natural o cultivada pasto y forraje que sirven de alimento para el ganado.

- a) **Primera Clase.-** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Ha/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
- b) **Segunda Clase.-** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 Ha/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua permanente y estacional.
- c) **Tercera Clase.-** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Ha/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **Cuarta Clase.-** Predios con coeficiente de agostadero de más de 20Ha/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 cuenta con la documentación legal y técnica (permiso de Aprovechamiento Forestal o Estudio Dasonómico), para el aprovechamiento del bosques y plantas maderables.

- a) **Primera Clase:** predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100m³ de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100 kms de vías de comunicación transitables.

- b) **Segunda Clase:** Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su producción en un 25 % o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 km de vías comunicación transitables.
- c) **Tercera Clase:** cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de clase 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 tales. Así como los terrenos con vegetación natural que no permiten su ocupación y desarrollo de plantas cultivadas por limitantes naturales como la pendiente, profundidad, etc. Y que por medio de labores de desmonte y/o mejoras al terreno pueden ser incorporados a la agricultura y ganadería.

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

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

CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA.- 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 derecho de personas físicas o entidades privadas, de obtener, poseer, controlar, disponer dejar en herencia la tierra, capital y cosas.

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

PROPIEDAD EJIDAL.- Es una forma de tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área parcela), otras para satisfacer las necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y poblar (fundo legal).

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

CERTIFICADO PARCELARIO: Documento en el que se asienta el derecho que tiene cada ejidatario a usar y disfrutar de una parcela determinada al interior del ejido. El certificado parcelario lo emite el RAN y en el 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 tierras ejidales y por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales.

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

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

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