



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
123

INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

RELATIVA: A proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el Ejercicio Fiscal 2017.

PRESENTADA POR: Ayuntamiento del Municipio de Santa Bárbara, Chih.

LEÍDA POR:

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

FECHA DE PRESENTACIÓN: 31 de octubre de 2016

FECHA DE TURNO: 3 de noviembre de 2016

Predios Rústicos

SANTA
BÁRBARA

AYUNTAMIENTO 2016-2018



DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- a) La autoridad catastral municipal
- b) Consejos técnicos de catastro municipal y estatal
- c) La dirección de catastro del estado
- d) Colegios y asociaciones de peritos valuadores

PARA LA REALIZACION DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS RUSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO DE 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 aéreas 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 clasificarán como de riego (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro de agua y calidad de los suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo a la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo 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 arboles.
- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

El clima.- afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos.

El suelo.- factor de productividad variable pues puede variar de algunas limitaciones como; pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, pedregosidad.

Topografía.- la pendiente de un suelo da la idea de su drenaje determina la clase de cultivo que puede producir.

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

- 4) Con base en el resultado del estudio del mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborará la propuesta de valores. Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.



Clasificación				VALORES UNITARIOS POR HECTAREA 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		\$42,241.00
1	2	2	1	Riego por Gravedad	comunal	2		\$31,709.00
1	2	3	1	Riego por Gravedad	comunal	3		\$15,962.00
1	2	4	1	Riego por Gravedad	comunal	4		\$7,319.00
2	2	1	1	Riego por Bombeo	comunal	1		\$29,569.00
2	2	2	1	Riego por Bombeo	comunal	2		\$22,196.00
2	2	3	1	Riego por Bombeo	comunal	3		\$11,174.00
2	2	4	1	Riego por Bombeo	comunal	4		\$5,123.00
3	2	1	1	Frutales en Formacion		1		no aplica
3	2	2	1	Frutales en Formacion		2		no aplica
3	2	3	1	Frutales en Formacion		3		no aplica
5	2	1	1	Frutales en Produccion		1		no aplica
5	2	2	1	Frutales en Produccion		2		no aplica
5	2	3	1	Frutales en Produccion		3		no aplica
7	2	1	1	Temporal	comunal	1		\$ 5,655.00
7	2	2	1	Temporal	comunal	2		\$ 4,684.00
7	2	3	1	Temporal	comunal	3		\$ 3,747.00
7	2	4	1	Temporal	comunal	4		\$ 2,998.00
7	2	5	1	Temporal	comunal	5		
8	2	1	1	Pastal	comunal	1		\$ 1,680.00
8	2	2	1	Pastal	comunal	2		\$ 1,373.00
8	2	3	1	Pastal	comunal	3		\$ 1,191.00
8	2	4	1	Pastal	comunal	4		\$ 422.00
8	2	5	1	Pastal	comunal	5		no aplica
8	2	6	1	Pastal	comunal	6		no aplica
8	2	7	1	Pastal	comunal	7		no aplica
9	2	1	1	Forestal	comunal	1		no aplica
9	2	2	1	Forestal	comunal	2		no aplica
9	2	3	1	Forestal	comunal	3		no aplica
9	2	4	1	Forestal	comunal	4		no aplica

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

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

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



Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1		\$42,241.00
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2		\$31,709.00
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3		\$15,962.00
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4		\$7,319.00
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1		\$29,569.00
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2		\$22,196.00
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3		\$11,174.00
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4		\$5,123.00
3	2	1	1	Frutales en Formacion		1		no aplica
3	2	2	1	Frutales en Formacion		2		no aplica
3	2	3	1	Frutales en Formacion		3		no aplica
5	2	1	1	Frutales en Produccion		1		no aplica
5	2	2	1	Frutales en Produccion		2		no aplica
5	2	3	1	Frutales en Produccion		3		no aplica
7	2	1	1	Temporal	Ejidal	1		\$ 5,855.00
7	2	2	1	Temporal	Ejidal	2		\$ 4,684.00
7	2	3	1	Temporal	Ejidal	3		\$ 3,747.00
7	2	4	1	Temporal	Ejidal	4		\$ 2,898.00
7	2	5	1	Temporal	Ejidal	5		no aplica
8	2	1	1	Pastal	Ejidal	1		\$ 1,680.00
8	2	2	1	Pastal	Ejidal	2		\$ 1,373.00
8	2	3	1	Pastal	Ejidal	3		\$ 1,191.00
8	2	4	1	Pastal	Ejidal	4		\$ 422.00
8	2	5	1	Pastal	Ejidal	5		no aplica
8	2	6	1	Pastal	Ejidal	6		no aplica
8	2	7	1	Pastal	Ejidal	7		no aplica
9	2	1	1	Forestal	Ejidal	1		no aplica
9	2	2	1	Forestal	Ejidal	2		no aplica
9	2	3	1	Forestal	Ejidal	3		no aplica
9	2	4	1	Forestal	Ejidal	4		no aplica

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

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

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



Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	\$42,241.00
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	\$31,708.00
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	\$15,962.00
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	\$7,319.00
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	\$29,569.00
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	\$22,196.00
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	\$11,174.00
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	\$5,123.00
3	2	1	1	Frutales en Formacion		1	no aplica
3	2	2	1	Frutales en Formacion		2	no aplica
3	2	3	1	Frutales en Formacion		3	no aplica
5	2	1	1	Frutales en Produccion		1	no aplica
5	2	2	1	Frutales en Produccion		2	no aplica
5	2	3	1	Frutales en Produccion		3	no aplica
7	2	1	1	Temporal	Privada	1	\$ 5,855.00
7	2	2	1	Temporal	Privada	2	\$ 4,684.00
7	2	3	1	Temporal	Privada	3	\$ 3,747.00
7	2	4	1	Temporal	Privada	4	\$ 2,998.00
7	2	5	1	Temporal	Privada	5	
8	2	1	1	Pastal	Privada	1	\$ 1,680.00
8	2	2	1	Pastal	Privada	2	\$ 1,373.00
8	2	3	1	Pastal	Privada	3	\$ 1,191.00
8	2	4	1	Pastal	Privada	4	\$ 422.00
8	2	5	1	Pastal	Privada	5	no aplica
8	2	6	1	Pastal	Privada	6	no aplica
8	2	7	1	Pastal	Privada	7	no aplica
9	2	1	1	Forestal	Privada	1	no aplica
9	2	2	1	Forestal	Privada	2	no aplica
9	2	3	1	Forestal	Privada	3	no aplica
9	2	4	1	Forestal	Privada	4	no aplica

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

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

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad

Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad

Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad

1 0 1 1

2 2 2 1

3 1 4 1



Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)			
3 0 1 1	Frutales sin Prod RXG	Nogales fino privada	1		\$62,691.00			
3 0 2 1	Frutales sin Prod RXG	Nogales criollos privada	2		\$60,213.00			
3 0 3 1	Frutales sin Prod RXG	Manzano privada	3		\$60,213.00			
3 0 4 1	Frutales sin Prod RXG	Duraznos privada	4		\$60,213.00			
3 0 5 1	Frutales sin Prod RXG	Vid privada	5		\$60,213.00			
3 0 6 1	Frutales sin Prod RXG	Peras ciruela membrillo p	6		\$60,213.00			
3 1 1 1	Frutales sin Prod RXG	Nogales fino ejidal	1		\$62,691.00			
3 1 2 1	Frutales sin Prod RXG	Nogales criollos ejidal	2		\$60,213.00			
3 1 3 1	Frutales sin Prod RXG	Manzano ejidal	3		\$60,213.00			
3 1 4 1	Frutales sin Prod RXG	Duraznos ejidal	4		\$60,213.00			
3 1 5 1	Frutales sin Prod RXG	Vid ejidal	5		\$60,213.00			
3 1 6 1	Frutales sin Prod RXG	Peras ciruela membrillo e	6		\$60,213.00			
3 2 1 1	Frutales sin Prod RXG	Nogales fino mancomun	1		\$62,691.00			
3 2 2 1	Frutales sin Prod RXG	Nogales criollos mancomun	2		\$60,213.00			
3 2 3 1	Frutales sin Prod RXG	Manzano mancomun	3		\$60,213.00			
3 2 4 1	Frutales sin Prod RXG	Duraznos mancomun	4		\$60,213.00			
3 2 5 1	Frutales sin Prod RXG	Vid mancomun	5		\$60,213.00			
3 2 6 1	Frutales sin Prod RXG	Peras ciruela membrillo m	6		\$60,213.00			
4 0 1 1	Frutales sin Prod RXG	Nogales fino	1		\$50,019.00			

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

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

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

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

EL SUELO ES EL FACTOR DE PRODUCTIVIDAD MAS 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 practicas 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 practicas 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.

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

PREDIO RUSTICO: El que se encuentre 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 pueden pertenecer a un Distrito de Riego o ser particular.

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

RIEGO POR BOMBEO: Es un método que requiere de presión para extraer el agua y hacerla llegar al sector por regar mediante un equipo de bombeo, requieren la mayor inversión en equipos, 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 de la anterior que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean necesarios trabajos especiales.

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

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

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

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

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

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

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

- a) **Primera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes las mayor parte del año.
- b) **Segunda Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
- c) **Tercera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **Cuarta Clase:** Predios con coeficiente de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

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

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

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

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

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

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

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

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

PROPIEDAD EJIDAL: Es una forma de la tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras mas 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 las tierras ejidales y por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales.

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

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

CAPACIDAD DE CARGA ANIMAL: Se refiere 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 un unidad animal (UA) en un año. Una UA es una vaca adulta de 450 kg. Con su cría la cual consume aproximadamente el 3% de su peso en materia seca (MS).



ZONA	CLASIFICACION	UNIDAD	VALOR
10	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploracion previa y explotacion como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates; en terrenos fuera de las poblaciones y zonas serranas montañosas.	M2	\$10.00
7	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploracion previa y explotacion como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates; colindantes a las poblaciones en zonas urbanas.	M2	\$78.00
11	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como reserva para exploración, construcción, despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, u otros usos, en terrenos fuera de la población y zonas serranas, no afectando ni modificando la estructura geografica de poblaciones aledañas.	M2	\$4.00

Tabla de Valores de Suelo y Construcción 2017

Mpio. de Santa Bárbara Chih.
Admón. 2016 - 2018

SANTA
BÁRBARA

AYUNTAMIENTO 2016-2018



SANTA BÁRBARA

AYUNTAMIENTO 2016-2018

Santa Bárbara, Chih., 28 de octubre de 2016

11230

**DIP. BLANCA AMELIA GÁMEZ GUTIÉRREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA
PRESENTE.-**

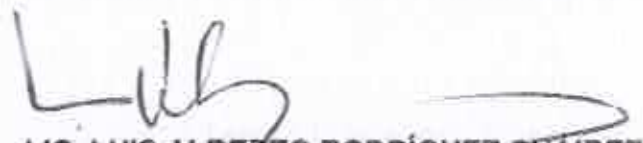


En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de **Santa Bárbara** somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2017, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1° de Enero del 2017, 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 **Santa Bárbara** 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 2017, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

**ATENTAMENTE
"NUESTRO MOMENTO DE CONSTRUIR"**


**LIC. LUIS ALBERTO RODRÍGUEZ CHÁIREZ
PRESIDENTE MUNICIPAL**



Santa Bárbara, Chih., 28 de octubre de 2016

**DIP. BLANCA AMELIA GÁMEZ GUTIÉRREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.-**

Por medio de la presente de conformidad en lo establecido 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. 017 asentado en el Acta No. 2 del libro No. 18 tomado en la sesión ordinaria de fecha 27 de octubre del 2016, mediante el cual por unanimidad se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el municipio de Santa Bárbara, en los términos del Artículo 28 fracción XL, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

Sin otro particular se anexa tabla a la presente, así mismo le reitero la disponibilidad para seguir trabajando en conjunto, no sin antes agradecer la atención prestada a la presente.

**A T E N T A M E N T E
"NUESTRO MOMENTO DE CONSTRUIR"**

**LIC. MARIA TERESA SALAMANCA GARDEA
SECRETARIA MUNICIPAL**



DEPENDENCIA: SECRETARÍA MUNICIPAL ASUNTO CERTIFICACIÓN

EL SUSCRITO C. LIC. MARÍA TERESA SALAMANCA GARDEA, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE SANTA BÁRBARA, DISTRITO HIDALGO, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y:

CERTIFICA

QUE EN EL LIBRO NO 18 DEL LIBRO DE ACTAS DE CABILDO, APARECE ASENTADA EL ACTA NO 02, DE CARÁCTER ORDINARIO EN LA QUE A LA LETRA DICE:

ACTA NO 01.

BAJO EL SIGUIENTE ORDEN DEL DÍA:

- I.- LISTA DE ASISTENCIA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
- II.- ANUENCIA PARA QUE LA C. ROCIO ESTRADA ROMAN ESTE PRESENTE EN LA REUNION DE CABILDO PARA QUE TOME NOTA DE LOS TRABAJOS DEL DÍA
- III.- INSTALACIÓN LEGAL DE LA ASAMBLEA.
- IV.- LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA.
- V.- APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA
- VI.- LECTURA DE LA SESIÓN ANTERIOR
- VII.- APROBACIÓN Y EN SU CASO FIRMA DE ACTA NÚM 1 DE SESIÓN ORDINARIA, PÚBLICA Y ABIERTA
- VIII.- PRESENTACIÓN Y LECTURA DE COMUNICADOS, INICIATIVAS RECIBIDAS, EN SU CASO: APROBACIÓN DEL TURNO A COMISIONES.
 - A).- ANÁLISIS DE LAS TRES PROPUESTAS PARA OTORGAR EL AGUINALDO A LOS TRABAJADORES DE BASE. Y APROBAR EN SU CASO, LA DETERMINACIÓN QUE SE TOME PARA EL TRÁMITE CORRESPONDIENTE ANTE LA SECRETARÍA DE HACIENDA DE DICHO MONTO EN CALIDAD DE PRÉSTAMO, ASÍ COMO LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA LIQUIDACIÓN DEL PERSONAL.
 - B).- PROPUESTA PARA DETERMINAR LA FIANZA DEL DIRECTOR DE FINANZAS
 - C).- APROBACIÓN DE LA TABLA UNITARIA DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL.
 - D).- APROBACIÓN DEL CONVENIO DE DELEGACIÓN DE FACULTADES PARA LA PRESENTACIÓN DEL SERVICIO DEL REGISTRO CIVIL.

"2016, AÑO DE ELISA GRIENSEN ZAMBRANO"
SECRETARÍA

SANTA BÁRBARA


AYUNTAMIENTO 2016-2018

- E).- PROPUESTA PARA PEDIR EN COMODATO LA CLÍNICA 50 Y HABILITARLA PARA INSTALAR AHÍ EL ASILO DE ANCIANOS "MARÍA CONCEPCIÓN ESPARZA MÁRQUEZ"
- F).- PROPUESTA PARA SUGERIR AL CONGRESO DEL ESTADO SE ANEXE EL PRÓXIMO AÑO LA LEYENDA "2017 450 ANIVERSARIO DE LA FUNDACIÓN DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA"
- G).- DESIGNACIÓN DEL O DE LOS REGIDORES DE SALUD.
- H).- APROBACIÓN DE LA PROPUESTA A PETICIÓN DEL C. OMER OZAETA CHÁVEZ DE LA VENTA DE CAMIÓN DESCOMPUESTO.
- IX).-ASUNTOS GENERALES

HABIENDO LIBERADO LOS PRIMEROS III PUNTOS INCISOS A Y B DEL ORDEN DEL DÍA; PARA DESAHOGA EL PUNTO NO III INCISO C, LA SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO HABIENDO ANALIZADO INICIATIVA PREVIAMENTE CON TODOS LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO LA TABLA UNITARIA DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTO PREDIAL, PONE A CONSIDERACIÓN DEL PLENO LA APROBACIÓN DE DICHA TABLA LLEGANDO AL ACUERDO NO 017, DE FECHA 27/10/2016, DONDE POR UNANIMIDAD CON VOTOS A FAVOR, (7 DE LA FRACCIÓN DE MOVIMIENTO CIUDADANO, 2 DE LA FRACCIÓN DEL PRI, 2 DE LA FRACCIÓN DE PRD, 1 FRACCIÓN DE PAN 1 VOTO DEL PRESIDENTE MUNICIPAL LIC. LUIS ALBERTO RODRÍGUEZ CHÁIREZ); APROBANDO LA TABLA UNITARIA DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL CÁLCULO DE IMPUESTO PREDIAL. ANEXANDO DICHAS TABLAS AL PRESENTE DOCUMENTO.

SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA A 27 DE OCTUBRE DEL 2016.

ATENTAMENTE
"NUESTRO MOMENTO DE CONSTRUIR"


LIC. MARÍA TERESA SALAMANCA GARDEA
SECRETARIA MUNICIPAL



"2016, AÑO DE ELISA GRIENSEN ZAMBRANO"
SECRETARÍA

PRESIDENCIA MUNICIPAL | MACLOVIO HERRERA Y ALLENDE S/N
COL. CENTRO | C.P. 33580
SANTA BÁRBARA, CHIHUAHUA

PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION SE 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.

SANTA BÁRBARA

AYUNTAMIENTO 2016-2018

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, ventanearía 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, ventanearía 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, ventanearía 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, ventanearía 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, ventanearía 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, ventanearía 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 (herramienta, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía 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, ventanearía 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 (herramienta, 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, ventanearía 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 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 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, aún 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, administrativas 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 meritos y deméritos aplicables.

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

Valor de Reposición Nuevo: Es el costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos e utilidad del contratista.

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

SANTA BÁRBARA

AYUNTAMIENTO 2016-2018

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 cuente.

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

- 1) Derecho de ocuparlo y usarlo
- 2) Derecho de afectarlo
- 3) Derecho de venderlo 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 rústico.

Norma de aplicación para uso de las Tablas de Valores Unitarios

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado. Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de terreno por zona y por vialidad, el territorio de los municipios se dividirá en áreas con características homogéneas. Para la definición de las áreas homogéneas se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan 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:

$$VCAT = VT + VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT = ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

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

VC=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

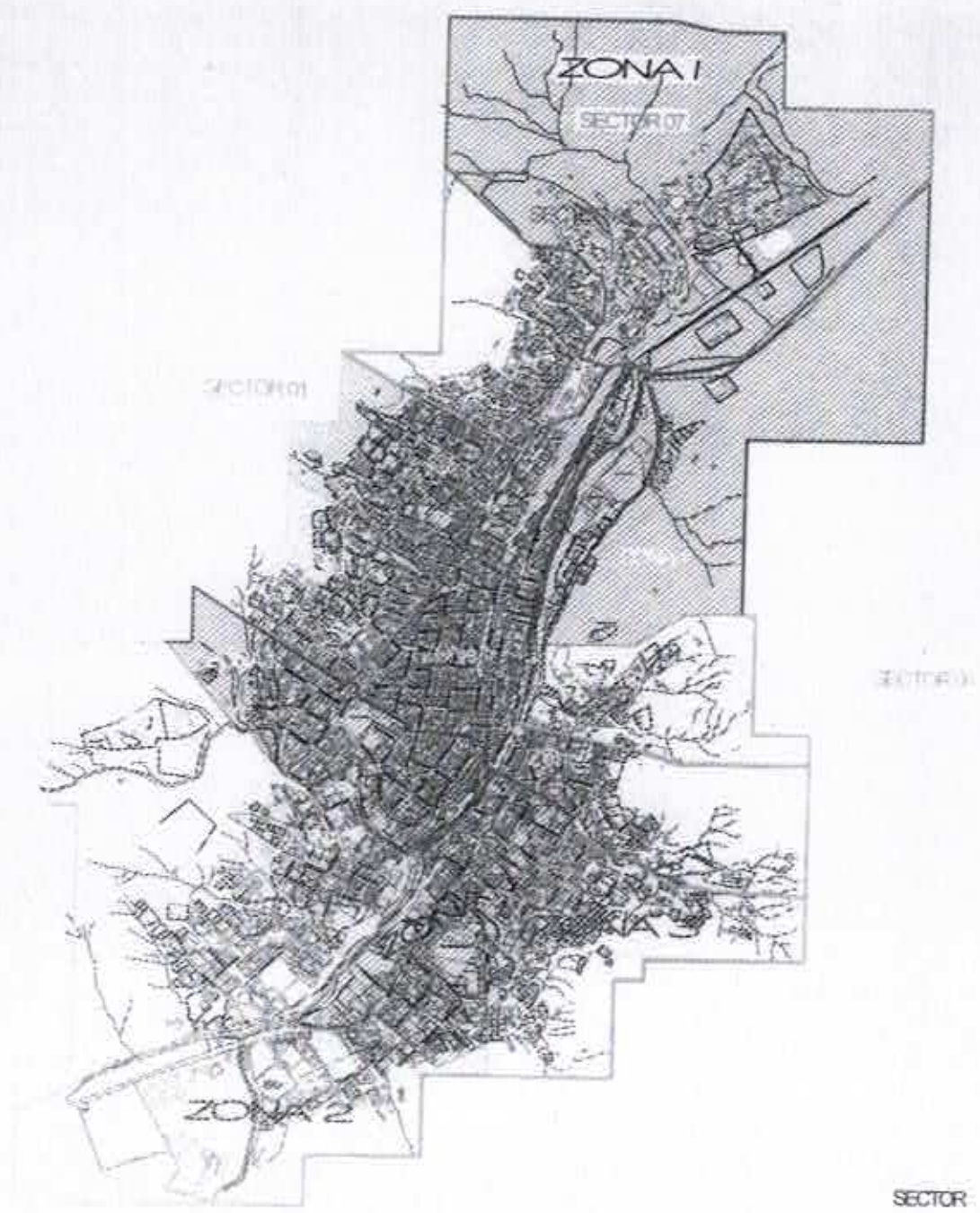
Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.
Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la valuación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

Predios Urbanos

SANTA
BÁRBARA

AYUNTAMIENTO 2016-2018





SANTABÁRBARA CHIHUAHUA

OFICIO DE CATAS

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA, CHIHUAHUA

NOMBRE DEL PLANO
GENERAL

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

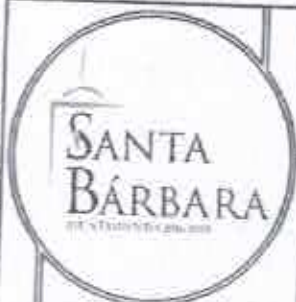
	VALOR UNITARIO (P/M ²)	INDICADOR
ZONA 1	\$ 70.00	
ZONA 2	\$ 60.00	
ZONA 3	\$ 50.00	

NÚMERO DEL PLANO G-1	ESCALA 1:1
FECHA DEL PLANO 1 x	OTRO 1:1

SECTOR 01



SANTA BARBARA CHIHUAHUA



DPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA, CHIHUAHUA.

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 1	\$ 70.00	
ZONA 2	\$ 60.00	
ZONA 3	\$ 50.00	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR I

NUMERO DE PLANO

5-1

ESCALA

50%

ACOTACIONES

50%

SECUENCIA DE PLANOS

1 DE

FOLIO

SECTOR 02



SANTA BARBARA CHIHUAHUA

CHIHUAHUA 1914

DPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA, CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

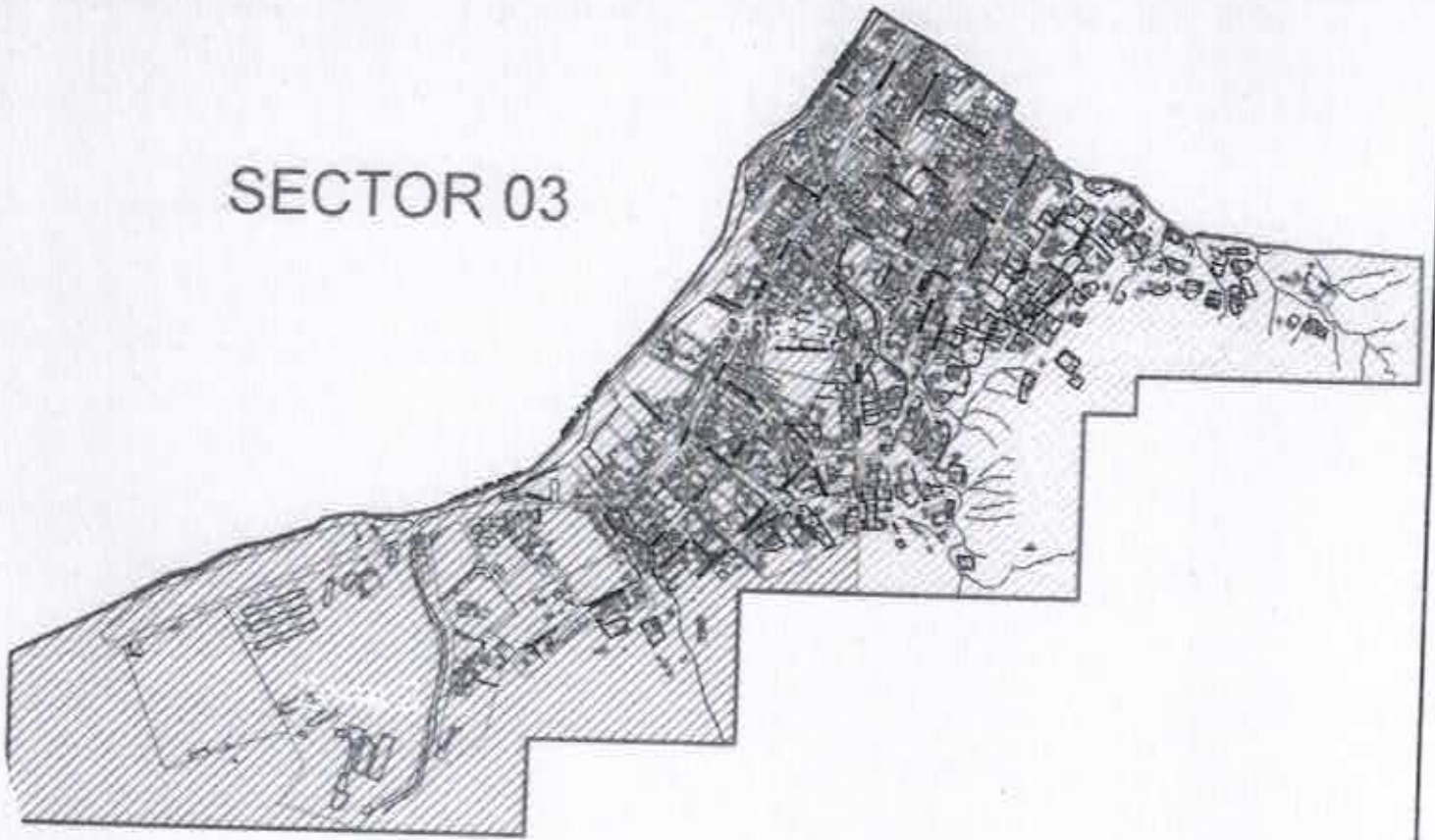
	VALOR UNITARIO POR M ²	INDICADOR
ZONA 2	\$ 60.00	
ZONA 3	\$ 50.00	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 2

NUMERO DE PLANO	ESCALA
5-2	1:500
	ADQUISICIONES
	1974
SECUENCIA DE PLANO	FORMA
1	IN

SECTOR 03



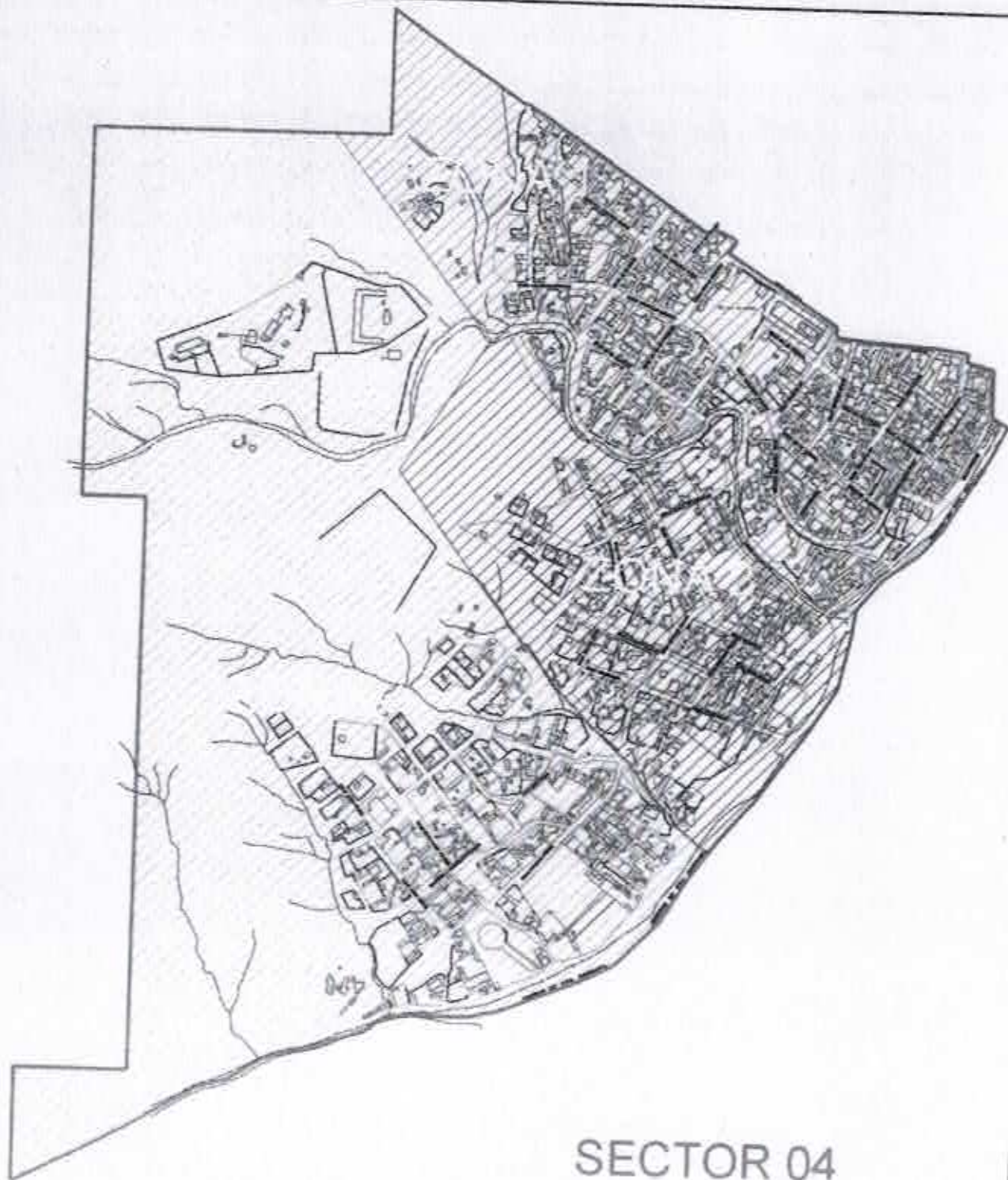
MUNICIPIO DE SANTA BARBARA, CHIHUAHUA.

NOMBRE DEL PLANO
SECTOR 3

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 1	\$ 70.00	
ZONA 2	\$ 60.00	
ZONA 3	\$ 50.00	

NUMERO DE PLANO 5-3	ESCALA SN
	ADICIONES SN
SECUENCIA DE PLANOS 1 DE	FECHA



SECTOR 04

SANTA BARBARA CHIHUAHUA



DIPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA, CHIHUAHUA.

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M ²	INDICADOR
ZONA 1	\$ 70.00	
ZONA 2	\$ 60.00	
ZONA 3	\$ 50.00	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 4

NUMERO DE PLANO

5-4

ESCALA

5/1

ACOTACIONES

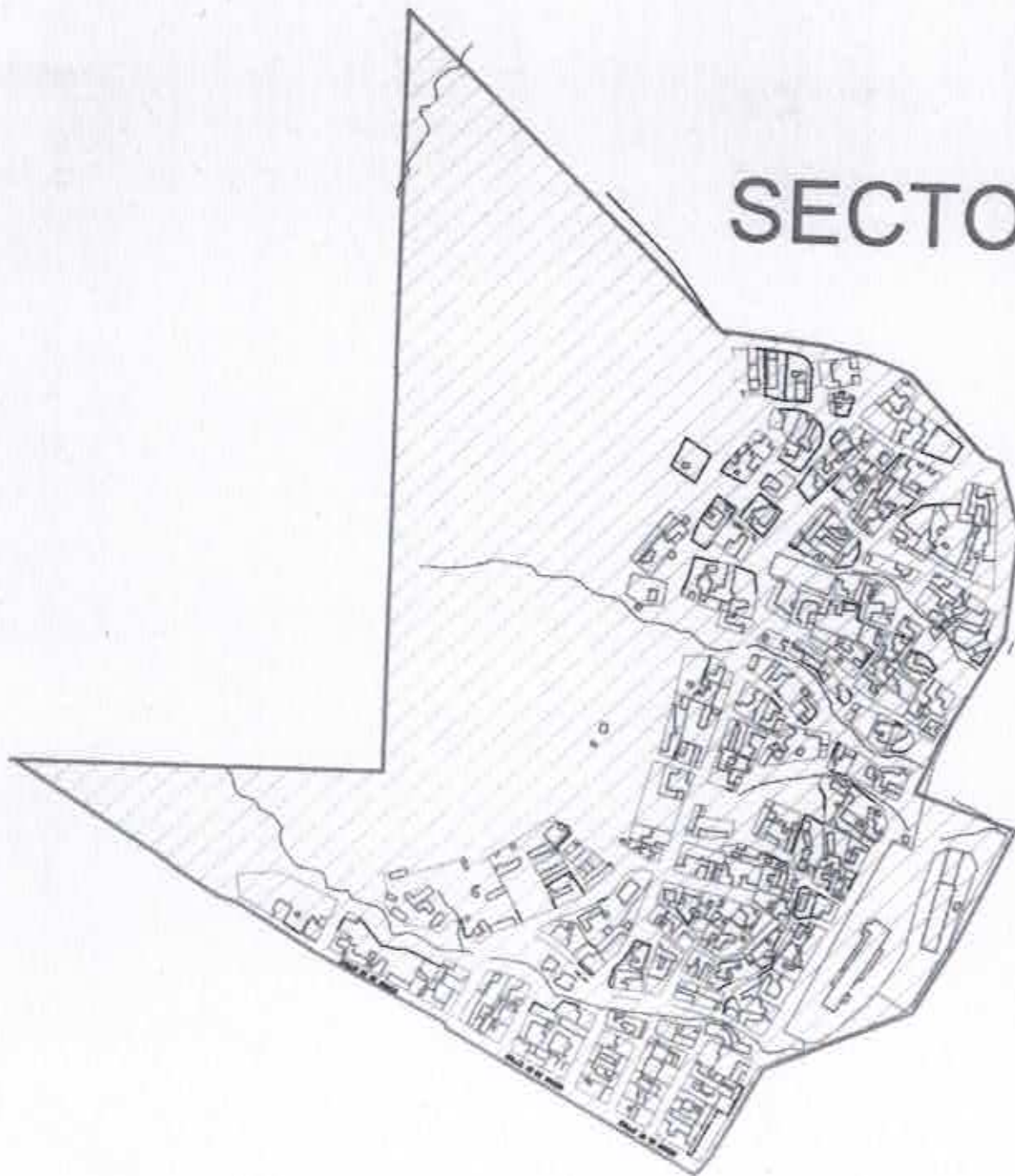
5/1

SECUENCIA DE PLANO

1 DE

FECHA

SECTOR 05



SANTA BARBARA CHIHUAHUA

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA, CHIHUAHUA.

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 5

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M ²	INDICADOR
ZONA 3	\$ 50.00	

NUMERO DE PLANO

5-5

ESCALA

50

ACOTACIONES

50

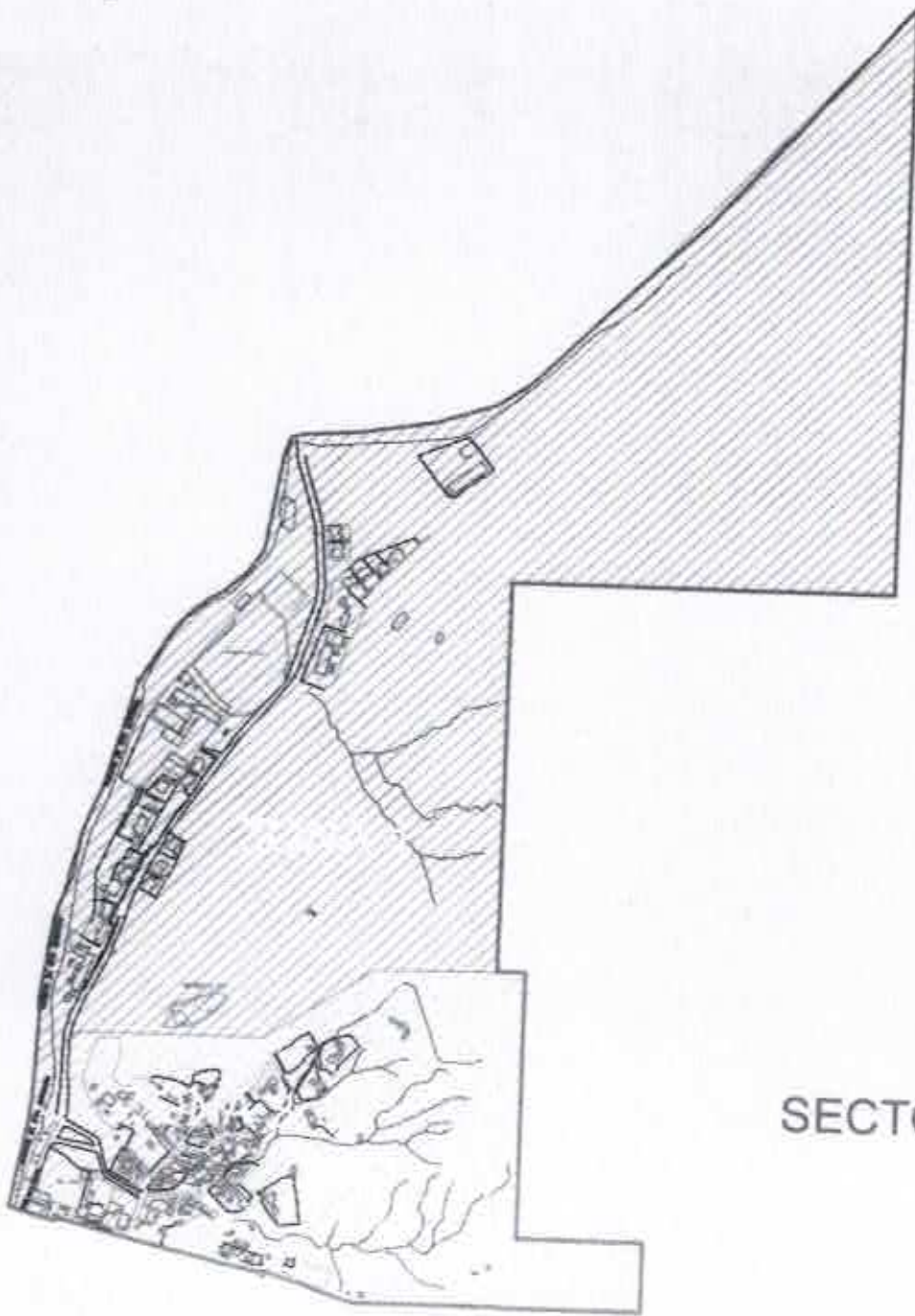
SECUNDA DE PLANO

1

FECHA



DPTO. DE CATASTRO



SECTOR 06

SANTA BARBARA CHIHUAHUA

OPTO. DE CATASTRO

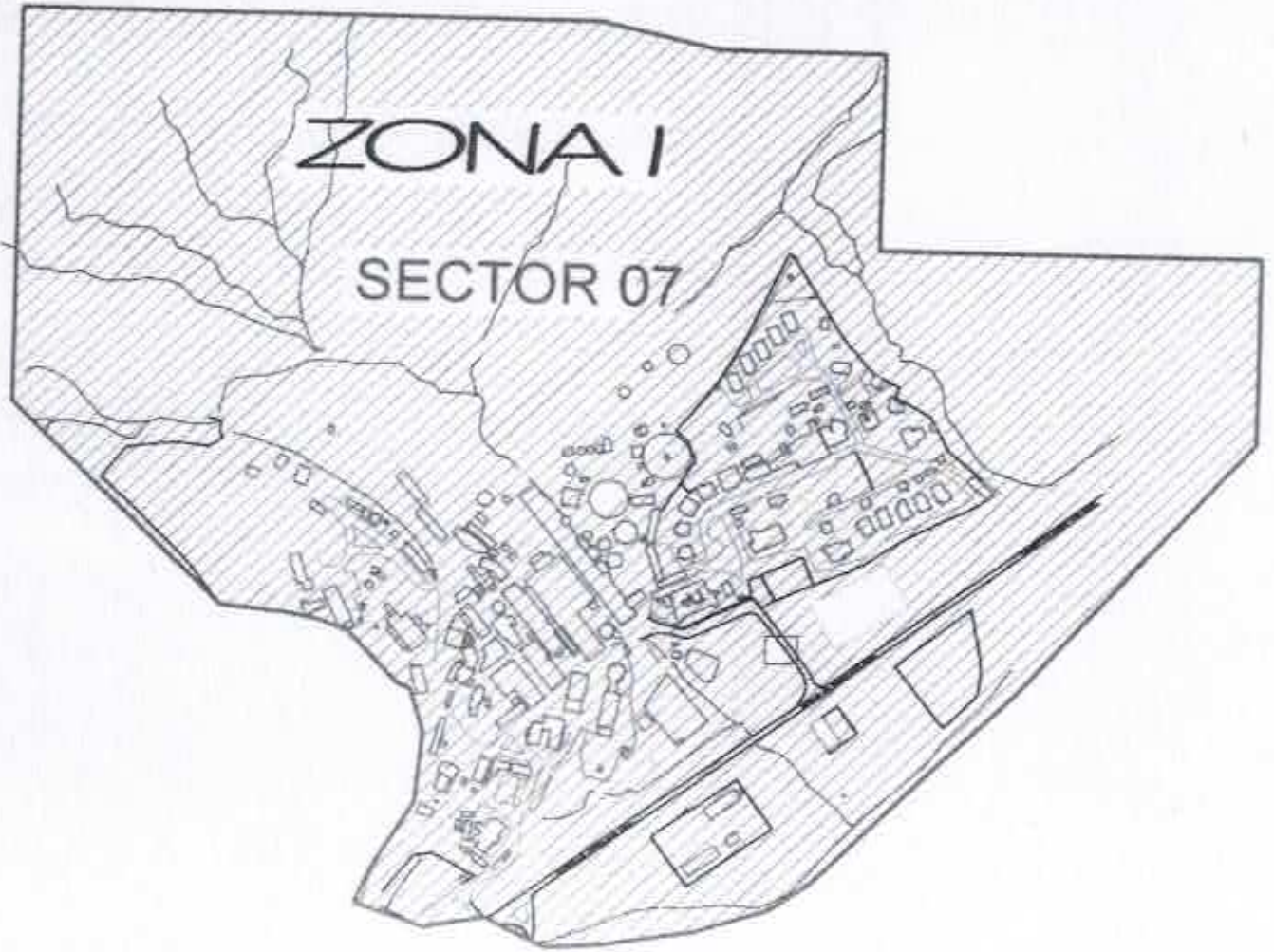
MUNICIPIO DE SANTA BARBARA, CHIHUAHUA.

NOMBRE DEL PLANO
SECTOR 6

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 1	\$ 70.00	
ZONA 3	\$ 60.00	

NUMERO DE PLANO 5-6	ESCALA 50
SECCION DE PLANO 1 0X	ACOTACIONES 10%
	FECHA



MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, CHIHUAHUA

NOMBRE DEL FUND
SECTOR 7

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO		
	VALOR UNITARIO POR M ²	REGADOR
ZONA 1	\$ 70.00	

NÚMERO DE FUND	IDEAL
57	31
SECCIONES DEL FUND	TOTAL
1	31

HABITACIONAL POPULAR A

CLAVE: 2111



HABITACIONAL POPULAR B

CLAVE: 2 11 2



HABITACIONAL POPULAR C

CLAVE: 2 1 13



HABITACIONAL ECONOMICO A

CLAVE: 2 1 2 1



HABITACIONAL ECONOMICO B

CLAVE: 2 1 2 2



HABITACIONAL ECONOMICO C

CLAVE: 2 1 2 3



COMERCIAL ECONOMICO A:

CLAVE: 2211



COMERCIAL ECONOMICO B:

CLAVE: 2 2 1 2



COMERCIAL ECONOMICO C:

CLAVE: 2 2 1 3



COMERCIAL MEDIANO A:

CLAVE: 2 2 2 1



COMERCIAL MEDIANO B:

CLAVE: 2 2 2 2



COMERCIAL MEDIANO C

CLAVE: 2 2 2 3



INDUSTRIAL MEDIANO

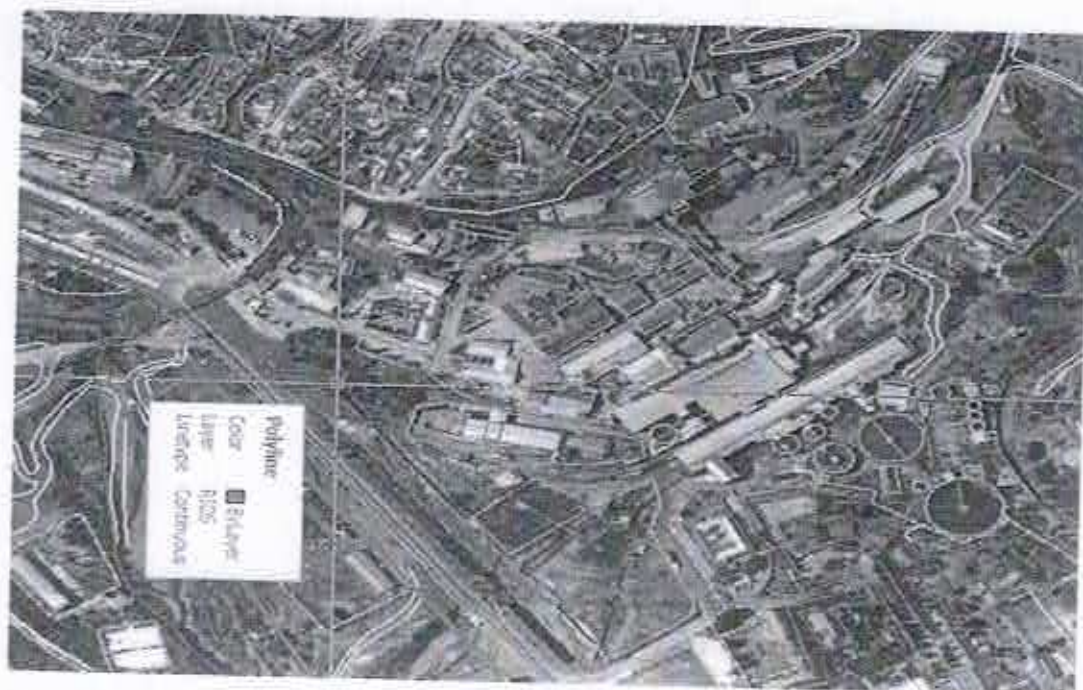




TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGENEA

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIA			VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	1	93				70
2						60
3						50
2	2	37				60
3						50
1	3	26				70
2						60
3						50
1	4	54				70
2						60
3						50
3	5	74				50
1	6	38				70
3						50
1	7	1				70

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



TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR	MANZANAS	TRAMO DE CORREDOR O VIALIDAD		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
				no aplica
SECTOR	MANZANAS	TRAMO DE CORREDOR O VIALIDAD		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
				no aplica
SECTOR	MANZANAS	TRAMO DE CORREDOR O VIALIDAD		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
				no aplica
SECTOR	MANZANAS	AVENIDA BENITO JUAREZ		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
				no aplica



Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,488.09
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,239.55
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,095.81
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA		no aplica
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN		no aplica
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,335.48
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$ 1,885.17
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,529.16
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA		no aplica
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN		no aplica
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 3,590.36
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,224.75
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 2,692.99
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		no aplica
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN		no aplica
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	no aplica
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	no aplica
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	no aplica
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		no aplica
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN		no aplica
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	no aplica
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	no aplica
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	no aplica
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		no aplica
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		no aplica
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,399.38
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 1,960.12
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,625.07
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,279.86
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,625.58
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,048.16
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 4,168.00
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 3,751.00
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 2,131.00
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	"A"	\$ 5,548.00
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	"B"	\$ 4,448.00



Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"A"	no aplica
2	2	5	2	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"B"	no aplica
2	2	5	3	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"C"	no aplica
2	2	6	1	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"A"	no aplica
2	2	6	2	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"B"	no aplica
2	2	6	3	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"C"	no aplica
2	2	7	1	CINE/TEATRO		"A"	no aplica
2	2	7	2	CINE/TEATRO		"B"	no aplica
2	2	7	3	CINE/TEATRO		"C"	no aplica
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNASIO		"A"	no aplica
2	2	8	2	ESCUELA/GIMNASIO		"B"	no aplica
2	2	8	3	ESCUELA/GIMNASIO		"C"	no aplica
2	2	9	1	HOTEL		"A"	no aplica
2	2	9	2	HOTEL		"B"	no aplica
2	2	9	3	HOTEL		"C"	no aplica
2	2	9	3	HOTEL		"D"	no aplica
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	no aplica
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	no aplica
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	no aplica
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,689.07
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,434.82
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,309.57
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"A"	no aplica
2	3	3	2	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"B"	no aplica
2	3	3	3	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"C"	no aplica
2	3	4	1	TEJABAN		"A"	no aplica
2	3	4	2	TEJABAN		"B"	no aplica
2	3	4	3	TEJABAN		"C"	no aplica
2	3	5	1	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"A"	\$ 3,689.07
2	3	5	2	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"B"	no aplica
2	3	5	3	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"C"	no aplica
2	4	1	1	CLINICA TIPO MEDIO		"A"	no aplica
2	4	1	2	CLINICA TIPO MEDIO		"B"	no aplica
2	4	1	3	CLINICA TIPO MEDIO		"C"	no aplica



Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"A"		no aplica
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"B"		no aplica
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"C"		no aplica
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"A"		no aplica
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"B"		no aplica
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"C"		no aplica
INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS							VALOR UNIT.(\$/M2)
				ALBERCA			no aplica
				ALGIBE			no aplica
				BARANDAL			no aplica
				BARDA			\$ 250.00
				CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)			\$ 4,500.00
				COCINA INTEGRAL			\$ 1,000.00
				CORTINA METALICA			\$ 700.00
				ELEVADOR (PIEZA)			no aplica
				ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)			\$ 100.00
				ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)			\$ 120.00
				ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)			\$ 140.00
				HIDRONEUMATICO			\$ 4,000.00
				JACUZZY (PIEZA)			no aplica
2	5	5	1	PORTON ELECTRICO			\$ 1,575.00
				RAMPAS			\$ 250.00
				SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)			\$ 35,000.00
				SUBESTACION (POR CUCHILLA)			\$ 1,100.00
				TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)			\$ 3,000.00
				TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)			\$ 5,000.00
				PILAS			\$ 400.00

NOTA: EL FACTOR DE MERCADO SE DEJA A CONSIDERACION DE LOS MUNICIPIOS SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DEL MERCADO.



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
250	500.00	0.6
500.01	750.00	0.6
750.01	1,000.00	0.6
1,000.01	2,000.00	0.6

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
250	500.00	0.4
500.01	750.00	0.3
750.01	1,000.00	0.1
1,000.01	2,000.00	0.08

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	1,500.00	no aplica
1,501.00	2,000.00	no aplica
2,001.00	3,000.00	no aplica
3,001.00	5,000.00	no aplica
5,001.00	10,000.00	no aplica
10,001.00	Y MAS	no aplica

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	\$ 50.00	1	\$ 50.00
ZONA SUBURBANA	No. 2	\$ 40.00	1	\$ 40.00
ZONA SUBURBANA	No. 3	no aplica		
ZONA SUBURBANA	No. 4	no aplica		
ZONA SUBURBANA	No. 5	no aplica		
ZONA SUBURBANA	No. 6	no aplica		

NOTA: EN LAS TRES TABLAS ANTERIORES LOS FACTORES SON A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO EN LA CUARTA TABLA EL FACTOR SERA LA UNIDAD

TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.

EJERCICIO 2017

EDAD	Factor de Depreciacion Metodo: ROSS			
	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:		ESTADO DE CONSERVACION									
EDAD DEL MIEMBRO	Alisivo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Secas	Reparaciones Medicas	Reparaciones Importantes	Reparaciones Complejas	En Decadencia		
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	1	65
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2	65
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3	65
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4	65
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5	65
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6	65
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7	65
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8	65
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9	65
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10	65
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11	65
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12	65
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13	65
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14	65
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15	65
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	16	65
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17	65
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18	65
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	19	65
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	20	65
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	21	65
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	22	65
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	23	65
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	24	65
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6796	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	25	65
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	26	65
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27	65
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	28	65
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29	65

SANTA

BÁRBARA

AYUNTAMIENTO

Constitución de los Estados Unidos Mexicanos

El párrafo IV del artículo 115, dice:

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

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO

ARTÍCULO 22.- De conformidad con la presente ley las normas técnicas aplicables a los ayuntamientos, enviarán anualmente al H. congreso a más tardar el treinta y uno de octubre, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado, las tablas de valores unitarios para suelo y construcción, que servirán para determinar los valores catastrales y serán base para el cálculo de los impuestos que graven la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal siguiente.

En caso de no cumplirse con oportunidad lo previsto en este artículo las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas para el año en curso continuarán vigentes para el ejercicio fiscal siguiente, en caso de omisión por parte del ayuntamiento de presentarlas en los términos del párrafo anterior, sin perjuicio de la aplicación de sanciones que correspondan por el incumplimiento conforme a los artículos 23,27,30 y demás relativos de la ley de responsabilidades de servidores públicos.

GLOSARIO DE CONCEPTOS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HABITACIONAL.- Ser refiere a las edificaciones en donde residen individualmente o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos y cocheras. También se incluyen, orfanatos, asilos, casas cuna y similares.

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

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

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

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

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

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

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

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas y acabados de muy buena calidad. Diseñadas con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con algún vestidor y closet integrado a más de una recámara, 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 con traveses de grueso peralte, prefabricadas y pretensadas, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones completas y especiales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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