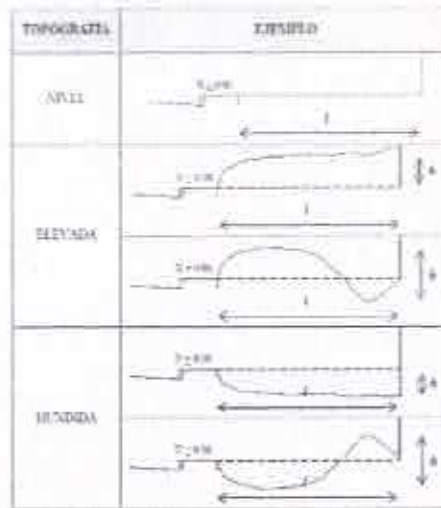




MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción,



Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia en el nivel del terreno con relación al nivel de banqueteta (N±0.00). La pendiente será el resultado de dividir el desnivel promedio del terreno entre la longitud promedio del mismo y de acuerdo a la tabla, se aplicará el demérito correspondiente.

Fórmula

Donde:

$$p = \frac{h}{l}$$

$p = \text{pendient}$ $h = \text{desnivel promedio}$ $l = \text{longitud}$

TABLA PARA APLICAR EL DEMERITO POR TOPOGRAFÍA (Ft)									
Referencia	Condiciones Topográficas	Relieve	1-5%	5.1-10%	10.1-20%	20.1-30%	30.1-40%	40.1-50%	Más del 50.1%
1	Hundido		1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.70	0.65
2	Elevado		1.00	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75

2.- POR SU UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA (Fu)

Esta definición califica la posición del predio dentro de la manzana.

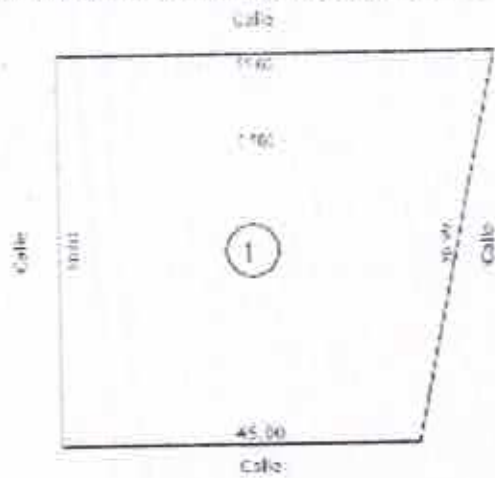
- Integrada por un predio: se denomina manzanero



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.



Por la ubicación en la manzana un predio puede llegar a tener 10 tipos diferentes de clasificación.



Factor de Esquina:

FACTOR POR-ESQUINA	
ZONA	FACTOR DE MÉRITO
HABITACIONAL	1.10
COMERCIAL	1.15
INDUSTRIAL	1.10
RÚSTICO O SUBURBANO	1.0

Factores de mérito o demérito por la **ubicación dentro de la manzana**. Por esta ubicación el predio podrá tener un mérito o un demérito de acuerdo a las siguientes características:



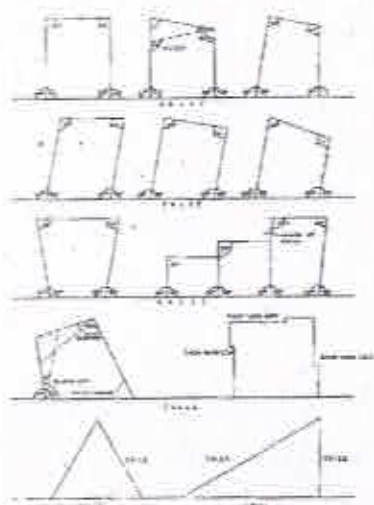
MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.

CONSEC	LOCALIZACIÓN	CARACTERÍSTICAS	FACTOR DE MÉRITO O DEMÉRITO
1	Cuando el predio conforma una manzana	Promedio de los valores unitarios de los 4 frentes del predio	1.25
2	Cabecera de manzana	Promedio de los valores unitarios de los 3 frentes del predio	1.20
3	Interior con acceso propio	Valor unitario de acuerdo a su acceso	0.70
4	Intermedio con 2 frentes a distintas calles	Valor promedio de los dos frentes de colonia o corredor	1.15
5	En esquina irregular	Valor unitario de acuerdo al valor de colonia o corredor	1.10
6	En esquina regular	Valor unitario de acuerdo al valor de colonia o corredor	1.10
7	Interior sin acceso propio	Valor unitario de acuerdo a su acceso	0.5
8	Área Común	Valor unitario de acuerdo al fraccionamiento o plaza	0.50 (del valor privativo)
9	Frente a puente	Valor unitario de corredor o franja	0.85

Predios regulares

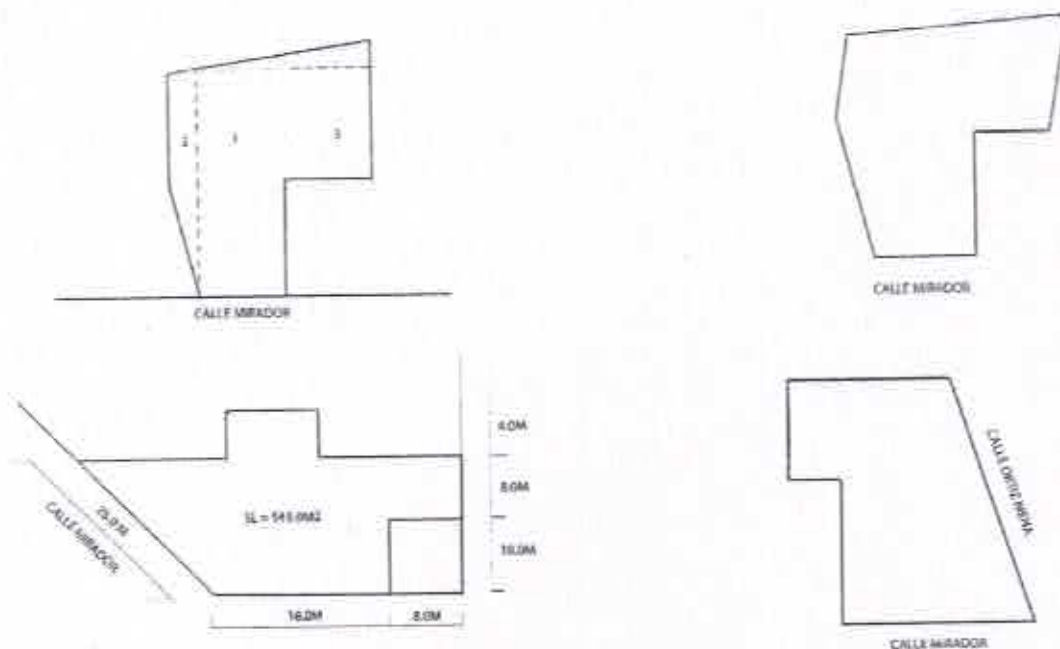




MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.
Predios irregulares



3.- Por su forma (Ff)
Exceso de fondo

Aplicable sólo para lotes intermedios en **corredor comercial** sin considerar el factor de profundidad-frente. Si el predio excede del fondo del lote tipo para manzana, colonia o desarrollo; éste se dividirá en rectas paralelas al frente y a distancias iguales al fondo del lote tipo, el factor será 1 para la primera fracción, de 0.80 para la segunda de 0.80 x 0.80 para la tercera y así sucesivamente hasta cubrir la máxima profundidad del terreno en estudio o según sea el caso hasta llegar al valor de colonia.

Fórmula:

$$F_{fondo} = \frac{L}{.8}$$

$Ff =$ factor de fondo

factor aplicable de acuerdo a la superficie calculada

Primera franja	1 x valor de corredor
Segunda franja	.8 x valor de corredor
Tercera franja	.64 x valor de corredor
Cuarta franja	.512 x valor de corredor
Así sucesivamente hasta llegar al valor de colonia	Valor de colonia

• Frente



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción. Cuando el frente de un predio tenga una longitud menor de 10.00 Mts. el valor del terreno sufrirá un demérito, el cual será proporcional a la longitud del frente con respecto al frente mínimo de 10.00 Mts. En ningún caso se considerará un frente menor de 1.50 Mts. de longitud.

Fórmula:
$$F_{frente} = \sqrt{\frac{f}{k}}$$
 Donde:
 $f = \text{frente}$
 $k = \text{coeficiente igual a 6}$

$$F_{frente} = \sqrt{\frac{5}{6}} = .9128$$

$$F_f = .9128$$

factor aplicable a toda la superficie del terreno

• **EXCESO DE FONDO**

Se entiende por exceso de fondo, la superficie excedente que resulte después de descontar la superficie del lote tipo. **Sólo a la superficie excedente al lote tipo, se demeritará en función del porcentaje que esa ascendencia exceda la superficie del lote tipo, de acuerdo con la siguiente:**

Fórmula:

$$S_{\text{excedente}} = (S_{\text{total terreno}} - S_{\text{lote tipo}}) \quad F_{\text{fondo}} = \frac{S_{\text{excedente}}}{S_{\text{total terreno}}} \times 100$$

$$S_{\text{excedente}} = (307 - 215) = 92 \quad F_{\text{fond}} = \frac{92}{307} \times 100 = 29.96\%$$

el demerito que le corresponde por exceso de fondo es de .90 demerito solo aplicable a la superficie de exceso de fondo

TABLA

Exceso de fondo	superficie	factor
De 1 % al 25 %	Excedente	.95
De 26 % al 49 %	Excedente	.90
De 50 % o mas	Excedente	.85

• **Factor de forma**

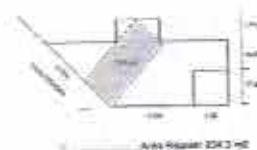
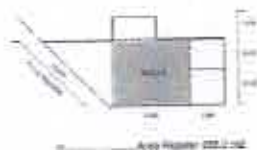
Se demeritará por forma a la superficie resultante de Inscribir un rectángulo en el predio irregular, teniendo por lado menor parte o todo el frente del lote, tenga a su vez la máxima superficie posible. Calcúle la **Superficie Rectángulo** y réstese a la **Superficie del Lote** y esa será el **Área Restante** a la cual se le aplique el demérito de acuerdo a la siguiente tabla Para la aplicación del demérito.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.



Fórmula: Donde:

$$A_{\text{restante}} = (S_{\text{lote}} - S_{\text{rectángulo inscrito}}) \quad F_{\text{forma}} = \frac{A_{\text{restante}}}{S_{\text{lote}}} \times 100$$

TABLA

Exceso de fondo	superficie	factor
De 1 % al 25 %	Excedente	.95
De 26 % al 49 %	Excedente	.90
De 50 % o mas	Excedente	.85

EJEMPLOS

De acuerdo a la figura mostrada

$$A_{\text{restante}} = (S_{\text{lote}} - S_{\text{rectángulo inscrito}}) \quad F_{\text{forma}} = \frac{A_{\text{restante}}}{S_{\text{lote}}} \times 100$$

$$A_{\text{restante}} = (545 - 288) = 257 \quad F_{\text{forma}} = \frac{257}{545} \times 100 = 47.15\%$$

el demerito que le corresponde por excedente es de .90
demerito solo aplicable al excedente de superficie

4.- FACTOR DE SUPERFICIE (Fs)

Para aplicar este factor deberá utilizarse la superficie del lote tipo (de la manzana, de la colonia o del uso de suelo que tenga el predio a valuar) o definirla. Predios menores a 5,000.00 M².



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.

$$F_{\text{superficie}} = .75 + \frac{0.4 \times \text{área de lote tipo}}{\text{área de lote valuado}}$$

5.-VALOR RESIDUAL

Predio de reserva urbana.- Es el que se encuentra dentro de la mancha urbana y es colindante o en cercanía con algún Corredor o Colonia y es susceptible de ser urbanizado según lo determine la autoridad municipal.

$Vb = \frac{Vv - Vu - Gf(Av)}{At}$ $Av = At \text{ Área de donación}$	<p>Donde:</p> <p><i>Vb = Valor de terreno</i></p> <p><i>Vv = Valor de venta actual</i></p> <p><i>Vu = Valor de urbanización</i></p> <p><i>Gf = Gastos financieros</i></p> <p><i>Av = Área vendible</i></p>	Gastos financieros									
		<table border="1"> <tr> <td>Administración</td> <td align="right">15%</td> </tr> <tr> <td>Publicidad y ventas</td> <td align="right">6%</td> </tr> <tr> <td>Costo de financiamiento</td> <td align="right">5%</td> </tr> <tr> <td>Utilidades antes del importe</td> <td align="right">20%</td> </tr> <tr> <td>Σ</td> <td align="right">46%</td> </tr> </table>	Administración	15%	Publicidad y ventas	6%	Costo de financiamiento	5%	Utilidades antes del importe	20%	Σ
Administración	15%										
Publicidad y ventas	6%										
Costo de financiamiento	5%										
Utilidades antes del importe	20%										
Σ	46%										



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.

Factor de uso/giro (Fg):

Factor de uso/giro del predio	
FACTOR DE MÉRITO	USO/GIRO
1.20	Predios destinados a la comercialización de materiales pétreos (arena, grava, piedra, tierra para jardín, entre otros)
1.20	Predios destinados a estacionamientos públicos.
1.20	Predios destinados a yonkes.
1.20	Predios destinados a viveros.
1.20	Factor para el terreno en predios con estructuras para anuncio o antenas con una superficie de construcción menor al 20% de la superficie total de terreno, además de valuar todas las instalaciones existentes.
1.20	Predios a los cuales se les dé uso para tianguis.

Cálculo del Valor del terreno

El factor resultante de méritos y deméritos se aplicará de acuerdo a:

Predio regular, se multiplicará toda la superficie por los factores correspondientes

Predio irregular, los factores resultantes se aplicarán a su fracción y este no deberá ser menor de 0.50, estableciéndose este factor como límite inferior.

1).- DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:	
VALOR DE CALLE O DE ZONA:	SEGÚN TABULADOR

FRACCIÓN	ÁREA (m. ²)	VALOR UNITARIO	FACTOR DE DEMÉRITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL
Área rectángulo	288	\$1305	1.15	Esquina comercial	\$1,500.75	\$432,216.00
Área restante	545	1305	(.93x1.15)= 1.0695	Factor de forma y esquina comercial	1395.69	\$760,655.13
3	0.00	\$0.00	0.00		\$0.00	\$0.00
4	0.00	\$0.00	0.00		\$0.00	\$0.00
5	0.00	\$0.00	0.00		\$0.00	\$0.00
TOTAL	227.74					

SUB-TOTAL
(1)= **\$1,192,871.13**

ACTUALIZACIÓN DEL VALOR CATASTRAL POR TRASLACIÓN DE DOMINIO

Quando se transmita el dominio del predio el valor catastral reflejará el valor del inmueble correspondiente a la base del impuesto sobre traslación de dominio (es decir el valor total del predio, independientemente de que se transmita



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción. sólo un porcentaje o parte del inmueble) antes de cualesquier incentivo, con efectos, generales, a partir del bimestra en que se pague el impuesto sobre traslación de dominio (Artículo 25 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua).

PREDIOS SUBURBANOS Y RÚSTICOS

Para determinar los valores de terrenos rústicos en el municipio de chihuahua, se tomarán en cuenta el **uso actual** de los terrenos y la productividad de los mismos, así como en la infraestructura local con que cuentan, identificando áreas en breña, pastizales, lotes de cultivo y zonas urbanas del medio rural.

Para la valuación de terrenos rústicos es necesario conocer los elementos derivados del tipo de sistema de riego, topografía, accesibilidad, distancia a carretera, pastales (agostadero).

FACTOR RESULTANTE DE TIERRA:

El número de variables o factores que pueden incidir de forma directa en el valor de un terreno, es ilimitado; sin embargo, bajo el criterio de buscar una aceptable homogeneidad; a continuación se enuncian los factores de ajuste que serán utilizados en la valuación.

- 6. Factor de topografía (Ft)
- 7. Factor de ubicación (Fu)
- 8. Factor de superficie (Fs)
- 9. Factor de giro (Fg)

7.-Por su Topografía y Relieve

Se refiere a los grados de inclinación que presenta el predio con relación al horizonte natural (la pendiente o grado de inclinación será igual a la altura promedio entre la longitud total del terreno, tomada longitudinal o transversalmente). Este declive es importante para efectos de erosión, uso de la maquinaria, posibilidad de riesgo del suelo y tipo de cultivo. Algunos terrenos son tan inclinados que a pesar de tener buenos suelos no resulta práctico su cultivo. La topografía es el factor físico que más influye en las posibilidades de uso agrícola del suelo y se clasifica en:

	CLASIFICACIÓN	PENDIENTE	FACTOR
1	Llano o plano	0 a 6%	1.00
2	Lomerío suave o moderadamente inclinado	6.1 a 12%	0.95
3	Lomerío accidentado o inclinado	12.1 a 20%	0.85
4	Escarpado	20.1 a 40%	0.75
5	Cerril (eriazos)	Más del 40%	0.60

Factor de ubicación

A continuación se describe su tipología y se anexa tabla con méritos o deméritos:

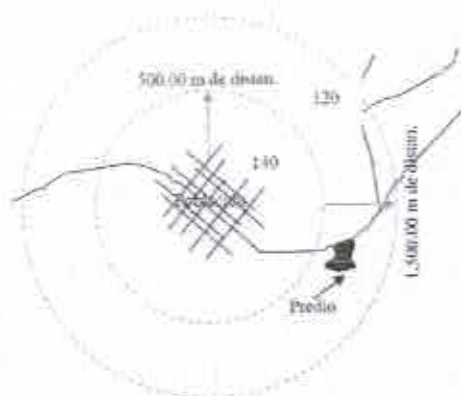
Distancia al predio



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.
 Factor que ajusta el valor unitario de suelo rústico y que se refiere a la cercanía del predio que se está valuando con la infraestructura urbana y mercado de productos, así como su acceso a ellos. Ver imagen



Ubicación con referencia a vialidades

Es el factor de ajuste al valor unitario de suelo rústico, con relación al bien que se está valuando y contempla: tipo, importancia, calidad y distancia de los accesos, es decir **flujo vehicular**, si son o no transitables en toda época del año, si es terrestre (carretera federal, estatal, camino de terracería, brecha e incluso las posibles servidumbres de paso (predios interiores).

Frente a vía de comunicación

Si es un predio sin construcciones se determinará una franja de influencia de 50 Mts. de profundidad respecto al frente con la vía de comunicación. Si es un predio con construcciones se determinará una franja de influencia de 100 Mts. de profundidad respecto al frente con vía de comunicación.

	CLASIFICACIÓN	DISTANCIA EN METROS	FACTOR
8.1	Distancia al predio	1 a 500	1.40
8.1	Distancia al predio	501 a 1500	1.20
8.1	Distancia al predio	1501 en adelante	1
8.2	Predio interior con derecho constituido (brecha o rodada)	*	0.90
8.2	Camino vecinal transitable durante determinadas épocas del año	*	0.90
8.2	Camino rural con estructura de terracería transitable todo el año	*	1
8.2	Carretera pavimentada (federal o estatal)	*	1



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.

8.3	Predio frente a carretera sin construcciones	Franja de 50 (valor de corredor)	Resto del predio valor de la vocación del predio
8.3	Predio frente a carretera con construcciones	Franja de 100 (valor de corredor)	Resto de predio a valor de la vocación del predio

Factor de superficie

Es el ajuste que se hace partiendo del principio "a mayor superficie menor valor", este demérito se aplicará en aquellos predios rústicos que tengan una superficie mayor a 20-00-00.00 Ha.

	SUPERFICIE Has.	FACTOR
1	00-00-01.00 a 20-00-00.00	1.00
2	20-00-01.00 a 40-00-00.00	0.90
3	40-00-01.00 a 60-00-00.00	0.85
4	60-00-01.00 a 100-00-00.00	0.80
5	100-00-01.00 en adelante	0.75

• **En Terrenos Pastales:**

Además del factor por coeficiente de agostadero, se consideran aplicables los deméritos por **accesibilidad, distancia a carretera, tenencia de la tierra** (uso común o mancomunado); el topográfico solo influirá en un terreno pastoral, en el tipo vegetación que debido a su contenido alimenticio es el que influye sobre el coeficiente de agostadero. El índice de agostadero se define como la cantidad de hectáreas necesarias para alimentar a una unidad animal.

- **Tenencia de la Tierra:** Se admitirá un demérito de 10% para los casos de pastales que se consideren como derechos para el caso del uso común en los ejidos y mancomunales en colonias agrícolas. Se utilizará un factor que afecte el costo unitario del terreno de acuerdo con la siguiente fórmula:

IAPMCH.- El índice de agostadero promedio o ponderado para el municipio de chihuahua es de 13.73.

IAPR.- es el índice de agostadero del predio a valuar.

Para la consulta de los Índices de agostadero deberá consultarse la página web de la SAGARPA.

De manera que el índice de agostadero del predio es inversamente proporcional al factor; es decir si el índice de agostadero disminuye aumenta el valor del predio y si este aumenta el valor del predio disminuye.

Nota.- Para poder considerar válido el coeficiente de agostadero de determinado predio deberá ser mediante documento oficial anexo expedido por la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación. (SAGARPA)



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.

CRITERIOS IMPORTANTES A CONSIDERAR EN LA VALUACIÓN DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS

Los deméritos por superficie mayor serán aplicables sólo a predios atípicos a la zona catastral de que se trate. Es decir, el lote tipo del desarrollo no será sujeto a demérito por superficie mayor.

Los lotes que se encuentren en áreas de restricción, como lo son:

Zonas federales, arroyos, ríos, líneas de alta tensión, vías de ferrocarril, zonas de reserva ecológica, se les aplicará un factor de restricción del 50% en la superficie que se vea afectada, previa presentación de la documentación oficial.

Criterios importantes a considerar en la valuación de construcciones

Atendiendo a sus diversas categorías y definiéndose para cada una de ellas el valor de Reposición Nuevo con base a la Tabla de Valores para Construcción de acuerdo al tipo, aplicando los deméritos correspondientes de acuerdo a la edad y estado de conservación, atendiendo a la Tabla de ROSS-HEIDECKE

Avance de obra

Porcentaje de avance para obras, de 1 nivel, en proceso de construcción:

PORCENTAJE DE AVANCE PARA OBRAS EN PROCESO:			
CONSTRUCCIÓN DE 1 PISO			
CONCEPTO	INICIO	TERMINADO	FACTOR
SIN CONSTRUCCIÓN		0.0%	0
TRAZO, LIMPIEZA Y EXCAVACIÓN	1.0%	5.0%	0.5
CIMENTACION	5.1%	10.0%	0.10
RELLENO Y COMPACTACIÓN	10.1%	15.0%	0.15
MUROS	15.1%	20.0%	0.20
CASTILLOS Y CERRAMIENTOS	20.1%	25.0%	0.25
LOSA DE CONCRETO	25.1%	35.0%	0.35
HERRERÍA	35.1%	45.0%	0.45
ENJARRES	45.1%	50.0%	0.50
YESO	50.1%	60.0%	0.60
PISO CERAMICO, AZULEJO EN LAMBRINES	60.1%	70.0%	0.70
CONCEPTO DE PINTURA	70.1%	80.0%	0.80
FACHADA	80.1%	85.0%	0.85
IMPERMEABILIZACION	85.1%	95.0%	0.95
PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL	95.1%	100.0%	1.00

EL % DE AVANCE EN OTROS NIVELES DE CONSTRUCCIÓN SE TOMARÁ POR SEPARADO DE ACUERDO A LA TABLA ANTERIOR.

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

Toda construcción, ampliación o modificación de la construcción ya existente y las instalaciones especiales, deberán ser manifestadas por el sujeto del impuesto a la Tesorería Municipal, dentro de los 15 días siguientes al de la terminación de la obra realizada. A la manifestación anterior deberá adjuntarse el plano catastral actualizado y el permiso de construcción de la Dirección Obras Públicas Municipales y su Renovación, Suspensión, si existen. Invariablemente, las nuevas construcciones e instalaciones especiales se integrarán al padrón catastral en el avance en que se encuentren de acuerdo a la fecha de vencimiento de la licencia de construcción.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.

En el caso de terrenos no empadronados o construcciones no manifestadas ante la Tesorería Municipal por causa imputable al sujeto del impuesto, se harán efectivos tres años de impuestos anteriores a la fecha del descubrimiento de la omisión, salvo que el interesado compruebe que el lapso es menor. Dicha comprobación, respecto a las nuevas construcciones o mejoras, será mediante la licencia de construcción.

Para el caso de obras en proceso de construcción estas deberán integrarse al padrón catastral en el estado en que se encuentren si a un año de iniciada la obra esta no se ha terminado.

TABLA DE ROSS-HEIDECKE

El método de Ross-Heidecke ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, teniendo como ventaja sobre otros métodos, la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la **depreciación por edad y por estado de conservación.**

Este método considera los siguientes principios básicos:

- La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
- Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.
- Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.
EL DEMÉRITO PARA UNA CONSTRUCCIÓN NO DEBE SER MAYOR AL 0.50 EN ESTADO HABITABLE

<p style="text-align: center;">MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO TESORERÍA MUNICIPAL OFICINA DE CATASTRO TABLA DE DEMÉRITOS PARA LOTES NO TIPO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.</p>	
TABLA DE REQUISITOS PARA DEMERITAR POR ESTADO DE CONSERVACION Y EDAD.	

Vida útil:	ESTADO DE CONSERVACION									
	Nuevo	Bueno	Regular	Regular Medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho	
80	1.0000	0.9068	0.9748	0.9191	0.8109	0.6900	0.4790	0.2480	0.1000	
79	1.0000	0.9000	0.9750	0.9200	0.8200	0.6900	0.4700	0.2500	0.1200	
78	0.9971	0.8971	0.9722	0.9173	0.8176	0.6981	0.4686	0.2469	0.1346	
77	0.9924	0.8924	0.9675	0.9130	0.8137	0.6974	0.4664	0.2481	0.1340	
76	0.9895	0.8908	0.9619	0.9078	0.8099	0.6919	0.4637	0.2486	0.1332	
75	0.9798	0.87	0.9553	0.9014	0.8055	0.6482	0.4605	0.245	0.1323	
74	0.9724	0.8627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6403	0.457	0.2431	0.1319	
73	0.9644	0.8546	0.9403	0.8873	0.7908	0.6343	0.4533	0.2411	0.1302	
72	0.9568	0.8463	0.9310	0.8794	0.7838	0.6282	0.4492	0.239	0.129	
71	0.9488	0.8373	0.9231	0.871	0.7763	0.6218	0.445	0.2367	0.1278	
70	0.9372	0.8278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6154	0.4405	0.2343	0.1265	
69	0.9272	0.818	0.9041	0.8531	0.7603	0.6087	0.4358	0.2318	0.1252	
68	0.9188	0.8077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6019	0.4309	0.2292	0.1239	
67	0.9091	0.807	0.8834	0.8336	0.743	0.595	0.4259	0.2265	0.1223	
66	0.8949	0.808	0.8729	0.8233	0.7338	0.5878	0.4209	0.2237	0.1208	
65	0.8835	0.8746	0.8614	0.8126	0.7244	0.5806	0.4152	0.2209	0.1193	
64	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5731	0.4097	0.2179	0.1177	
63	0.8595	0.8500	0.838	0.7907	0.7048	0.5655	0.404	0.2149	0.116	
62	0.847	0.8386	0.8269	0.7793	0.6966	0.5576	0.3981	0.2118	0.1144	
61	0.8343	0.826	0.8134	0.7678	0.6881	0.5499	0.3921	0.2086	0.1128	
60	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6794	0.5418	0.386	0.2053	0.1109	
59	0.808	0.7999	0.7879	0.7433	0.6625	0.5336	0.3797	0.202	0.1091	
58	0.7944	0.7865	0.7745	0.7300	0.6544	0.5252	0.3734	0.1986	0.1072	
57	0.7806	0.7728	0.761	0.7181	0.6461	0.5167	0.3669	0.1951	0.1054	
56	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6385	0.508	0.3602	0.1916	0.1035	
55	0.7521	0.7446	0.7331	0.692	0.6307	0.4991	0.3535	0.188	0.1015	
54	0.7376	0.7302	0.7181	0.6796	0.6248	0.4901	0.3467	0.1844	0.0996	
53	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.6166	0.481	0.3397	0.1807	0.0979	
52	0.7077	0.7005	0.69	0.6511	0.6083	0.4718	0.3326	0.1769	0.0955	
51	0.6924	0.6855	0.6751	0.637	0.5978	0.4621	0.3254	0.1731	0.0935	
50	0.6769	0.6702	0.66	0.6228	0.5881	0.4525	0.3182	0.1692	0.0914	
49	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4427	0.3108	0.1653	0.0893	
48	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4327	0.3033	0.1613	0.0871	
47	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4228	0.2957	0.1573	0.0849	
46	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4123	0.2881	0.1532	0.0827	
45	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.489	0.4019	0.2803	0.1491	0.0805	
44	0.5796	0.5738	0.5652	0.5330	0.4753	0.3913	0.2724	0.1448	0.0783	
43	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3809	0.2645	0.1407	0.076	
42	0.5456	0.5402	0.532	0.502	0.4474	0.3697	0.2564	0.1364	0.0737	
41	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3586	0.2483	0.1321	0.0713	
40	0.5109	0.5058	0.4981	0.47	0.4189	0.3474	0.2401	0.1277	0.069	
39	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.336	0.2318	0.1233	0.0666	
38	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3899	0.3244	0.2234	0.1189	0.0642	
37	0.4574	0.4528	0.446	0.4208	0.3761	0.3127	0.215	0.1144	0.0618	
36	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.3009	0.2064	0.1099	0.0593	
35	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2899	0.1978	0.1052	0.0568	
34	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.33	0.2787	0.1891	0.1006	0.0543	
33	0.3837	0.3799	0.3741	0.353	0.3148	0.2644	0.1803	0.0959	0.0516	
32	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2519	0.1715	0.0912	0.0493	
31	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2392	0.1628	0.0865	0.0467	
30	0.3267	0.3235	0.3188	0.3008	0.2679	0.2264	0.1536	0.0817	0.0441	
29	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2134	0.1445	0.0769	0.0415	



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



Tabla de Méritos, Deméritos y Consideraciones Especiales para la valuación de suelo y construcción.
TABLA DE DEMÉRITOS PARA TERRENOS QUE EXCEDEN EL LOTE TIPO:

 MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO TESORERÍA MUNICIPAL OFICINA DE CATASTRO TABLA DE DEMÉRITOS PARA LOTES NO TIPO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.	
FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO	

FACTOR DE DEMÉRITO 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 (M ²) DESDE:	SUPERFICIE (M ²) HASTA:	FACTOR DEL VALOR DE TERRENO
0.01	600.00	1.00
600.01	1,000.00	0.95
1,001.00	1,500.00	0.90
1,501.00	2,000.00	0.85
2,001.00	3,000.00	0.80
3,001.00	5,000.00	0.75
5,001.00	Y MÁS	0.70

FACTOR DE DEMÉRITO 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 (M ²) DESDE:	SUPERFICIE (M ²) HASTA:	FACTOR DEL VALOR DE TERRENO
0.01	600.00	1.00
600.01	1,000.00	0.95
1,001.00	1,500.00	0.90
1,501.00	2,000.00	0.85
2,001.00	3,000.00	0.80
3,001.00	5,000.00	0.75
5,001.00	Y MÁS	0.70

FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGRÍCOLA.		
SUPERFICIE (M ²) DESDE:	SUPERFICIE (M ²) HASTA:	FACTOR DEL VALOR DE TERRENO
0.01	1,000.00	1.00
1,000.01	1,500.00	0.95
1,500.01	2,000.00	0.90
2,000.01	3,000.00	0.85
3,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	10,000.00	0.75
10,000.01	Y MAS	0.70

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 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. **ARTÍCULO 23.** Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:

VCAT= VT+VC. 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.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



GLOSARIO

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.

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

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

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

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

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

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

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (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 estacionamientos, 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 de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Predio:

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

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas 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 está inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo el cual tributa su impuesto predial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

- Derecho de ocuparlo y usarlo
- Derecho de afectarlo
- Derecho de venderlo o disponer de el
- Derecho de heredar
- 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 u bien debido a su edad desgaste físico, servicio y uso.

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

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

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

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

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

Norma de aplicación:

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.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



PREDIOS RÚSTICOS

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 RUSTICOS.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- La Autoridad Catastral Municipal.
- Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal.
- La Dirección de Catastro del Estado.
- 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 LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACION.

PREDIOS RUSTICOS:

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.

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 arboles.

Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

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

El Suelo.- Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, pedregosidad; etc, etc.

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

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

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.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



VALORES DE SUELO RÚSTICO



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



TABLA DE VALORES PARA SUELO RÚSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.

Clasificación	Tipo propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/Ha.)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
2		1	1	Riego por Bombeo		1	1	\$27,166.65
2		2	1	Riego por Bombeo		2	1	\$20,393.10
2		3	1	Riego por Bombeo		3	1	\$10,265.85
2		4	1	Riego por Bombeo		4	1	\$5,379.15
7		1	1	Temporal		1	1	\$5,379.15
7		2	1	Temporal		2	1	\$523.95
7		3	1	Temporal		3	1	\$3,442.95
7		4	1	Temporal		4	1	\$2,754.15
8		1	1	Pastal		1	1	\$1,764.00
8		2	1	Pastal		2	1	\$1,441.65
8		3	1	Pastal		3	1	\$1,250.55
8		4	1	Pastal		4	1	\$443.10

NOTA: EL FACTOR DE SE APLICA IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO. FACTOR =

1

Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 3. Fracción 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;

Ley de Catastro del Estado de Chihuahua ARTÍCULO 21. 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.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



VALORES DE SUELO MINERO



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TESORERÍA MUNICIPAL
OFICINA DE CATASTRO



TABLA DE VALORES PARA SUELO-MINERO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017.

VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO MINERO (\$/Ha.)

Zona	Sector	Manzanas	Ubicación	Factor	Valor Unit (\$/Ha.) 2017
0	0	2	Dentro del fondo Legal	1	\$77,360.00
0	0	2	Fuera del fondo Legal	1	\$50,340.00

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, 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; XVI. 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.

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 PUEDEN EXISTIR VARIACIONES IMPORTANTES.

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

ENTIENDASE POR " USO DE SUELO " EL APROVECHAMIENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA AGROPECUARIO, DE UN SUELO PROFUNDO, DE TEXTURA FRANCA, DE 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 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 demerito 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.

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 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 él se especifica el nombre del ejidatario, la superficie de la tierra que posee, la localización, así como el nombre de los colindantes con dicha parcela. El certificado parcelario sirve para acreditar la calidad del ejidatario.

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

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

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

CAPACIDAD DE CARGA ANIMAL: Se refiere 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).

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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:

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.

Segunda clase: Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.

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.

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 árboles estándar la edad productiva del manzano inicia a los 4 años hasta los 30 y los duraznos de 2 hasta los 18 años.

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 árboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.

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.

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.