

Municipio de

ZONAS

SUB-URBANAS

RIVA PALACIO, CHIH.

TESORERIA MUNICIPAL DE RIVAPALACIO
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

CAMPOS MENONITAS

VALORES UNITARIOS PARA SUELO SUB-URBANO POR ZONA HOMOGENEAS

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	NO. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNIT.(\$/MS)
1	1	001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No.33	30
		011.012.013.014.015.016.017.018.019.020	CAMPO No.35	30
		021.022.023.024.025.026.027.028.029.030	CAMPO No.35 1/2	30
	2	001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No.48	30
		011.012.013.014.015.016.017.018.019.020	CAMPO No. 60	30
	3	001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No.64 A	30
		011.012.013.014.015.016.017.018.019.020	CAMPO 64 B	30
	4	001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No. 67 1/2	30
		001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No. 70	30
	5	001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No. 72	30
		001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No. 73	30
	6	011.012.013.014.015.016.017.018.019.020	CAMPO No. 74	30
		021.022.023.024.025.026.027.028.029.030	CAMPO No. 87	30
	7	001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No. 88	30
		011.012.013.014.015.016.017.018.019.020	CAMPO No. 93	30
	8	001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No. 99	30
		011.012.013.014.015.016.017.018.019.020	CAMPO No. 79	30
		021.022.023.024.025.026.027.028.029.030	CAMPO No. 80	30
		031.032.033.034.035.036.037.038.039.040	CAMPO No. 81	30
		041.042.043.044.045.046.047.048.049.050	CAMPO No. 83	30
	9	001.002.003.004.005.006.007.008.009.010		30

ZONA	SECTOR	NUMERO DE MANZANA	COLONIA, LOCALIDAD	VALOR UNIT. (\$/MS)		
2	1	001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No. 30	30		
		011.012.013.014.015.016.017.018.019.020	CAMPO No. 31	30		
		021.022.023.024.025.026.027.028.029.030	CAMPO No. 32	30		
		001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No. 38	30		
		011.012.013.014.015.016.017.018.019.020	CAMPO No. 83 1/2	30		
	021.022.023.024.025.026.027.028.029.030	CAMPO No. 40	30			
	031.032.033.034.035.036.037.038.039.040	CAMPO No. 41	30			
	041.042.043.044.045.046.047.048.049.050	CAMPO No. 42	30			
	051.052.053.054.055.056.057.058.059.060	CAMPO No. 43	30			
	061.062.063.064.065.066.067.068.069.070	CAMPO No. 44	30			
3		071.072.073.074.075.076.077.078.079.080	CAMPO No. 45	30		
		081.082.083.084.085.086.087.088.089.090	CAMPO No. 46	30		
		091.092.093.094.095.096.097.098.099.100	CAMPO No. 50	30		
		101.102.103.104.105.106.107.108.109.110	CAMPO No. 55	30		
		001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No. 61	30		
		011.012.013.014.015.016.017.018.019.020	CAMPO No. 62	30		
		021.022.023.024.025.026.027.028.029.030	CAMPO No. 63	30		
		031.032.033.034.035.036.037.038.039.040	CAMPO No. 59	30		
		041.042.043.044.045.046.047.048.049.050	CAMPO No. 59 1/2	30		
		001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No. 65	30		
4		011.012.013.014.015.016.017.018.019.020	CAMPO No. 66	30		
		021.022.023.024.025.026.027.028.029.030	CAMPO No. 67	30		
		001.002.003.004.005.006.007.008.009.010	CAMPO No. 68	30		
		011.012.013.014.015.016.017.018.019.020	CAMPO No. 69	30		
		021.022.023.024.025.026.027.028.029.030	CAMPO No. 70 1/2	30		
		5		001.002.003.004.005.006.007.008.009.010		
				011.012.013.014.015.016.017.018.019.020		
				021.022.023.024.025.026.027.028.029.030		
				001.002.003.004.005.006.007.008.009.010		
				011.012.013.014.015.016.017.018.019.020		
021.022.023.024.025.026.027.028.029.030						
001.002.003.004.005.006.007.008.009.010						
011.012.013.014.015.016.017.018.019.020						
021.022.023.024.025.026.027.028.029.030						
001.002.003.004.005.006.007.008.009.010						

Municipio de

ZONAS

RUSTICAS

Riva Palacio

RIVA PALACIO, CHIH

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA.

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

PREDIO RUSTICO:

- 1) Se realiza un trabajo de campo, que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera, una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasificarán como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro de agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo a la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, el clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación, capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.
- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal, con los valores catastrales de suelo vigentes, así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

El clima.- Afecta la productividad de predios agrícolas, pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos, en los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

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

Topografía.- La pendiente de un suelo da la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir, así mismo la pendiente y el relieve del suelo, para los predios de agostadero, es un factor determinante en la capacidad de pastoreo.

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

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

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.

Entiéndase por uso de suelo "El aprovechamiento desde el punto de vista agropecuario, de un suelo profundo, de textura franca, de minima pendiente fácilmente mecanizable y susceptible de recibir mayor inversión.

Primera Clase (1).- Son aquellos que presentan muy poca 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 de terreno, 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 fácil y económico 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 de esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de ellos, bajo condiciones especiales de manejo y conservación, estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos, bosques o vida silvestre.

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

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

Séptima Clase (7).- Terrenos que presentan limitaciones muy severas, que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal, con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación, 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 utilidad debe orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua o para fines estéticos y preservación del medio ambiente.

TESORERIA MUNICIPAL DE RIVA PALACIO
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

Clasificación		Tipo propiedad		Calidad		Constante	
Clave de Valuación							
VALORES UNITARIAS POR HECTARIA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)							
	Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit. (\$/HA)		
1	Riego por Gravedad	Privada	1	0.70	\$59,138.10		
1	Riego por Gravedad	Privada	2	0.70	\$44,392.60		
1	Riego por Gravedad	Privada	3	0.70	\$22,346.80		
1	Riego por Gravedad	Privada	4	0.70	\$10,247.30		
2	Riego por Bombeo	Privada	1	0.70	\$41,936.60		
2	Riego por Bombeo	Privada	2	0.70	\$31,075.10		
2	Riego por Bombeo	Privada	3	0.70	\$15,642.90		
2	Riego por Bombeo	Privada	4	0.70	\$7,172.90		
3	Frutales en Formación	Privada	1	0.70	\$14,315.00		
3	Frutales en Formación	Privada	2	0.70	\$12,580.40		
3	Frutales en Formación	Privada	3	0.70	\$12,580.40		
5	Frutales en Producción	Privada	1	0.70	\$38,877.30		
5	Frutales en Producción	Privada	2	0.70	\$32,174.80		
5	Frutales en Producción	Privada	3	0.70	\$16,741.90		

7	0	1	1	1	Temporal	Privada	1	0.70	\$9,222.50
7	0	2	1	1	Temporal	Privada	2	0.70	\$8,299.90
7	0	3	1	1	Temporal	Privada	3	0.70	\$7,469.70
7	0	4	1	1	Temporal	Privada	4	0.70	\$6,722.80

8	0	1	1	1	Pastal	Privada	1	0.70	\$1,313.20
8	0	2	1	1	Pastal	Privada	2	0.70	\$1,073.80
8	0	3	1	1	Pastal	Privada	3	0.70	\$931.00
8	0	4	1	1	Pastal	Privada	4	0.70	\$330.40

9	0	1	1	1	Forestal	Privada	1	0.70	NO APLICA
9	0	2	1	1	Forestal	Privada	2	0.70	NO APLICA
9	0	3	1	1	Forestal	Privada	3	0.70	NO APLICA
9	0	4	1	1	Forestal	Privada	4	0.70	NO APLICA

FACTOR DE MERCADO

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR

CADA CLAVE DE EVALUACION 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 1011

Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2221

Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8141

Municipio de

ANEXOS

RIVA PALACIO, CHIH.

Riva Palacio
Chihuahua, Chih.

Riva Palacio,
Chih.

**LEY DE
CATASTRO DE
GOBIERNO DEL
ESTADO**

RIVA PALACIO, CHIH.

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 plantación.

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.

Cedula Catastral: El documento oficial que contiene la información general de un predio.

Centro de Población: Las áreas construidas por las zonas urbanizadas, las que se reservan a su expansión y las que se consideran 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:

CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES.- Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la topología 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.

TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION.- 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 o incompletos, muros sin refuerzo, techos de lamina galvanizada, techos con estructura de madera terrada, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONOMICO.- 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 lamina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulicas, eléctricas, sanitaria y gas).

HABITACIONAL MEDIO.- Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar; espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baño, 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 entre 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 texturizado, 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 no 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 pueden considerar; acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales, de uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o mas recamaras, acabados en muros de yeso, texturizados o recubiertos con madera fina, 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.

HABITACIONALES DE SUPERLUJO.- Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además construidas con estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o mas, 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 mas vehiculos, alberca, sala de juegos, y todas las que cuenten con mas de 600 metros cuadrados de construcción.

COMERCIAL ECONOMICO.- 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 lamina 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, 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 de 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 (herrería, carpintería y vidriaría).

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 ajardinadas, acabados con muros de yeso o texturizados, ventanearía de aluminio anodizado, techura de lamina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros de hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de loseta 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 lamina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera, claros de hasta 6.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriaría, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas 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 aluminio, techumbres de lamina galvanizada o asbesto sobre armaduras metálicas, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertas con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamiento 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 esta 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 si 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 de un inmueble.

Limite de centro de población.- La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población.

Predio:

a).- El terreno urbano, suburbano o rustico, 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 encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan Director Urbano a la Autoridad Competente.

Predio Rustico.- 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 dos servicios.

Predio Suburbano.- Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos,

determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria, o industrial rural, quedaran también comprendidos dentro de esta clasificación 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 servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

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

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

Valor unitario.- El determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.

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

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

Valor fiscal.- Represente 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 y utilidad del contratista.

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

Sector catastral.- La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal 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 sectores catastrales separadas entre si por vialidades de transito vehicular.

Zona.- Extensión de terreno de dimensiones considerables, y que presente una forma de banda o franja, también resulta ser la parte de un terreno o de una superficie encuadrada entre ciertos limites.

Zona Homogénea de Valor.- Es una fracción de 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 incia 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 están adheridas permanentemente a ella.

Elementos de un bien inmueble.- La tierra, el subsuelo, el aire encima de ella, los objetos permanentes adheridos como, edificios, estructuras, y mejoras al terreno.

Derechos de un bien inmueble:

- 1) Derecho de ocuparlo
- 2) Derecho de afectarlo
- 3) Derecho de venderlo o disponer de el
- 4) Derecho de heredar
- 5) El derecho mas completo, privado de un bien inmueble que representa el mas 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 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 proceso a que se le destino originalmente, antes de alcanzar una condición 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

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, topología y valores de construcción, así como los usos y valores de suelo rustico.

NORMA DE APLICACIÓN PARA USO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS.

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

Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de 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 tomara 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 asignara 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 consideran, las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponde a la zona homogénea.

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

Las construcciones se clasificaran de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales, estas a su vez se clasificaran de acuerdo a su topología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en las Tablas de Valores Catastrales de Suelo y construcción.

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

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijaran por metro cuadrado y en zonas rusticas por hectárea.

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

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

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

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT=Valor del Terreno

VC=Valor de la construcción.

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

$$\text{VT}=\text{ST}\times\text{VUS}$$

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VT=Valor del 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 demerito, previstos en las tablas, según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

El valor de la 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, mas el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la formula siguiente:

$$VC=SC \times VUC + VIE$$

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VC=Valor Unitario 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 demerito, 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.

**TABLA 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	0.8400	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305

34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335

72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

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

Vida
útil:

65

ESTADO E CONSERVACIÓN									
Edad del Inmueble	Nuevo	Buena	Regular	Regular Medio	Reparaciones Senillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho
	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000
0	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9630	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893
31	0.6463	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849

33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415

Municipio de

GLOSARIO

RIVA PALACIO
GOBIERNO MUNICIPAL



RIVA PALACIO, CHIH.

Riva Palacio,

Chih.

GLOSARIO:

PREDIO: Porción de terreno compacta, con o sin construcción 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, mineral 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 lago y lagunas, presa derivador a, 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 ÁRBOLES 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 inicial 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 árboles, 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 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 riesgos 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 principal pluvial directa, y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como: el clima, la topografía, la pedregosidad, presencia frecuente de heladas, calidad del suelo, periodo vegetativo, etc.

- a) 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 presentan suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con precipitación pluvial sensiblemente similar a la anterior, con regulares accesos y ligeramente alejados a vías de comunicación.

- c) Tercera Clase: Aquellos terrenos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
- d) Cuarta Clase: Marginados por incomunicación, suelos que pueden presentar condiciones de adaptabilidad y productividad iguales o mejores a las señaladas, pero con ubicación muy alejadas de vías de comunicación.

PREDIOS DE 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 demerita su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad para el ganado ocasionado por topografía demasiado accidentada.

PREDIOS DE AGOSTADERO (2): Son aquellos que por su precipitación pluvial, topográfica o calidad producen en forma natural o cultivada, pastos y forrajes que sirven de alimento para 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 que no exceda de 10 hectáreas.

- A) Primera Clase: Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 has/U/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.
- B) Segunda Clase: Predios con carpeta vegetal, de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero, de 15 a 20 has/U/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/U/año, con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- D) Cuarta Clase: Predios con coeficiente de agostadero de más de 20 has/U/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 100% 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.
- 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 kms. 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 kms. 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 aprovechadas como tales, así como los terrenos con vegetación natural que no permiten su ocupación y desarrollo de plantas cultivadas por limitantes naturales como las pendientes, 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 menos.

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

CLAVE DE VALUACION RUSTICA: Identificador que se utiliza para representar el valor unitario de los predios, integrado con 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 a las personas físicas o entidades privadas de obtener, poseer, controlar, disponer dejar de herencia la tierra, capital y cosas.

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

PROPIEDAD EJIDAL: Es una forma de 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 y 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 una unidad animal (UA) en un año, una UA es una vaca adulta de 450 Kg., con su cría la cual consume aproximadamente el 3% de su peso en materia seca (MS).

NOTA: SE ELABORARAN TRES JUEGOS DE CADA TABLA, UNA PARA EL MUNICIPIO CORRESPONDIENTE, OTRA PARA EL CONGRESO Y OTRA PARA LA DIRECCION DE CATASTRO. LA QUE ENTREGARAN AL CONGRESO TENDRAN QUE ACERLO ANTES DEL 31 DE OCTUBRE PREDIA REVISION Y VALIDACION EN LA DIRECCION DE CATASTRO ESTATAL.