

Vida útil: **10 años**

| ESTADO DE CONSERVACIÓN | | | | | | | | | |
|------------------------|--------|--------|---------|---------------|------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------|---------------------|
| EDAD DEL ANIMABLE | Nuevo | Buena | Regular | Regular medio | Reparaciones sencillas | Reparaciones Medias | Reparaciones importantes | Reparaciones Completas | Coste de reparación |
| 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 | 0.8178 | 0.6581 | 0.4686 | 0.2493 | 0.1346 |
| 2 | 0.9924 | 0.9824 | 0.9675 | 0.9130 | 0.8137 | 0.6574 | 0.4664 | 0.2481 | 0.1340 |
| 3 | 0.9865 | 0.9766 | 0.9619 | 0.9076 | 0.8080 | 0.6519 | 0.4637 | 0.2466 | 0.1332 |
| 4 | 0.9798 | 0.9700 | 0.9553 | 0.9014 | 0.8035 | 0.6462 | 0.4605 | 0.2450 | 0.1323 |
| 5 | 0.9724 | 0.9627 | 0.9481 | 0.8946 | 0.7974 | 0.6403 | 0.4570 | 0.2431 | 0.1313 |
| 6 | 0.9644 | 0.9546 | 0.9403 | 0.8873 | 0.7908 | 0.6343 | 0.4533 | 0.2411 | 0.1302 |
| 7 | 0.9558 | 0.9463 | 0.9319 | 0.8794 | 0.7838 | 0.6282 | 0.4492 | 0.2390 | 0.1290 |
| 8 | 0.9468 | 0.9373 | 0.9231 | 0.8710 | 0.7783 | 0.6218 | 0.4450 | 0.2377 | 0.1278 |
| 9 | 0.9372 | 0.9278 | 0.9138 | 0.8622 | 0.7685 | 0.6154 | 0.4405 | 0.2343 | 0.1265 |
| 10 | 0.9272 | 0.9180 | 0.9041 | 0.8531 | 0.7603 | 0.6087 | 0.4358 | 0.2318 | 0.1252 |
| 11 | 0.9168 | 0.9077 | 0.8939 | 0.8435 | 0.7518 | 0.6019 | 0.4309 | 0.2292 | 0.1238 |
| 12 | 0.9061 | 0.8970 | 0.8834 | 0.8336 | 0.7430 | 0.5950 | 0.4259 | 0.2265 | 0.1223 |
| 13 | 0.8949 | 0.8860 | 0.8726 | 0.8233 | 0.7338 | 0.5878 | 0.4206 | 0.2237 | 0.1208 |
| 14 | 0.8835 | 0.8746 | 0.8614 | 0.8128 | 0.7244 | 0.5806 | 0.4152 | 0.2209 | 0.1193 |
| 15 | 0.8716 | 0.8629 | 0.8498 | 0.8019 | 0.7147 | 0.5731 | 0.4097 | 0.2179 | 0.1177 |
| 16 | 0.8595 | 0.8509 | 0.8380 | 0.7907 | 0.7048 | 0.5655 | 0.4040 | 0.2149 | 0.1160 |
| 17 | 0.8470 | 0.8386 | 0.8259 | 0.7793 | 0.6946 | 0.5578 | 0.3981 | 0.2118 | 0.1144 |
| 18 | 0.8343 | 0.8260 | 0.8134 | 0.7676 | 0.6841 | 0.5499 | 0.3921 | 0.2086 | 0.1126 |
| 19 | 0.8213 | 0.8131 | 0.8007 | 0.7556 | 0.6734 | 0.5418 | 0.3860 | 0.2053 | 0.1109 |
| 20 | 0.8080 | 0.7999 | 0.7878 | 0.7433 | 0.6625 | 0.5336 | 0.3797 | 0.2020 | 0.1091 |
| 21 | 0.7944 | 0.7865 | 0.7745 | 0.7308 | 0.6514 | 0.5252 | 0.3734 | 0.1986 | 0.1072 |
| 22 | 0.7806 | 0.7728 | 0.7610 | 0.7181 | 0.6401 | 0.5167 | 0.3669 | 0.1951 | 0.1054 |
| 23 | 0.7665 | 0.7588 | 0.7473 | 0.7052 | 0.6285 | 0.5080 | 0.3602 | 0.1916 | 0.1035 |
| 24 | 0.7521 | 0.7446 | 0.7333 | 0.6920 | 0.6167 | 0.4991 | 0.3535 | 0.1880 | 0.1015 |
| 25 | 0.7376 | 0.7302 | 0.7191 | 0.6786 | 0.6048 | 0.4901 | 0.3467 | 0.1844 | 0.0996 |
| 26 | 0.7227 | 0.7155 | 0.7047 | 0.6649 | 0.5928 | 0.4810 | 0.3397 | 0.1807 | 0.0976 |
| 27 | 0.7077 | 0.7006 | 0.6900 | 0.6511 | 0.5803 | 0.4716 | 0.3326 | 0.1769 | 0.0955 |
| 28 | 0.6924 | 0.6855 | 0.6751 | 0.6370 | 0.5678 | 0.4621 | 0.3254 | 0.1731 | 0.0935 |
| 29 | 0.6769 | 0.6702 | 0.6600 | 0.6228 | 0.5551 | 0.4525 | 0.3182 | 0.1692 | 0.0914 |
| 30 | 0.6612 | 0.6546 | 0.6447 | 0.6083 | 0.5422 | 0.4427 | 0.3108 | 0.1653 | 0.0893 |
| 31 | 0.6453 | 0.6389 | 0.6292 | 0.5937 | 0.5292 | 0.4327 | 0.3033 | 0.1613 | 0.0871 |
| 32 | 0.6292 | 0.6229 | 0.6135 | 0.5789 | 0.5159 | 0.4226 | 0.2957 | 0.1573 | 0.0849 |
| 33 | 0.6129 | 0.6068 | 0.5978 | 0.5639 | 0.5028 | 0.4123 | 0.2881 | 0.1532 | 0.0827 |
| 34 | 0.5964 | 0.5904 | 0.5815 | 0.5487 | 0.4890 | 0.4019 | 0.2803 | 0.1491 | 0.0805 |
| 35 | 0.5799 | 0.5738 | 0.5652 | 0.5333 | 0.4753 | 0.3913 | 0.2724 | 0.1449 | 0.0783 |
| 36 | 0.5627 | 0.5571 | 0.5487 | 0.5177 | 0.4614 | 0.3806 | 0.2645 | 0.1407 | 0.0760 |
| 37 | 0.5456 | 0.5402 | 0.5320 | 0.5020 | 0.4474 | 0.3697 | 0.2564 | 0.1364 | 0.0737 |
| 38 | 0.5284 | 0.5231 | 0.5151 | 0.4861 | 0.4332 | 0.3586 | 0.2483 | 0.1321 | 0.0713 |
| 39 | 0.5109 | 0.5058 | 0.4981 | 0.4700 | 0.4189 | 0.3474 | 0.2401 | 0.1277 | 0.0690 |
| 40 | 0.4932 | 0.4883 | 0.4809 | 0.4538 | 0.4045 | 0.3360 | 0.2316 | 0.1233 | 0.0666 |
| 41 | 0.4754 | 0.4707 | 0.4635 | 0.4374 | 0.3898 | 0.3244 | 0.2234 | 0.1189 | 0.0642 |
| 42 | 0.4574 | 0.4528 | 0.4460 | 0.4208 | 0.3751 | 0.3127 | 0.2150 | 0.1144 | 0.0618 |
| 43 | 0.4392 | 0.4348 | 0.4283 | 0.4041 | 0.3602 | 0.3009 | 0.2064 | 0.1098 | 0.0593 |
| 44 | 0.4209 | 0.4167 | 0.4104 | 0.3872 | 0.3451 | 0.2889 | 0.1978 | 0.1052 | 0.0568 |
| 45 | 0.4024 | 0.3984 | 0.3923 | 0.3702 | 0.3300 | 0.2767 | 0.1891 | 0.1006 | 0.0543 |
| 46 | 0.3837 | 0.3798 | 0.3741 | 0.3530 | 0.3146 | 0.2644 | 0.1803 | 0.0959 | 0.0518 |
| 47 | 0.3649 | 0.3612 | 0.3558 | 0.3357 | 0.2992 | 0.2519 | 0.1715 | 0.0912 | 0.0493 |
| 48 | 0.3459 | 0.3424 | 0.3372 | 0.3182 | 0.2836 | 0.2392 | 0.1626 | 0.0865 | 0.0467 |
| 49 | 0.3267 | 0.3235 | 0.3186 | 0.3006 | 0.2679 | 0.2264 | 0.1536 | 0.0817 | 0.0441 |
| 50 | 0.3074 | 0.3043 | 0.2997 | 0.2828 | 0.2521 | 0.2134 | 0.1445 | 0.0769 | 0.0415 |

| | | | | |
|----|--------|--------|--------|--------|
| 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

TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.
EJERCICIO 2016

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



PREDIOS RUSTICOS





JULIMES
2016-2018

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RÚSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERÁ CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASÍ COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACIÓN.

PREDIOS URBANOS

- 1) Realizar trabajo de campo consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a ; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle; carpeta asfáltica, firme de concreto o sólo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración pública (Presidencia Municipal, telégrafos, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras

de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.

- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarías públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes, el catastro municipal elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido por las diferentes áreas urbanas con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características, y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas, lo que da como resultado la tipología constructiva. a cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el **Valor de Reposición Nuevo** que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.



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

CATASTRO MUNICIPAL: El censo técnico 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:

1. **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.

2. **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, 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 texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, natural y anodizado, ventanería 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 pueden considerar; acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarios 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, cuarto de 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 cuadrados 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, 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 de muro o 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 hidrosanitaria), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).eso 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 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 ajardinadas. Acabados en muros y

- **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 de hasta 6.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, instalaciones son servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

- **INDUSTRIAL MEDIANO:** Construcciones con características 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.

3. **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 el 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 no necesitan un mantenimiento que excede más del 20% de su Valore 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 constituye 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 de 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.
- 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.
- 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 fraccionamiento o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

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

- **VALOR DE MERCADO:** Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

- **VALOR UNITARIO:** El determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado, y que a su vez 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 integrales del predio, en combinación con los méritos y deméritos aplicables.

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

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

- **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.

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

- **ELEMENTOS DE UN BIEN INMUEBLE:** La tierra, el subsuelo, el aire encima de ella, los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

Derechos de un bien inmueble:

- 1) Derecho de ocuparlo y usarlo.
- 2) Derecho de afectarlo.
- 3) Derecho de venderlo o disponer de él.
- 4) Derecho de heredar.
- 5) El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el más completo conjunto de derechos, se llama **TITULO DE PROPIEDAD.**

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

- **FACTOR DE MÉRITO:** Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

- **DEPRECIACIÓN:** Es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio y uso.

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

- **VIDA ECONOMICA 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 destinó originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

- **VIDA ÚTIL REMANENTE:** Periodo de tiempo expresado en años que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.
- **EDAD AFECTIVA:** Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Es la edad de un bien indicada por su condición física y utilidad en contraste con su edad cronológica.
- **TABLAS DE VALORES:** Decreto emitido por el H. Congreso del Estado a iniciativa de los Ayuntamientos, que contiene debidamente ordenada y relacionada geográficamente la información de zonas homogéneas, corredores de valor, tipología y valores de construcción, así como los usos y valores de suelo rústico.

NORMA DE APLICACIÓN

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 vivirá 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 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:

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

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:

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

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.



JULIMES
2016-2018

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:

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

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

PREDIOS RUSTICOS:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características mas representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones
- 2) Se clasifican 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 a la edad productiva de los arbolados, así como 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.

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 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, pedregrosidad, 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 es su textura, profundidad y suelo uno de ellos puede estar agitado 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.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

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

EXISTEN DIFERENTES FORMAS DE CLASIFICAR LOS SUEÑOS, 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 SUEÑO PROFUNDO DE TEXTURA FRANCA, DE UNA MINIMA PENDIENTE, FACILMENTE MECANIZABLE Y SUSCEPTIBLE DE RECIBIR MAYOR INVERSIÓN.

- PRIMERA CLASE (1): Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y el rieso de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.
- SEGUNDA CLASE (2): En esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieran prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.
- TERCERA CLASE (3): Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que restringen el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de la agricultura. Son aptos para el desarrollo ganadero y forestal.
- CUARTA CLASE (4): Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a sólo 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, sólo factible mediante el establecimiento de prácticas de conservación y manejo de acuerdo a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para el desarrollo forestal o vida silvestre.

- SEPTIMA CLASE (7): Terrenos que presentan limitaciones muy severas, que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringido y sólo 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 danos a las áreas vecinas de mayor aptitud.

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

GLOSARIO

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

PREDIO RUSTICO: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, minera, o actividades equiparables.

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

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

- a) **Primera Clase:** Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad del 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 los 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 a 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.
- b) Segunda 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.
- c) Tercera 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 FOERSTALES:

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 y estudio Dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

- a) Primera Clase: Predios 100% arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100m³ de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100 ms de vías de comunicación transitables.

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

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

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

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

PROPIEDAD PRIVADA: Asignación de derecho a 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 tendencia 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 hombre 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).

TESORERIA MUNICIPAL DE JULIMES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGENEA

| ZONA HOMOGENEA | SECTOR CATASTRAL | NUMERO DE MANZANA | COLONIA O FRACCIÓN | VALOR UNITARIO (\$/M ²) |
|----------------|------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| 1 | 1 | DE LA 1 A LA 70 Y 89 | TODO EL SECTOR | 50.4 |
| 1 | 2 | DE LA 1 A LA 45 | TODO EL SECTOR | 50.4 |
| 2 | 3 | DE LA 1 A LA 17 | TODO EL SECTOR | 37.8 |
| 2 | 4 | 1,2,3,5 Y 6 | TODO EL SECTOR | 37.8 |
| 2 | 6 | DE LA 1 A LA 48 Y LA 99 | TODO EL SECTOR | 37.8 |
| 2 | 7 | DE LA 1 A LA 27 Y LA 99 | TODO EL SECTOR | 37.8 |
| 2 | 8 | DE LA 1 A LA 24 Y LA 99 | TODO EL SECTOR | 31.5 |
| 2 | 15 | 99 | TODO EL SECTOR | 37.8 |
| 2 | 16 | 99 | TODO EL SECTOR | 37.8 |
| 2 | 17 | 99 | TODO EL SECTOR | 37.8 |
| 2 | 18 | 99 | TODO EL SECTOR | 37.8 |
| 2 | 19 | 99 | TODO EL SECTOR | 37.8 |
| 2 | 20 | 99 | TODO EL SECTOR | 37.8 |

TESORERIA MUNICIPAL DE JULIMES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

| CONSTANTE | USO | TIPOLOGÍA | CLASE | VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M ²) | | | |
|-----------|-----|-----------|-------|---|-----------|-------|------------|
| | | | | Clave de Valuación | Tipología | Clase | Nivel |
| 2 | 1 | 1 | 1 | HABITACIONAL | POPULAR | "A" | \$1,713.50 |
| 2 | 1 | 1 | 2 | HABITACIONAL | POPULAR | "B" | \$1,430.73 |
| 2 | 1 | 1 | 3 | HABITACIONAL | POPULAR | "C" | \$1,267.46 |
| 2 | 1 | 2 | 1 | HABITACIONAL | ECONOMICO | "A" | \$2,721.39 |
| 2 | 1 | 2 | 2 | HABITACIONAL | ECONOMICO | "B" | \$2,190.83 |
| 2 | 1 | 2 | 3 | HABITACIONAL | ECONOMICO | "C" | \$1,890.84 |
| 2 | 1 | 3 | 1 | HABITACIONAL | MEDIO | "A" | \$4,279.17 |
| 2 | 1 | 3 | 2 | HABITACIONAL | MEDIO | "B" | \$4,225.62 |
| 2 | 1 | 3 | 3 | HABITACIONAL | MEDIO | "C" | \$3,210.80 |
| 2 | 1 | 4 | 1 | HABITACIONAL | BUENO | "A" | \$6,583.08 |
| 2 | 1 | 4 | 2 | HABITACIONAL | BUENO | "B" | \$5,243.49 |
| 2 | 1 | 4 | 3 | HABITACIONAL | BUENO | "C" | \$4,864.13 |
| 2 | 1 | 5 | 1 | HABITACIONAL | LUJO | "A" | \$9,037.88 |
| 2 | 1 | 5 | 2 | HABITACIONAL | LUJO | "B" | \$8,110.20 |
| 2 | 1 | 5 | 3 | HABITACIONAL | LUJO | "C" | \$7,528.82 |
| 2 | 2 | 1 | 1 | COMERCIAL | ECONOMICO | "A" | \$2,405.34 |
| 2 | 2 | 1 | 2 | COMERCIAL | ECONOMICO | "B" | \$2,294.67 |
| 2 | 2 | 1 | 3 | COMERCIAL | ECONOMICO | "C" | \$1,902.60 |
| 2 | 2 | 2 | 1 | COMERCIAL | MEDIANO | "A" | \$3,814.23 |
| 2 | 2 | 2 | 2 | COMERCIAL | MEDIANO | "B" | \$3,080.49 |
| 2 | 2 | 2 | 3 | COMERCIAL | MEDIANO | "C" | \$2,779.56 |
| 2 | 2 | 3 | 1 | COMERCIAL | BUENO | "A" | \$5,915.39 |
| 2 | 2 | 3 | 2 | COMERCIAL | BUENO | "B" | \$4,973.54 |
| 2 | 2 | 3 | 3 | COMERCIAL | BUENO | "C" | \$4,387.32 |

TESORERIA MUNICIPAL DE JULIMES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

| Clasificación | Tipo Propiedad | Calidad | Constante | VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA) | | | | | | |
|---------------|----------------|---------|-----------|--|------------------------|-------------------|---------|--------------|-------------|--------------|
| | | | | Clave de Valuación | Clasificación | Tipo de Propiedad | Calidad | Factor | Valor Unit. | |
| 1 | 0 | 1 | 1 | | Riego por Gravedad | Privada | 1 | \$87,651.00 | 0.63 | \$55,220.13 |
| 1 | 0 | 2 | 1 | | Riego por Gravedad | Privada | 2 | \$46,057.00 | 0.63 | \$41,451.48 |
| 1 | 0 | 3 | 1 | | Riego por Gravedad | Privada | 3 | \$23,185.00 | 0.63 | \$20,866.86 |
| 1 | 0 | 4 | 1 | | Riego por Gravedad | Privada | 4 | \$10,631.00 | 0.63 | \$9,567.81 |
| 2 | 0 | 1 | 1 | | Riego por Bombeo | Privada | 1 | \$61,356.00 | 0.63 | \$38,654.28 |
| 2 | 0 | 2 | 1 | | Riego por Bombeo | Privada | 2 | \$46,057.00 | 0.63 | \$29,015.91 |
| 2 | 0 | 3 | 1 | | Riego por Bombeo | Privada | 3 | \$23,185.00 | 0.63 | \$14,606.55 |
| 2 | 0 | 4 | 1 | | Riego por Bombeo | Privada | 4 | \$10,631.00 | 0.63 | \$6,697.53 |
| 3 | 0 | 1 | 1 | | Frutales en Formación | Privada | 1 | \$108,101.00 | 0.63 | \$68,103.63 |
| 3 | 0 | 2 | 1 | | Frutales en Formación | Privada | 2 | \$86,246.00 | 0.63 | \$54,334.98 |
| 3 | 0 | 3 | 1 | | Frutales en Formación | Privada | 3 | \$53,572.00 | 0.63 | \$33,750.36 |
| 3 | 0 | 4 | 1 | | Frutales en Formación | Privada | 4 | \$35,637.00 | 0.63 | \$22,451.31 |
| 4 | 0 | 1 | 1 | | Frutales S/Producción | Privada | 1 | \$81,806.00 | 0.63 | \$51,537.78 |
| 4 | 0 | 2 | 1 | | Frutales S/Producción | Privada | 2 | \$66,507.00 | 0.63 | \$41,899.41 |
| 4 | 0 | 3 | 1 | | Frutales S/Producción | Privada | 3 | \$43,635.00 | 0.63 | \$27,490.05 |
| 4 | 0 | 4 | 1 | | Frutales S/Producción | Privada | 4 | \$31,081.00 | 0.63 | \$19,581.03 |
| 5 | 0 | 1 | 1 | | Frutales en Producción | Privada | 1 | \$203,618.00 | 0.63 | \$128,279.34 |
| 5 | 0 | 2 | 1 | | Frutales en Producción | Privada | 2 | \$181,763.00 | 0.63 | \$114,510.69 |
| 5 | 0 | 3 | 1 | | Frutales en Producción | Privada | 3 | \$149,049.00 | 0.63 | \$93,900.87 |
| 5 | 0 | 4 | 1 | | Frutales en Producción | Privada | 4 | \$131,154.00 | 0.63 | \$82,627.02 |
| 6 | 0 | 1 | 1 | | Frutal en Producción | Privada | 1 | \$158,901.00 | 0.63 | \$100,107.63 |
| 6 | 0 | 2 | 1 | | Frutal en Producción | Privada | 2 | \$143,602.00 | 0.63 | \$90,469.26 |
| 6 | 0 | 3 | 1 | | Frutal en Producción | Privada | 3 | \$120,730.00 | 0.63 | \$76,059.90 |
| 6 | 0 | 4 | 1 | | Frutal en Producción | Privada | 4 | \$108,176.00 | 0.63 | \$68,150.88 |
| 7 | 0 | 1 | 1 | | Temporal | Privada | 1 | \$12,150.00 | 0.63 | \$7,654.50 |
| 7 | 0 | 2 | 1 | | Temporal | Privada | 2 | \$9,720.00 | 0.63 | \$6,123.60 |
| 7 | 0 | 3 | 1 | | Temporal | Privada | 3 | \$7,776.00 | 0.63 | \$4,898.88 |
| 7 | 0 | 4 | 1 | | Temporal | Privada | 4 | \$6,221.00 | 0.63 | 9.23 |
| 8 | 0 | 1 | 1 | | Pastal | Privada | 1 | \$1,200.00 | 0.63 | \$756.00 |
| 8 | 0 | 2 | 1 | | Pastal | Privada | 2 | \$981.00 | 0.63 | \$618.03 |
| 8 | 0 | 3 | 1 | | Pastal | Privada | 3 | \$851.00 | 0.63 | \$536.13 |
| 8 | 0 | 4 | 1 | | Pastal | Privada | 4 | \$302.00 | 0.63 | \$190.26 |

NO APLICA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

| Constante | Tipología | Clase | Nivel | VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M²) | | | |
|--|-----------|-------|-------|---|-------|-------|--------------------------------------|
| Clave de Valuación | | | | Tipología | Clase | Nivel | Valor Unit. |
| 2 | 4 | 3 | 1 | HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS) | | "A" | |
| 2 | 4 | 3 | 2 | HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS) | | "B" | |
| 2 | 4 | 3 | 3 | HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS) | | "C" | |
| 2 | 4 | 3 | 1 | HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS) | | "A" | |
| 2 | 4 | 3 | 2 | HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS) | | "B" | |
| 2 | 4 | 3 | 3 | HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS) | | "C" | |
| INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS | | | | | | | Valor Unit (\$/M²) |
| ALBERCA ALGIBE BARANDAL BARDA CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA) COCINA INTEGRAL CORTINA METÁLICA ELEVADOR ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC) ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTICO) ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONRETO) HIDRONEUMATICO JACUZZY (PIEZA) PORTÓN ELÉCTRICO RAMPAS SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD) SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA) TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA) TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA) PILAS | | | | | | | |

NO APLICA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

| Constante | Tipología | Clase | Nivel | VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M ²) | | | | |
|-----------|-----------|-------|-------|---|------------------------------|--------------------|-------|----------------|
| | | | | Clave de Valuación | Tipología | Clase | Nivel | Valor Unit. |
| 2 | 2 | 5 | 1 | | EDIFICIOS | HASTA 6 NIVELES | "A" | |
| 2 | 2 | 5 | 2 | | EDIFICIOS | HASTA 6 NIVELES | "B" | |
| 2 | 2 | 5 | 3 | | EDIFICIOS | HASTA 6 NIVELES | "C" | |
| 2 | 2 | 6 | 1 | | EDIFICIOS | MAS DE 6 NIVELES | "A" | |
| 2 | 2 | 6 | 2 | | EDIFICIOS | MAS DE 6 NIVELES | "B" | |
| 2 | 2 | 6 | 3 | | EDIFICIOS | MAS DE 6 NIVELES | "C" | |
| 2 | 3 | 7 | 1 | | CINE/TEATRO | | "A" | |
| 2 | 3 | 7 | 2 | | CINE/TEATRO | | "B" | |
| 2 | 3 | 7 | 3 | | CINE/TEATRO | | "C" | |
| 2 | 3 | 8 | 1 | | ESCUELA/GIMNASIO | | "A" | |
| 2 | 3 | 8 | 2 | | ESCUELA/GIMNASIO | | "B" | |
| 2 | 3 | 8 | 3 | | ESCUELA/GIMNASIO | | "C" | |
| 2 | 3 | 9 | 1 | | HOTEL | | "A" | |
| 2 | 3 | 9 | 2 | | HOTEL | | "B" | |
| 2 | 3 | 9 | 3 | | HOTEL | | "C" | |
| 2 | 3 | 9 | 1 | | HOTEL | | "C" | |
| 2 | 3 | 1 | 1 | | INDUSTRIAL | LIGERO | "A" | |
| 2 | 3 | 1 | 2 | | INDUSTRIAL | LIGERO | "B" | |
| 2 | 3 | 1 | 3 | | INDUSTRIAL | LIGERO | "C" | |
| 2 | 3 | 2 | 1 | | INDUSTRIAL | MEDIANO | "A" | |
| 2 | 3 | 2 | 2 | | INDUSTRIAL | MEDIANO | "B" | |
| 2 | 3 | 2 | 3 | | INDUSTRIAL | MEDIANO | "C" | |
| 2 | 4 | 3 | 1 | | ESTACIONAMIENTO | ACERO Y/O CONCRETO | "A" | |
| 2 | 4 | 3 | 2 | | ESTACIONAMIENTO | ACERO Y/O CONCRETO | "B" | |
| 2 | 4 | 3 | 3 | | ESTACIONAMIENTO | ACERO Y/O CONCRETO | "C" | |
| 2 | 3 | 4 | 1 | | TEJABAN | | "A" | |
| 2 | 3 | 4 | 2 | | TEJABAN | | "B" | |
| 2 | 3 | 4 | 3 | | TEJABAN | | "C" | |
| 2 | 3 | 5 | 1 | | SUPERMERCADO/TIPO INDUSTRIAL | | "A" | |
| 2 | 3 | 5 | 2 | | SUPERMERCADO/TIPO INDUSTRIAL | | "B" | |
| 2 | 3 | 5 | 3 | | SUPERMERCADO/TIPO INDUSTRIAL | | "C" | |
| 2 | 4 | 1 | 1 | | CLINICA TIPO MEDIO | | "A" | |
| 2 | 4 | 1 | 2 | | CLINICA TIPO MEDIO | | "B" | |
| 2 | 4 | 1 | 3 | | CLINICA TIPO MEDIO | | "C" | |



Chihuahua

Gobierno del Estado