

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

CONSTANTE	USO	TIPOLOGIA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCION (\$M2)			
				TIPOLOGIA	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	1	6	1	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"A"	\$ -
2	1	6	2	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"B"	\$ -
2	1	6	3	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"C"	\$ -
2	1	7	1	CINE/TEATRO		"A"	\$ 3,056.00
2	1	7	2	CINE/TEATRO		"B"	\$ -
2	1	7	3	CINE/TEATRO		"C"	\$ -
2	1	8	1	ESCUELA/GIMNASIO		"A"	\$ 2,669.00
2	1	8	2	ESCUELA/GIMNASIO		"B"	\$ -
2	1	2	3	ESCUELA/GIMNASIO		"C"	\$ -
2	2	9	1	HOTEL		"A"	\$ 3,735.00
2	2	9	2	HOTEL		"B"	\$ -
2	2	9	3	HOTEL		"C"	\$ -
2	2	9	3	HOTEL		"C"	\$ -
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,056.00
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 2,669.00
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,735.00
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,480.00
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	DE ACEROY/O CONCRETO	"A"	\$ -
2	3	3	2	ESTACIONAMIENTO	DE ACEROY/O CONCRETO	"B"	\$ -
2	3	3	3	ESTACIONAMIENTO	DE ACEROY/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	SUPER MERCADO/TIPO INDUSTRIAL		"A"	\$ -
2	3	5	2	SUPER MERCADO/TIPO INDUSTRIAL		"B"	\$ -
2	3	5	3	SUPER MERCADO/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"	\$ -

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

ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR					
ZONA HOMOGENIA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIAS	VALOR UNITARIO (\$M2)	
				MAX.	MIN.
1	1	1	GALEANA	\$ 25.00	\$ 25.00
	2	1			
2	2	3,6,9,13,14,17,19	GALEANA	\$ 25.00	\$ 25.00
	3	3,22,7,8,21,12,20,14,19,18,25			
3	1	2,3,5,6,7,8,9,10,11,	GALEANA	\$ 30.00	\$ 30.00
	2	2,4,5,7,8,10,11,12,15,16			
	3	1,2,5,5,6,7,10,11,13			
	4	2,3,5,6,8			
4	4	1,6,	GALEANA	\$ 25.00	\$ 25.00
	1	4			
5	3	15,16	GALEANA	\$ 25.00	\$ 25.00
	4	9,10,11			

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

ZONAS URBANAS HOMOGENA DE VALOR					
ZONA HOMOGENIA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIAS	VALOR UNITARIO (\$M2)	
				MAX.	MIN.
12	11	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	ANGOSTURA	\$20.00	\$ 20.00
	12	13,14,15,16			

**TESORERIA MUNICIPAL DE GALEANA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017**

ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR					
ZONA HOMOGENIA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCION DE COLONIAS	VALOR UNITARIO (\$M2)	
				MAX.	MIN.
8	6	24,14,16,01	LEBARON	\$ 25.00	\$ 25.00
	5	3,4,11,20,7,39,23,42, 43,44			
9	5	1,2,5,6,8,9,10,12,13,14, 15,16,17,18,19,20,21,2 2,24,25,26,27,28,29, 30,31,32,33,34,35,36, 37,38,40,41,42,44,45, 46,47,48,49,50,51,52, 53,54	LEBARON	\$ 32.00	\$ 32.00
		6			

**TESORERIA MUNICIPAL DE GALEANA
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017**

ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR					
HOMOGENIA	CATASTRAL	No. DE MANZANA	COL. O FRACCION DE COLONIAS	VALOR UNITARIO (\$M2)	
				MAX.	MIN.
13	9	1	ABDENAGO C. GARCIA- LAGUNITAS	\$ 32.00	\$ 32.00
	7	1			
14	9	2,3,5,6,7,9,11,13,14,1 5,17,18,19,21,22,24,2 5,26,27	ABDENAGO C. GARCIA- LAGUNITAS	\$ 28.00	\$ 28.00
	7	2,3,5,6,8,9,13,15,16,			
15	8	1,3,5,7,9	ABDENAGO C. GARCIA- LAGUNITAS	\$ 32.00	\$ 32.00
	10	1,2,3,4,5,6			
16	8	2,4,6,8	ABDENAGO C. GARCIA- LAGUNITAS	\$ 28.00	\$ 28.00
	10	7,8			

**TESORERIA MUNICIPAL DE GALEANA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017**

CONSTANTE	USO	TIPOLOGIA	CLASE	VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)		
CLAVE DE VALUACION				TIPOLOGIA	CLASE	VALOR UNIT.

2	4	3	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"A"	\$ 3,876.00
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"	\$ 6,852.00
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"B"	
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"C"	

TRASLACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS		VALOR UNIT. (M2)
	ALBERCA	\$ -
	ALGIBE	\$ -
	BARANDAL	\$ -
	BARDA	\$ -
	CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)	\$ -
	COCINA INTEGRAL	\$ -
	CORTINA METALICA	\$ -
	ELEVADOR (PIEZA)	\$ -
	ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC.)	\$ -
	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)	\$ -
	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	\$ -
	HIDRONEUMATICO	\$ -
	JACUZZY (PIEZA)	\$ -
	PORTON ELECTRICO	\$ -
	RAMPAS	\$ -
	SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	\$ -
	SUB ESTACION (POR CUCHILLA)	\$ -
	TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	\$ -
	TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	\$ -
	PILAS	\$ -

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

TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.
EJERCICIO 2017.

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

38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532

77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN								
	Nuevo	Buena	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Decacho
	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000
0	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6574	0.4664	0.2481	0.1340
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	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	0.9548	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	0.7763	0.6218	0.4450	0.2367	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	0.8338	0.7430	0.5950	0.4259	0.2265	0.1223
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5878	0.4208	0.2237	0.1208
14	0.8835	0.8748	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	0.8269	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	0.5926	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	0.5976	0.5639	0.5026	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	0.5796	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	0.2318	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	0.3799	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

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

Catastro Municipal: El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;

Catastro Estatal: El Sistema de Información Catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros municipales para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;

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

Centro de Población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridas de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.- Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

USO.- Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, comercial e Industrial.

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

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

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

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

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

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

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

Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un Inmueble.

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

Predio:

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

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;

b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;

c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;

d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;

e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y

g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

Predio ocioso: Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento

distinto al que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente;

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

Predio urbano:

- a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y
- b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aún cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

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

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

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

Valor Unitario. El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

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

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

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

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

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

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

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

Zona Homogénea de valor. Es una fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales,

delimitado por una poligonal plasmada en cartografía municipal que tengan características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.

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

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

- 1) Derecho de ocuparlo y usarlo
- 2) Derecho de afectarlo
- 3) Derecho de venderlo o disponer de el
- 4) Derecho de heredar
- 5) El derecho 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 pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas como son el desgaste o exposición de los elementos. El deterioro físico inicia en el momento en que finaliza la construcción.

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

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

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

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

Norma de aplicación:

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

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

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

Cuando la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones; sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignará un valor unitario de suelo.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada zona homogénea de valor.

Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas, denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

Para determinar un corredor de valor se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda a la zona homogénea.

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

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; éstas a su vez se clasificarán de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.

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

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

Las bases generales y sistemas para la clasificación y valuación de las zonas, predios, construcciones, así como la aplicación de

factores de incremento y demérito para la determinación de valores unitarios, se establecerán de conformidad con lo dispuesto por esta Ley.

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

$$VCAT = VT + VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT = ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, según las características del

suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobados 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.

Predios

Rústicos

Descripción de metodología para la elaboración de tablas de valores unitarios de suelo y construcción.

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración del proyecto de tablas de valores unitarios de predios rústicos.

Están obligados a observar la presente norma:

- E) la autoridad catastral municipal
- F) consejos técnicos de catastro municipal y estatal
- G) la dirección de catastro del estado.
- H) colegios y asociaciones de peritos valuadores.

Para la realización del estudio de valores de terrenos rústicos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio municipal así como los planos generales de la población.

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

2) Se clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de arboles.

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

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

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

El Suelo.- Factor de productividad variable pues puede variar de 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 en su textura profundidad y suelo uno de ellos puede estar agotado y el otro altamente productivo.

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

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

CLASIFICACION	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				CLASIFICACION	TPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNIT (\$/HA)
1	1	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	1		\$ 40,000.00
1	1	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	2		\$ 35,000.00
1	1	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	3		\$ 30,000.00
1	1	4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	4		\$ 25,000.00
2	1	1	1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	1		\$ 45,000.00
2	1	2	1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	2		\$ 35,000.00
2	1	3	1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	3		\$ 25,000.00
2	1	4	1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	4		\$ 20,000.00
3	1	1	1	FRUTALES EN FORMACION	EJIDAL	1		\$ 100,000.00
3	1	2	1	FRUTALES EN FORMACION	EJIDAL	2		\$ 85,000.00
3	1	3	1	FRUTALES EN FORMACION	EJIDAL	3		\$ 70,000.00
5	1	1	1	FRUTALES EN PRODUCCION	EJIDAL	1		\$ 150,000.00
5	1	2	1	FRUTALES EN PRODUCCION	EJIDAL	2		\$ 140,000.00
5	1	3	1	FRUTALES EN PRODUCCION	EJIDAL	3		\$ 120,000.00
7	1	1	1	TEMPORAL	EJIDAL	1		\$ 15,000.00
7	1	2	1	TEMPORAL	EJIDAL	2		\$ 10,000.00
7	1	3	1	TEMPORAL	EJIDAL	3		\$ 7,000.00
7	1	4	1	TEMPORAL	EJIDAL	4		\$ 500.00
7	1	5	1	TEMPORAL	EJIDAL	5		\$ 2,500.00
8	1	1	1	PASTAL	EJIDAL	1		\$ 4,000.00
8	1	2	1	PASTAL	EJIDAL	2		\$ 3,000.00
8	1	3	1	PASTAL	EJIDAL	3		\$ 2,500.00
8	1	4	1	PASTAL	EJIDAL	4		\$ 1,200.00
8	1	5	1	PASTAL	EJIDAL	5		\$ 800.00
8	1	6	1	PASTAL	EJIDAL	6		\$ 700.00
8	1	7	1	PASTAL	EJIDAL	7		\$ 300.00
9	1	1	1	FORESTAL	EJIDAL	1		\$ 3,500.00
9	1	2	1	FORESTAL	EJIDAL	2		\$ 2,200.00
9	1	3	1	FORESTAL	EJIDAL	3		\$ 1,800.00
9	1	4	1	FORESTAL	EJIDAL	4		\$ 1,500.00

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

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACION RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS ; (0) PROPIEDAD PRIVADA, (1) PROPIEDAD EJIDAL, (2) PROPIEDAD COMUNAL.

EJEMPLO: RIEGO POR GRAVEDAD PROPIEDAD PRIVADA DE PRIMERA CALIDAD 1011
 RIEGO POR BOMBEO, PROPIEDAD COMUNAL DE SEGUNDA CALID: 2221
 PASTAL PROPIEDAD EJIDAL DE CUARTA CALIDAD 8141

TESORERÍA MUNICIPAL DE GALEANA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

CLASIFICACION	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)			
CLAVE DE VALUACION	CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNIT (\$/HA)		
1	2	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	CUMUNAL	1	\$ -
1	2	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	CUMUNAL	2	\$ -
1	2	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	CUMUNAL	3	\$ -
1	2	4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	CUMUNAL	4	\$ -
2	2	1	1	RIEGO POR BOMBEO	COMUNAL	1	\$ -
2	2	2	1	RIEGO POR BOMBEO	COMUNAL	2	\$ -
2	2	3	1	RIEGO POR BOMBEO	COMUNAL	3	\$ -
2	2	4	1	RIEGO POR BOMBEO	COMUNAL	4	\$ -
3	2	1	1	FRUTALES EN FOMACION	COMUNAL	1	\$ -
3	2	2	1	FRUTALES EN FOMACION	COMUNAL	2	\$ -
3	2	3	1	FRUTALES EN FOMACION	COMUNAL	3	\$ -
5	2	1	1	FRUTALES EN PRODUCCION	COMUNAL	1	\$ -
5	2	2	1	FRUTALES EN PRODUCCION	COMUNAL	2	\$ -
5	2	3	1	FRUTALES EN PRODUCCION	COMUNAL	3	\$ -
7	2	1	1	TEMPORAL	COMUNAL	1	\$ -
7	2	2	1	TEMPORAL	COMUNAL	2	\$ -
7	2	3	1	TEMPORAL	COMUNAL	3	\$ -
7	2	4	1	TEMPORAL	COMUNAL	4	\$ -
7	2	5	1	TEMPORAL	COMUNAL	5	\$ -
8	2	1	1	PASTAL	COMUNAL	1	\$3,500.00
8	2	2	1	PASTAL	COMUNAL	2	\$3,000.00
8	2	3	1	PASTAL	COMUNAL	3	2,500.00
8	2	4	1	PASTAL	COMUNAL	4	\$ -
8	2	5	1	PASTAL	COMUNAL	5	\$ -
8	2	6	1	PASTAL	COMUNAL	6	\$ -
8	2	7	1	PASTAL	COMUNAL	7	\$ -
9	2	1	1	FORESTAL	COMUNAL	1	\$ -
9	2	2	1	FORESTAL	COMUNAL	2	\$ -
9	2	3	1	FORESTAL	COMUNAL	3	\$ -
9	2	4	1	FORESTAL	COMUNAL	4	\$ -

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

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

TESORERIA MUNICIPAL DE GALEANA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

CLASIFICACION	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)			
				CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR
1	0	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	1	\$ -
1	0	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	2	\$ -
1	0	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	3	\$ -
1	0	4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	4	\$ -
2	0	1	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	1	\$45,000.00
2	0	2	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	2	\$35,000.00
2	0	3	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	3	\$25,000.00
2	0	4	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	4	\$20,000.00
3	0	1	1	FRUTALES EN FORMACION	PRIVADA	1	\$100,000.00
3	0	2	1	FRUTALES EN FORMACION	PRIVADA	2	\$85,000.00
3	0	3	1	FRUTALES EN FORMACION	PRIVADA	3	\$70,000.00
5	0	1	1	FRUTALES EN PRODUCCION	PRIVADA	1	\$150,000.00
5	0	2	1	FRUTALES EN PRODUCCION	PRIVADA	2	\$140,000.00
5	0	3	1	FRUTALES EN PRODUCCION	PRIVADA	3	\$120,000.00
7	0	1	1	TEMPORAL	PRIVADA	1	\$ -
7	0	2	1	TEMPORAL	PRIVADA	2	\$ -
7	0	3	1	TEMPORAL	PRIVADA	3	\$ -
7	0	4	1	TEMPORAL	PRIVADA	4	\$ -
7	0	5	1	TEMPORAL	PRIVADA	5	\$ -
8	0	1	1	PASTAL	PRIVADA	1	\$4,000.00
8	0	2	1	PASTAL	PRIVADA	2	\$3,000.00
8	0	3	1	PASTAL	PRIVADA	3	\$2,500.00
8	0	4	1	PASTAL	PRIVADA	4	\$1,200.00
8	0	5	1	PASTAL	PRIVADA	5	\$800.00
8	0	6	1	PASTAL	PRIVADA	6	\$700.00
8	0	7	1	PASTAL	PRIVADA	7	\$300.00
9	0	1	1	FORESTAL	PRIVADA	1	\$ -
9	0	2	1	FORESTAL	PRIVADA	2	\$ -
9	0	3	1	FORESTAL	PRIVADA	3	\$ -
9	0	4	1	FORESTAL	PRIVADA	4	\$ -

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

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

TESORERIA MUNICIPAL DE GALEANA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
600.01	1,000.00	0.6
1,001.00	1,500.00	0.4
1,501.00	2,000.00	0.3
2,001.00	3,000.00	0.2
3,001.00	5,000.00	0.1
5,001.00	Y MAS	0.05

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
600.01	1,000.00	0.4
1,001.00	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.1
2,001.00	3,000.00	0.08
3,001.00	5,000.00	0.06
5,001.00	Y MAS	0.05

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,000.00	1,500.00	0.3
1,501.00	2,000.00	0.2
2,001.00	3,000.00	0.1
3,001.00	5,000.00	0.08
5,001.00	10,000.00	0.06
10,001.00	Y MAS	0.05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO URBANO

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

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

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 mas 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.
- e) PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

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

- a) Primera clase: Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste: En tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, microaspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y

productividad en los arboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.

b) Segunda clase: Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menso intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.

c) Tercera clase: Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

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

a) Primera clase: Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con clima propicio que presente lluvias intensas con un promedio de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.

b) Segunda clase: Aquellos terrenos que presenten suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con precipitación pluvial sensiblemente similar a la anterior, con regulares accesos y ligeramente alejados a vías de comunicación.

c) Tercera clase: Aquellos terrenos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden

Elaborado por:

Ing. Álvaro Acosta Fabela

Aux. Juana María Cruz García