



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
90

INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

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

PRESENTADA POR: Ayuntamiento del Municipio de El Tule, Chih.

LEÍDA POR:

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

FECHA DE PRESENTACIÓN: 31 de octubre de 2016

FECHA DE TURNO: 3 de noviembre de 2016



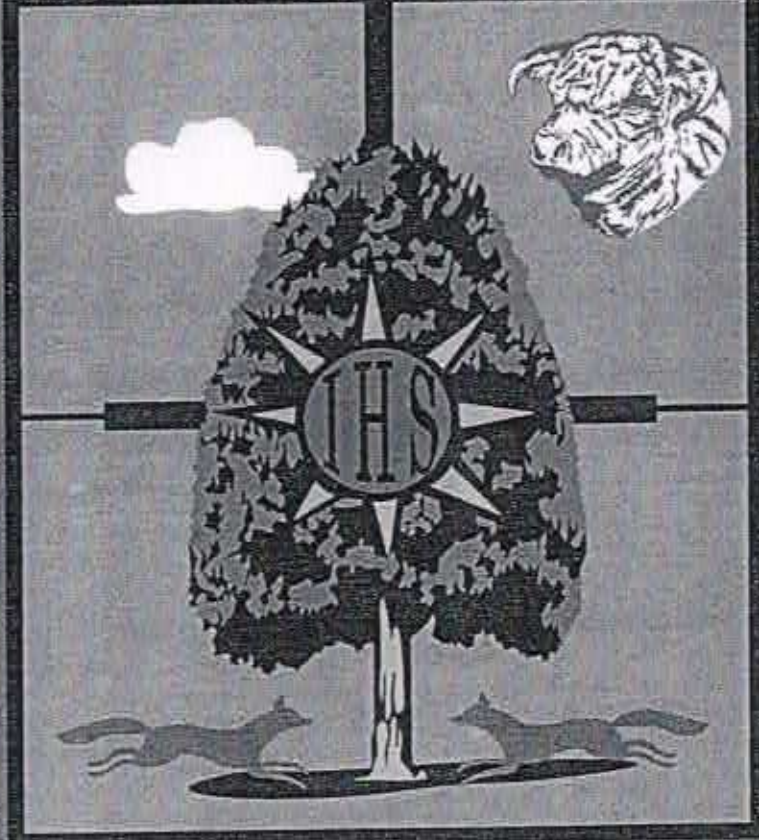
san antonio del tule~



08

EL TULE~

CHIHUAHUA 064~



1830



*Tablas De Valores
Unitarias De Suelo Y
Construcción Del
Municipio De El Tule
Para El Ejercicio Fiscal
2016.*



se anexa

EL TULE, CHIH
A 17 DE OCTUBRE DEL 2016
NO. DE OFICIO 1
ASUNTO: EL QUE SE INDICA

DIP. BLANCA GÁMEZ GUTIÉRREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO 112/04 IP.O., PUBLICADO EL 15 DE SEPTIEMBRE DEL 2014 EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, MEDIANTE EL CUAL SE REFORMAN DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL MUNICIPIO DE EL TULE CHIHUAHUA SOMETE A CONSIDERACIÓN DE ESTE H. CONGRESO DEL ESTADO EL PRESENTE PROYECTO DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2016, LA CUAL SERVIRÁ DE BASE PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL. DICHO PROYECTO A SIDO EXPEDIDO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL DE ESTE H. AYUNTAMIENTO CON FUNDAMENTO A LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 28 FRACCIÓN XL DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, MISMO QUE SE PRESENTA EN TIEMPO Y FORMA, ATENDIENDO A QUE LA BASE DEL IMPUESTO ES EL VALOR CATASTRAL, EL CUAL RESULTA DE SUMAR EL VALOR DEL TERRENO Y DE LA CONSTRUCCIÓN Y QUE DEBE REFLEJAR EL VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE, CUMPLIENDO ASÍ A LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 148 DEL CÓDIGO MUNICIPAL Y 24 DE LA LEY DE CATASTRO, AMBOS, DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE HOY SE SOMETE A CONSIDERACIÓN DE ESTE H. CONGRESO DEL ESTADO, HA SIDO ELABORADA BAJO LOS TÉRMINOS DEL DECRETO EN MENCIÓN.

HABIENDO CUMPLIDO CON TODOS Y CADA UNO DE LOS REQUISITOS QUE LA LEY EXIGE PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO, EL MUNICIPIO DE EL TULE CHIHUAHUA, SOLICITA A ESTE H. CONGRESO DEL ESTADO, SE APRUEBE EL PROYECTO DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN QUE ENTRARA EN VIGOR PARA EL EJERCICIO 2016, ASÍ COMO TAMBIÉN, SE ORDENE LA PUBLICACIÓN DEL MISMO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO.

ATENTAMENTE:

"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"

LA PRESIDENTA MUNICIPAL

ELVA L. RODRÍGUEZ

C. ELVA LETICIA RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ



PRESIDENCIA MUNICIPAL
EL TULE, CHIH.
ADMINISTRACIÓN 2016 - 2018

EL TULE CHIH.

A 17 DE OCTUBRE DEL 2016

NO. DE OFICIO 1

ASUNTO: EL QUE SE INDICA

DIP. BLANCA GÁMEZ GUTIÉRREZ

PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE.-


POR MEDIO DE LA PRESENTE, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 63, FRACCIÓN II Y III, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, ME PERMITO ENVIARLES CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO EN LA ACTA N.2, TOMADO EN LA SESIÓN (ORDINARIA O EXTRAORDINARIA), DE FECHA 28 DE OCTUBRE MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA, TIENE DERECHO A COBRAR EL MUNICIPIO DEL TULE CHIHUAHUA, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTICULO 28, FRACCIÓN XL., DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

SIN OTRO PARTICULAR, APROVECHO LA OCASIÓN PARA REITERARLE LA SEGURIDAD DE MI MAS ATENTA Y DISTINGUIDA CONSIDERACIÓN.

ATENTAMENTE:

"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"

EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO


C. PANTALEÓN OLIVAS GARCÍA



PRESIDENCIA MUNICIPAL
EL TULE, CHIH.
ADMINISTRACIÓN 2016 - 2018

Tesorería Municipal De El Tule Catastro

Tabla De Valores 2015

Constante	Tipografía	Clave	Nivel	Valores Unitarios De Mercado Para Construcciones Valor En Pesos/ M2			
				Tipografía	Clase	Nivel	Valor Unitario
Clave De Valuación							
2	1	1	1	Habitacional	Popular	"A"	\$1,460.00
2	1	1	2	Habitacional	Popular	"B"	\$1,245.00
2	1	1	3	Habitacional	Popular	"C"	\$ 110.00
2	1	1	4	Habitacional	Popular Cochera	"D"	\$ 723.00
2	1	1	5	Habitacional	Popular Tejaban	"E"	\$ 209.00
2	1	2	1	Habitacional	Económico	"A"	\$2,475.78
2	1	2	2	Habitacional	Económico	"B"	\$1,908.54
2	1	2	3	Habitacional	Económico	"C"	\$1,547.17
2	1	2	4	Habitacional	Económico	"C"	\$ 940.00
2	1	2	5	Habitacional	Económico	"D"	\$ 315.40
2	1	3	1	Habitacional	Medio	"A"	\$3,683.05
2	1	3	2	Habitacional	Medio	"B"	\$3,310.49
2	1	3	3	Habitacional	Medio	"C"	\$2,778.33
2	1	3	4	Habitacional	Medio cochera	"D"	\$1,350.00
2	1	3	5	Habitacional	Medio tejaban	"E"	\$ 520.00
2	1	4	1	Habitacional	Bueno	"A"	\$5,650.89
2	1	4	1	Habitacional	Bueno	"B"	\$4,599.83
2	1	4	3	Habitacional	Bueno	"C"	\$4,185.97
2	1	4	4	Habitacional	Bueno cochera	"D"	\$1,349.00
2	1	4	5	Habitacional	Bueno tejaban	"E"	\$ 523.00
2	1	5	1	Habitacional	Lujo	"A"	\$7,649.42
2	1	5	2	Habitacional	Lujo	"B"	\$6,958.97
2	1	5	3	Habitacional	Lujo	"C"	\$6,592.87
2	1	5	4	Habitacional	Lujo cochera	"D"	\$1,980.20
2	1	5	5	Habitacional	Lujo tejaban	"E"	\$1,039.00
2	2	1	1	Comercial	Económico	"A"	\$2,427.97
2	2	1	2	Comercial	Económico	"B"	\$1,978.00
2	2	1	3	Comercial	Económico	"C"	\$1,739.00
2	2	2	1	Comercial	Mediano	"A"	\$3,320.65
2	2	2	2	Comercial	Mediano	"B"	\$2,747.22
2	2	2	3	Comercial	Mediano	"C"	\$2,068.11
2	2	3	1	Comercial	Bueno	"A"	\$5,150.74
2	2	3	2	Comercial	Bueno	"B"	\$4,278.33
2	2	3	3	Comercial	Bueno	"C"	\$3,770.00

2	2	4	1	Comercial	Lujo	"A"	\$5,398.60
2	2	4	2	Comercial	Lujo	"B"	\$4,667.20
2	2	4	3	Comercial	Lujo	"C"	\$3,836.00
2	2	8	1	Escuela/gimnasio		"A"	\$4,152.00
2	2	8	2	Escuela/gimnasio		"B"	\$3,530.20
2	2	8	3	Escuela/gimnasio		"C"	\$3,115.00
2	3	1	1	Industria	Ligero	"A"	\$1,667.00
2	3	1	2	Industria	Ligero	"B"	\$1,249.00
2	3	1	3	Industria	Ligero	"C"	\$1,040.00
2	3	2	1	Industria	Mediano	"A"	\$2,695.00
2	3	2	2	Industria	Mediano	"B"	\$2,840.60
2	3	2	3	Industria	Mediano	"C"	\$1,864.40
2	4	1	1	Clínica tipo media		"A"	\$2,910.40
2	4	1	2	Clínica tipo media		"B"	\$2,391.20
2	4	1	3	Clínica tipo medio		"C"	\$2,078.00

Tesorería Municipal De El Tule
Tablas De Valores Para El Ejercicio Fiscal 2016

Constante	Tipología	Clase	Nivel	Tipología	Clase	Nivel	Valor unit.
Clave de valuación							
2	2	5	1	Edificios	Hasta 6 niveles	"A"	No Aplica
2	2	5	2	Edificios	Hasta 8 niveles	"B"	No Aplica
2	2	5	3	Edificios	Hasta 8 niveles	"C"	No Aplica
2	2	6	1	Edificios	Hasta 6 niveles	"A"	No Aplica
2	2	6	2	Edificios	Hasta 6 niveles	"B"	No Aplica
2	2	6	3	Edificios	Hasta 6 niveles	"C"	No Aplica
2	2	7	1	Cine/teatro		"A"	No Aplica
2	2	7	2	Cine/teatro		"B"	No Aplica
2	2	7	3	Cine/teatro		"C"	No Aplica
2	2	8	1	Escuela/gimnasio		"A"	No Aplica
2	2	8	2	Escuela/gimnasio		"B"	No Aplica
2	2	8	3	Escuela/gimnasio		"C"	No Aplica
2	2	9	1	Hotel		"A"	No Aplica
2	2	9	2	Hotel		"B"	No Aplica
2	2	9	3	Hotel		"C"	No Aplica
2	2	1	1	Hotel		"D"	No Aplica
2	2	1	2	Industria	Ligero	"A"	No Aplica
2	2	1	3	Industria	Ligero	"B"	No Aplica
2	2	1	4	Industria	Ligero	"C"	No Aplica
2	2	2	1	Industria	Mediano	"A"	No Aplica
2	2	2	2	Industria	Mediano	"B"	No Aplica
2	2	2	3	Industria	Mediano	"C"	No Aplica

2	3	3	1	Estacionamiento		"A"	No Aplica
2	3	3	2	Estacionamiento		"B"	No Aplica
2	3	3	3	Estacionamiento		"C"	No Aplica
2	3	4	1	Tejaban		"A"	No Aplica
2	3	4	2	Tejaban		"B"	No Aplica
2	3	4	3	Tejaban		"C"	No Aplica
2	4	1	1	Supermercados/Tipo industrial			No Aplica
2	4	1	2	Supermercados/Tipo industrial			No Aplica
2	4	1	2	Supermercados/Tipo industrial			No Aplica
2	4	1	1	Clínica Tipo Medio			No Aplica
2	4	1	2	Clínica Tipo Medio			No Aplica
2	4	1	3	Clínica Tipo Medio			No Aplica

TESORERÍA MUNICIPAL DE EL TULE								
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016								
Clasificación	Tipo De Predio	Calidad	Constante	Valores Unitarios Por Hectárea Para Suelo Rustico				
Clave De Evaluación				Clasificación	Tipo De Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/Ha)
1	0	1	1	Riego Por Gravedad	Privada	1	1	\$47,522.00
1	0	2	1	Riego Por Gravedad	Privada	2	1	\$35,673.00
1	0	3	1	Riego Por Gravedad	Privada	3	1	\$17,958.00
1	0	4	1	Riego Por Gravedad	Privada	4	1	\$6,274.00
2	0	1	1	Riego Por Bombeo	Privada	1	1	\$33,265.00
2	0	2	1	Riego Por Bombeo	Privada	2	1	\$24,971.00
2	0	3	1	Riego Por Bombeo	Privada	3	1	\$12,570.00
2	0	4	1	Riego Por Bombeo	Privada	4	1	\$5,764.00
3	0	1	1	Frutales En Formación	Privada	1	1	No Aplica
3	0	2	1	Frutales En Formación	Privada	2	1	No Aplica
3	0	3	1	Frutales En Formación	Privada	3	1	No Aplica
5	0	1	1	Frutales En Producción	Privada	1	1	No Aplica
5	0	2	1	Frutales En Producción	Privada	2	1	No Aplica
5	0	3	1	Frutales En Producción	Privada	3	1	No Aplica
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1	\$6,587.00
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1	\$5,270.00
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1	\$4,218.00
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1	\$3,373.00
7	0	5	1	Temporal	Privada	5	1	No Aplica
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1	\$1,702.00
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1	\$1,391.00
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1	\$1,206.00
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	1	\$428.00
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	1	No Aplica
8	0	6	1	Pastal	Privada	6	1	No Aplica
8	0	7	1	Pastal	Privada	7	1	No Aplica
9	0	1	1	Forestal	Privada	1	1	No Aplica
9	0	2	1	Forestal	Privada	2	1	No Aplica
9	0	3	1	Forestal	Privada	3	1	No Aplica
9	0	4	1	Forestal	Privada	4	1	No Aplica

NOTA: EL FACTOR QUE SE APLICA A CONSIDERACIÓN 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 CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLETAR CADA CLAVE DE EVALUACIÓN RUSTICA SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (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

PASTAR PROPIEDAD EJIDAL DE CUARTA CALIDAD 8141

Tesorería Municipal De El Tule						
Tablas De Valores Para El Ejercicio Fiscal 2016						
Constante	Tipología	Clase	Nivel	Valores Unitarios De Reposición Nuevos Para Construcciones (\$/M2)		
				No Aplica		
Clave De Valuación				Tipología	Clase	Valor Unitario
2	4	3	1	Hospital Mediano (100 A 150 Camas)		
2	4	3	2	Hospital Mediano (100 A 150 Camas)		
2	4	3	3	Hospital Mediano (100 A 150 Camas)		
2	4	3	1	Hospital Mediano (100 A 150 Camas)		
2	4	3	2	Hospital Mediano (100 A 150 Camas)		
2	4	3	3	Hospital Mediano (100 A 150 Camas)		
Instalaciones Especiales Y Obras Complementarias						
				Alberca		
				Ajibe		
				Barandal		
				Barda		
				Circuito Cerrado (Por Cámara)		
				Cocina Integral		
				Cocina Metálica		
				Elevador (Pieza)		
				En Cementados (Pacios, Pasillos Etc.)		
				Estacionamiento (Pavimento Asfalto)		
				Estacionamiento (Pavimento Concreto)		
				Hidroneumático		
				Jacuzzi (Pieza)		
				Portón Eléctrico		
				Rampas		
				Sistema Contra Incendio (Unidad)		
				Subestación Por Cuchilla		
				Tanque Almacenamiento (Pieza)		
				Tanque Estacionario (Pieza)		
				Pilas		

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

TABLA DE VALORE PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016

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

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

Superficie desde (m2)	Hasta superficie de (m2)	Factor de terreno
600 01	1000.00	0.6
1001.00	1500.00	0.4
1501.00	2000.00	0.3
2001.00	3000.00	0.2
3001.00	5000.00	0.1
5001.00	Y mas	0.05

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

Superficie desde (m2)	Hasta superficie de (m2)	Factor de terreno
600 01	1000.00	0.6
1001.00	1500.00	0.4
1501.00	2000.00	0.3
2001.00	3000.00	0.2
3001.00	5000.00	0.1
5001.00	Y mas	0.05

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

Superficie desde (m2)	Hasta superficie de (m2)	Factor de terreno
600 01	1000.00	0.6
1001.00	1500.00	0.4
1501.00	2000.00	0.3
2001.00	3000.00	0.2
3001.00	5000.00	0.1
5001.00	Y mas	0.05

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (S/M2)
ZONA SUBURBANA	N°1	60	0.5	30
ZONA SUBURBANA	N°2	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
ZONA SUBURBANA	N°3	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
ZONA SUBURBANA	N°4	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
ZONA SUBURBANA	N°5	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
ZONA SUBURBANA			NO APLICA	NO APLICA

NOTA: EN LAS TABLAS ANTERIORES LOS FACTORES SON A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO

TESORERÍA MUNICIPAL EL TULE
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL				
SECTOR CATASTRAL	SECTOR CATASTRAL	SECTOR CATASTRAL	CATASTRAL	CATASTRAL NO APLICA

TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016

VALORES UNITARIOS PARA EL SUELO URBANO POR ZONA HOMOGENEA				
Zona	Sector	Nº de manzana	Colonias o fracción de colonia	Valor unitario (\$ m2)
1	1		Cabecera municipal	60
	2		Cabecera municipal	60
	3		Cabecera municipal	60
	4		Cabecera municipal	60
	5		Cabecera municipal	60
	6		Cabecera municipal	60
	7		Cabecera municipal	60
	8		Cabecera municipal	60
	suburbano		Cabecera municipal	30

NOTA ACLARATORIA: LAS ZONAS DE VALORES PODRÍAN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL SECTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD.

TESORERÍA MUNICIPAL DEL TULE
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016
VALORES UNITARIOS PARA SUELO RUSTICO O CON ACTIVIDADES MINERAS

NO APLICA					
ZONA H	SECTOR CAT.	MANZANAS	UBICACIÓN DE LA MINA	FACTOR	VALOR UNIT.

NOTA: EL FACTOR ES CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DEL MERCADO.

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

**EL PÁRRAFO CUARTO DE LA FRACCIÓN IV DEL
ARTÍCULO 115 CONSTITUCIONAL QUE A LA
LETRA DICE:**

**“LOS AYUNTAMIENTOS, EN EL ÁMBITO DE SU
COMPETENCIA, PROPONDRÁN A LAS
LEGISLATURAS ESTABLECIDAS DE LAS CUOTAS
Y TARIFAS APLICABLES A IMPUESTOS,
DERECHOS, CONTRIBUCIONES DE MEJORAS Y
TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO Y
CONSTRUCCIONES QUE SIRVAN DE BASE PARA
EL COBRO DE LAS CONSTRUCCIONES QUE
SIRVAN DE BASE PARA EL COBRO DE LAS
CONTRIBUCIONES SOBRE LA PROPIEDAD
INMOBILIARIA.”**

TIPOLOGÍA:

NORMATIVIDAD APLICABLE A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ARTICULO 3. PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE LEY SE ENTIENDE POR:

1.-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, Jurídico, administrativo, geográfico, estadístico, socioeconómico y de planeación.

2.-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.

3.-SEDULA CATASTRAL: El documento oficial que contiene la información general de un predio.

4.-CENTRO DE POBLACIÓN: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que 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.

5.-CONSTRUCCION: 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.-**En la agrupación e identificación de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

***USO.-** corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: habitacional comercial e industrial.

-**HABITACIONAL:** Se refiere a las construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda.

-**COMERCIAL:** Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios.

-**INDUSTRIAL:** se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos y utilidad concreta.

***TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN.-** corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:

-**HABITACIÓN POPULAR:** Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se puede considerar; cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos, muros sin refuerzos, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera aterrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

-HABITACIONAL ECONÓMICA: 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, ventanera metálica, techos de concreto armado o lamina galvanizado, con claros no mayores de 3.5m, pisos de concreto con acabado pulido o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles(hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas)

-HABITACIONAL MEDIO: Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar; espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanearía metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4m, pisos cubiertos 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, acabado de mezcla, yeso y texturizados, pintura de buena calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio, ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4m, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

-HABITACIONAL DE LUJO: Residencia con características constructivas entre las que se puedan considerar; acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrados en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía de aluminio adonizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techos 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 SÚPERLUJO: Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más con baño, y alcoba definida con baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera techada cuando menos para tres o más vehículos, alberca, sala de juegos y todos los que cuentan con más de 600 m de construcción de uso habitacional .

-COMERCIAL ECONÓMICO: construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar; servicios complementarios, ocasional mente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanearía metálica tubular, techo de lámina o concreto armado, con claros de hasta 4m , pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas o semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrería, etc.).

-**COMERCIAL MEDIO:** locales comerciales y tiendas departamentales con características de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabado en muros de yeso y texturizados, ventanearía de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4m, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas o semlocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

-**COMERCIAL BUENO:** locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardineadas. Acabados en muros de yeso o texturizados, ventanearía de aluminio anodizado, techumbre de lámina sobre armadura de acero estructural y techos de concreto armado con claros de hasta 10m, 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 importación.

-**INDUSTRIAL LIGERO:** edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6m, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

-**INDUSTRIAL MEDIANO;** constricciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivas normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanearía metálica de perfil tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzados, acabado pulido, recubierto con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamiento de aguas residuales para reutilizar en sistema de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

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

***CLASE:** es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación.

6.- CONSTRUCCIÓN PERMANENTE: la que está adherida a un periodo de manera fija en condiciones tales que no puede separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, a aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente.

7.- 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.

8.- CONSTRUCCIÓN RUINOSA: la que por su deterioro físico no puede tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población.

9.-INSTALACIONES ESPECIALES: aquéllas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble.

10.-LIMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN: la línea que envuelven las áreas que conforman un centro de población.

11.-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.

12.-PREDIO EDIFICADO: el que tenga construcción permanente.

13.- 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.

g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria.

14.- 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.

15.- PREDIO RUSTICO:

El que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables.

16.-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 del suelo y que cuente con más de dos servicios.

17.- PREDIO SUBURBANO:

los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamiento 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.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

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

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

EXTIÉNDASE POR "USO DE SUELO" EL APROVECHAMIENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA AGROPECUARIO, DE UN SUELO PROFUNDO, DE TEXTURA FRANCA, DE MÍNIMA PENDIENTE, FÁCILMENTE MECANIZABLE Y SUSCEPTIBLE DE RECIBIR MAYOR INVERSIÓN.

Primera clase (1).- Son aquellos que presentan muy pocas o ningunas limitaciones 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 silvestres. Son casi planos y el riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

Segunda clase (2).- En esta clase las terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieren prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestres.

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 o forestal.

Cuarta clase (4).- Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de ellos bajo condiciones especiales de manejo y conservación. Estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos, bosques o vida silvestre.