

PRESIDENCIA MUNICIPAL ROSARIO

Administración 2024-2027

OFICIO CR-PVR.03.24

VALLE DEL ROSARIO, CHIH., A 26 DE OCTUBRE DEL 2024

DIP. ELIZABETH GUZMÁN ARGUENTA
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE

EN CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO POR EL DECRETO 112/04 I P O., PUBLICADO EL MIÉRCOLES 29 DE DICIEMBRE DEL 2004 EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, MEDIANTE EL CUAL SE REFORMAN DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO MUNICIPAL Y DE LA LEY DE CATASTRO PARA EL ESTADO DEL CHIHUAHUA, EL MUNICIPIO DE ROSARIO SOMETE A CONSIDERACIÓN DE ESTE H. CONGRESO PARA EL ESTADO, EL PRESENTE PROYECTO DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y DE SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025 LA CUAL SERVIRÁ DE BASE PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL. DICHO PROYECTO HA SIDO EXPEDIDO POR LA AUTORIDAD 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 DE REFLEJAR EL VALOR DEL TERRENO Y DE LA CONSTRUCCIÓN Y QUE DEBE REFLEJAR EL VALOR DEL MERCADO DEL INMUEBLE, CUMPLIENDO ASÍ 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 DE SUELO URBANO DE CONSTRUCCIÓN Y DE SUELO RUSTICO QUE SE SOMETE A CONSIDERACIÓN DE ESTE H. CONGRESO DEL ESTADO, HA SIDO ELABORADO BAJO LOS TÉRMINOS DEL DECRETO EN MENCIÓN, LA CUAL ENTRA EN VIGOR, DE SER APROBADA A PARTIR DEL AÑO 2025, PARA EFECTO DE LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO AZ27 DEL PÁRRAFO SEGUNDO Y 28 FRACCIÓN I. DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

HABIENDO CUMPLIDO EN TODOS Y CADA UNO DE LOS REQUISITOS QUE LA LEY EXIGE PARA LA ELABORACIÓN DEL PRESENTE PROYECTO, EL MUNICIPIO DE ROSARIO SOLICITA A H. CONGRESO DEL ESTADO, SE APRUEBE EL PROYECTO DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO DE CONSTRUCCIÓN Y DE SUELO RUSTICO QUE ENTRA EN VIGOR PARA EL EJERCICIO 2025, ASÍ COMO TAMBIÉN SE ORDENE LA PUBLICACIÓN DEL MISMO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO.

ATENTAMENTE



PRESIDENCIA MUNICIPAL,
VALLE DEL ROSARIO, CHIH.
2024 - 2027
LIC. ROSA ELVIA MERAZ MORALES

OFICIALÍA DE PARTES
RECIBIDO
25 OCT. 2024
12:15
H. CONGRESO DEL ESTADO

"Responsabilidad, Honestidad y Transparencia"

Primitivo Portillo
Carla Araceli Meraz Fior Margarita Htz
Rito Pagan C
Moacel Molina G.
Apollonia Garcia B
Alicandra Rodriguez
Berta Ar Galdeano Luna
JUDITH PORTILLO



PRESIDENCIA MUNICIPAL ROSARIO

Administración 2024-2027

OFICIO CR-PVR.04.25

VALLE DEL ROSARIO, CHIH., A 24 DE OCTUBRE DEL 2024

DIP. ELIZABETH GUZMÁN ARGUENTA
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 ENVIARLE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO NO. 4 TOMADO EN LA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 24 DE OCTUBRE DEL 2024, MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBA LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y DE SUELO RUSTICO, QUE SERVIRÁ DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS QUE, SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIAS, TIENE DERECHO DE COBRAR EL MUNICIPIO DE ROSARIO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 28, FRACCIÓN XL. DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL ESTADO.

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

ATENTAMENTE
SECRETARIO MUNICIPAL



SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO,
VALLE DEL ROSARIO, CHIH.
2024 - 2027

LIC. RAUL ALFREDO GONZÁLEZ QUINTANA

Primitivo Partillo
Fior Margarita Metz
Carla Araceli Merdez
Apolonia Garcia B.
Berto Payán O Manuel Mohira G.
Aiondra Rodriguez
Berta Galdean
JUDITH PORTILLO

“Responsabilidad, Honestidad y Transparencia”

VALLE DEL ROSARIO, CHIH., A 24 DE OCTUBRE DEL 2024

A QUIEN CORRESPONDA

PRESENTE. -

EL QUE SUSCRIBE LIC. RAUL ALFREDO GONZÁLEZ QUINTANA SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE ROSARIO CHIH. CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTARA Y

CERTIFICA:

QUE EL PRESENTE DOCUMENTO, CONTIENE EL ACTA NUMERO 4 , CELEBRA EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 24 DE OCTUBRE DEL 2024, QUE EN SU PUNTO NUMERO CINCO CONTEMPLA LA APROBACIÓN DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCION Y DE SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO 2025, ASÍ COMO LA APROBACIÓN DE LA TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2025, Y COPIA FIEL Y EXACTA DE SU ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA SECRETARIA A MI CARGO, EN LA CUAL SE APROBÓ EL AUMENTO DEL 5% DE INFLACIÓN EN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y COSNTRUCCION: "APROBACIÓN DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCION Y DE SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO 2025, ASÍ COMO LA TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON LAS ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2025 EN EL CUAL SE APROBÓ EL AUMENTO DEL 5% DE INFLACIÓN EN 6 TABLAS (ZONAS HOMOGÉNEAS, TABLA DE CONSTRUCCIÓN, TABLA DE RUSTICO PRIVADA, TABLA DE RUSTICO EJIDAL, TABLA DE RUSTICO COMUNAL Y TABLA DE ACTIVIDADES MINERAS). TOMANDO EN CUENTA LA ACTUALIZACIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025 DE LA TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES CON EL AUMENTO DE 20 NUEVAS INSTALACIONES TENIENDO UN TOTAL DE 133 INSTALACIONES ESPECIALES.

ATENTAMENTE

SECRETARIO MUNICIPAL

[Handwritten signature of Raul Alfredo González Quintana]

LIC. RAUL ALFREDO GONZÁLEZ QUINTANA



SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO, VALLE DEL ROSARIO, CHIH. 2024 - 2027

Primitivo Portillo
Fiori Margarita Htz
Carla Araceli Meráz
Rito Payan
JUDITH PORTILLO
Apalencia y Garcia B.
Alondra Rodriguez
Berta A. Galdeano Lina
delantal Malina R.

"Responsabilidad, Honestidad y Transparencia"

SESION ORDINARIA

ACTA
Nº 04

En el municipio de Valle del Rosario, Chihuahua, siendo las 15:00 hrs del día 24/Oct/2024 (veinticuatro de octubre del dos mil veinticuatro), reunidos para sesionar los integrantes del H. Ayuntamiento de V. Rosario, en las instalaciones que ocupa el Palacio Municipal declarado recinto oficial dentro de la sala de cabildo, ubicado en Valle del Rosario, Chihuahua, y previa convocatoria debidamente elaborada y notificada a todos y cada uno de los integrantes del H. Ayuntamiento en tiempo y forma, encontrándose presentes la Lic. Rosa Elvia Meraz Morales, Presidente Municipal, la C. Judith Partillo Loya, Síndico Municipal, los C.C. Manuel Molina Quintana, Bertha Alicia Galdeano Mina, C. Rita Payan Olivas, C. Janeth Alondra Rodríguez Acosta, C. Primitivo Partillo Melendez, C. Flor Margarita Martínez Payan, C. Barb Araceli Meraz Pacheco y C. Apobnio García Baco, todos integrantes del Cuerpo Colegiado de Regidores del H. Ayuntamiento de Valle del Rosario, y para levantar y certificar la presente acta el Lic. Raúl Alfredo González Quintana, Secretario de la Presidencia Municipal y del H. Ayuntamiento, para celebrar conforme a la ley la cuarta sesión ordinaria de cabildo, Administración 2024-2027, al tenor del siguiente orden del día:

I: Lista de asistencia y declaración del Quorum legal.

II: Palabras de bienvenida a los integrantes



SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO,
VALLE DEL ROSARIO, CHIH.
2024-2027

del H. Ayuntamiento (Mencionando hora de inicio).

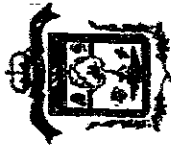
III: Lectura y/o Dispensa del acta anterior.

IV: Lectura y/o aprobación del orden del día.

V: Se somete a consideración de este H. cuerpo colegiado por parte de la Lic. Rosa Elva Meraz Morales, Presidente Municipal, en cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 y P.O., publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el P.O.E., mediante el cual se reforman diversos artículos del Código Municipal para el Estado de Chihuahua y de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, el presente

proyecto de la Tabla de Valores Unitarios y de Sueldo de Construcción para el ejercicio 2025, el cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial y con fundamento en lo dispuesto 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 terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así con lo establecido por el artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Sueldo Urbano, Rústico y de Construcción, que hoy se



SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VALLE DEL ROSARIO, CHIHUAHUA 2023 - 2027

SECRETARIA

se somete a consideración de este H. Congreso del Estado, y en particular a este H. Ayuntamiento, que ha sido elaborado bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor de ser aprobado a partir del 01 de Enero del 2025, para efectos de lo establecido por los artículos 27 párrafo II y 28 fracción I, de la ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la ley exige para la elaboración del presente proyecto, se solicita se apruebe el Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de suelo Urbano, Rústico y de Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2025 y se ordene realizar el trámite necesario para su envío al H. Congreso del Estado y su publicación en el P.O.E. para su entrada en vigor.

VII: Acuerdos Generales

VIII: Clausura de la Sesión

LLEGANDO A LOS SIGUIENTES
ACUERDOS Y CONCLUSIONES:

①: Se toma lista de asistencia enantionándose presentes todos los integrantes del H. Ayuntamiento de Valle del Rosario, por lo que se le informa a la Presidente Municipal que existe Quorum legal para celebrar la presente Sesión y los acuerdos que se tomen son válidos de pleno derecho.

②: En virtud de lo anterior la Presidente



SECRETARÍA DEL H.
AYUNTAMIENTO,
VALLE DEL ROSARIO, CHIH.

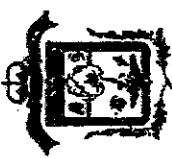
2024-2027

Municipal, les da la más cordial bienvenida a todos y cada uno de los integrantes del H. Ayuntamiento, e instala formalmente la sesión siendo las 15:10 hrs. del día.

3) En relación con el acta anterior, la misma fue suscrita en la fecha en que se celebró y en este acto quedó ratificada por todos y cada uno de los que en ella intervinieron y se otorga la dispensa de la lectura de la misma con fundamento en lo dispuesto por el artículo 24 del Código Municipal del Estado de Chihuahua, se otorga por unanimidad otorgar la dispensa

En el desarrollo de este punto del orden del día, una vez que se dio a conocer el orden del día al que se somete la presente sesión, el mismo fue aprobado por unanimidad.

4) En este punto del orden del día, se aprueba por unanimidad de los presentes la Tabla de Valores Unitarios de suelo Urbano, De Construcción y de Suelo Rústico para el Ejercicio 2025, así como la Tabla de Valores de Suelo Relacionado con las actividades Mineras del Ejercicio fiscal 2025, en el cual se aplicó el aumento del 5% de inflación en 6 Tablas (Zonas Homogéneas, Tablas de Construcción, Tabla de Rústico Privada, Tabla de Rústico Ejidal, Tabla de Rústico Comunal y Tabla de actividades Mineras); tomando en cuenta la actualización para el ejercicio fiscal 2025 de la tabla de instalaciones



SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VALLE DEL ROSARIO, CHIH. 2024-2027

SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VALLE DEL ROSARIO, CHIH. 2024-2027

especiales con el aumento de 20 nuevas instalaciones teniendo un total de 133 instalaciones especiales, y en consecuencia envíase al Congreso del Estado para su publicación y autorización en el P.O.E. para los efectos legales conducentes.

⑥: ASUNTOS GENERALES:

• no hay asuntos generales a tratar.

⑦: LEYENDA DE LA SESION:

De esta manera fueron desahogados todos los puntos del orden del día, siendo las 16:54 hrs. del día 24/Oct/2024, la Lic. Rosal Elvia Meraz Morales, Presidente Municipal, agradece la disposición de todos los presentes y declara terminada la sesión, tomándose como válidos los acuerdos recaídos en la presente, por lo que se levanta para constancia legal el presente instrumento en la sala de cabildo del H. Ayuntamiento de Valle del Rosario, misma que es firmada por todos los que en ella intervinieron y/o así quisieron hacerlo de acuerdo con el lineamiento que previene la fracción I, del artículo 63 del Código para el Estado de Chihuahua. = O O Y F E =

Firma De los INTEGRANTES DEL H.
AYUNTAMIENTO DE V. ROSARIO 2024-2027

Lic. Rosal Elvia Meraz Morales
LA PRESIDENTE MUNICIPAL.

JUDITH PORTILLO
L. Judith Lapa Portillo
LA SINDICA MUNICIPAL.



SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO,
VALLE DEL ROSARIO, CHIH.
2024-2027

CUERPO COLEGIADO DE REGIDORES:

Manuel Molina O.
C. Manuel Molina Quintana
DE AGRICULTURA Y GANADERIA.

Berta A. Galdeano Mina
C. Bertha Alicia Galdeano Mina
DE ECONOMIA, SALUD Y TRABAJO

Rito Payán O
C. Rito Payán Olivares
DE DEPORTE Y CULTURA

Amanda Rodriguez
C. Janeth Amanda Rodriguez Acosta
DE ACCION CIVICO-SOCIAL Y
PREVISION SOCIAL.

Primitivo Portillo
C. Primitivo Portillo Melendez
DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

Fior Margarita Mtz
C. Fior Margarita Martinez Payan
DE EDUCACION, DESARROLLO SOCIAL
Y PREVISION SOCIAL

Carla Araceli Mierdz
C. Carla Araceli Mierdz Pacheco
DE HACIENDA Y GOBERNACION

Apobnio Garcia B
C. Apobnio Garcia B...
DE ECOLOGIA Y MEDIO AMBIENTE



SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO,
VALLE DEL ROSARIO, CHIH.
2024-2027



~~Lic. Raúl Alfredo González Quintana~~
SECRETARIO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, 2024-2027
Y DEL AYUNTAMIENTO

SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO,
VALLE DEL ROSARIO, CHIH.
2024-2027

PRESIDENCIA MUNICIPAL ROSARIO

Administración 2024-2027



OFICIO CR-PVR.06.24

VALLE DEL ROSARIO, CHIH., A 24 DE OCTUBRE DEL 2024

DIP. ELIZABETH GUZMÁN ARGUENTA
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 DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ME PERMITE ENVIARLE CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO DE CABILDO NUMERO 4 TOMADO EN LA SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 24 DE OCTUBRE DEL 2024, MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y DE SUELO RUSTICO , QUE SERVIRÁ DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS QUE SOBRE PROPIEDAD INMOBILIARIA, TIENE DERECHO A COBRAR EL MUNICIPIO DE ROSARIO, EN LOS TRAMITES DEL ARTICULO 28, FRACCIÓN XL. CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

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

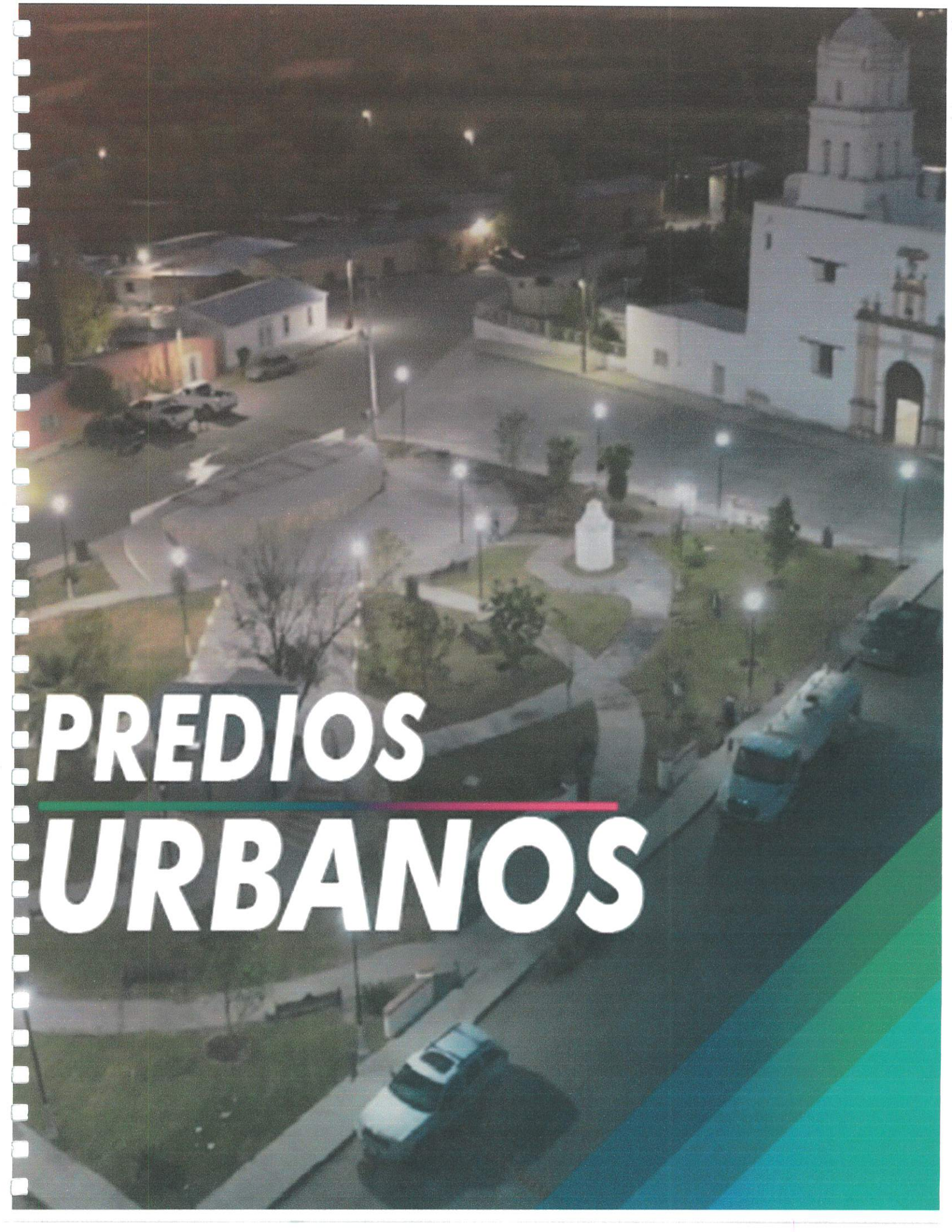
ATENTAMENTE
SECRETARIO MUNICIPAL



SECRETARIA DEL H.
AYUNTAMIENTO,
VALLE DEL ROSARIO, CHIH.
2024 - 2027

Handwritten notes in blue ink:
Apolonia Yarcia B - Primitivo Portillo
Avondra Rodriguez - Carla Arauel Meráz Fior Margarita Htz
Berta A. Galdames Lina - Mito Payan O
JUDITH PORTILLO - Manuel Molina R.

“Responsabilidad, Honestidad y Transparencia”



PREDIOS

URBANOS

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

La presente norma tiene como objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración de los proyectos de tablas de valores unitarios de predios urbanos.

Están obligados a observar las siguientes normas:

- 1) La autoridad catastral municipal
- 2) Consejos técnicos de catastro municipal y estatal.
- 3) La dirección de catastro del estado
- 4) Colegios y asociaciones de peritos valuadores.

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

Predios urbanos:

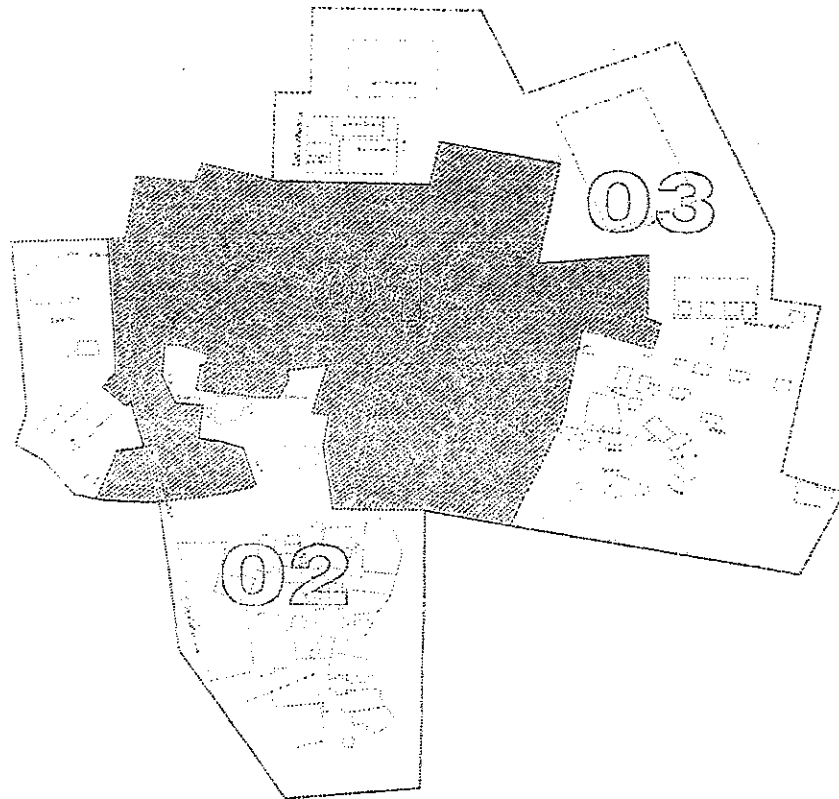
- 1) Realizar trabajos de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles: redes subterráneas de agua potable y drenaje, áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle sin carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tienen 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 (presidencias, telégrafos, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmear 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 de 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 el periódico local, notarias públicas, el tipo de oferta, zona 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, dado como resultado a corredores urbano, 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 constituciones 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 nuevo bien similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

El párrafo cuarto e la fracción IV del artículo 115, constitucional que a la letra dice:

"los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrá a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejora y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que se sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria."

VALLE ROSARIO



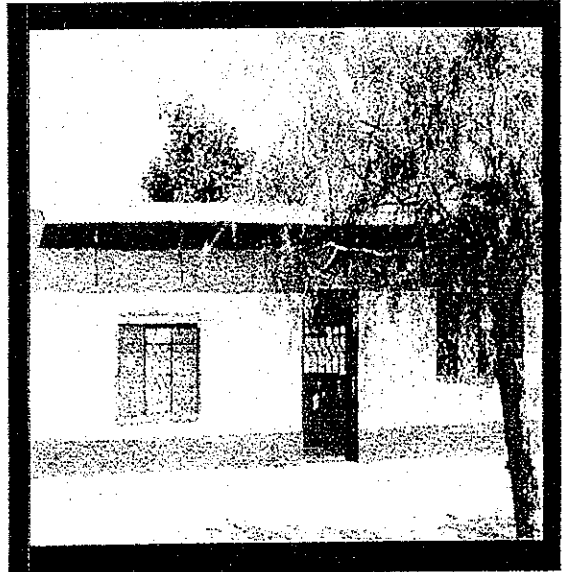
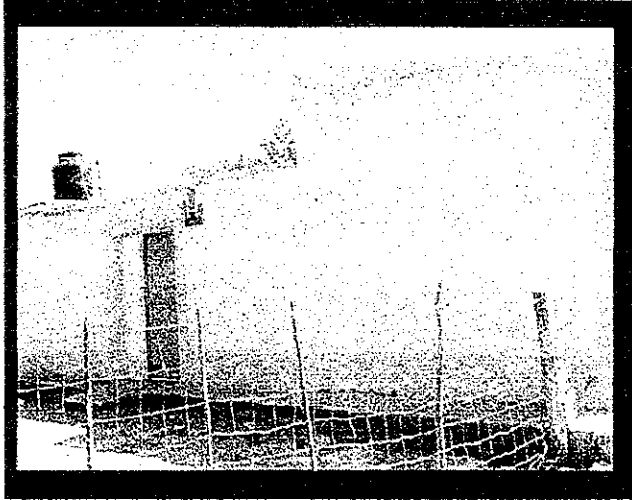
Valores unitarios de suelo urbano		
Zona No.	Valores unitarios (\$/M2)	Indicador
1	47.93	////////////////////
2	41.95	—
3	35.95	

Tipología de las construcciones:

Las ilustraciones de estas tipologías utilizadas pretenden facilitar la identificación de las construcciones para tener una idea de las claves de valuación correspondiente utilizadas en el catastro.

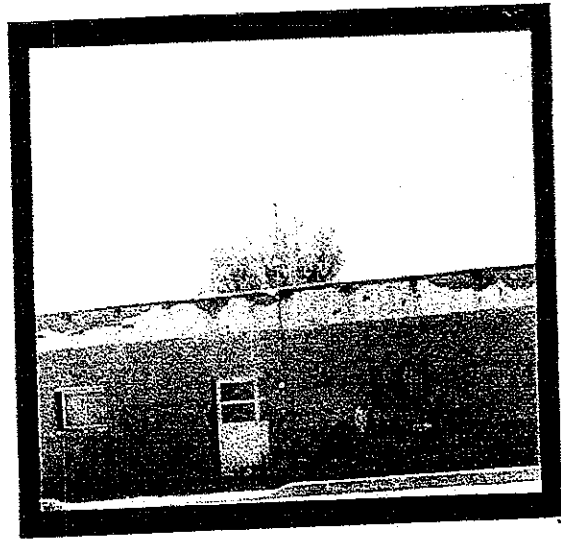
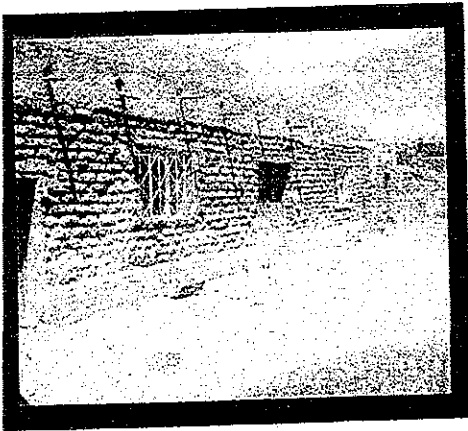
Habitacional económica

Clave: 2121



Habitacional popular

Clave:2111



PORCENTAJE DE OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN EN PRIMER PISO

	CONCEPTO		INICIO	TERMINADO	FACTOR DE AVANCE
1	ZANJEO	OBRA NEGRA	1.00%	5.00%	0.05
2	CIMENTOS		5.01%	15.00%	0.15
3	MUROS		15.01%	35.00%	0.35
4	CASTILLOS Y CERRAMIENTOS		35.01%	40.00%	0.40
5	LOSA O TECHUMBRE		40.01%	50.00%	0.50
6	IMPERMEABILIZACIÓN		50.01%	55.00%	0.55
7	PISO CERÁMICO HERRERÍA		55.10%	60.00%	0.60
8	HERRERÍA		60.01%	65.00%	0.65
9	ENJARRE		65.01%	70.00%	0.70
10	YESO		70.01%	75.00%	0.75
11	LAMBRINES		75.01%	80.00%	0.80
12	FACHADA		80.01%	90.00%	0.90
13	PINTURA		90.01%	95.00%	0.95
14	PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL		95.01%	100.00%	1.00
Nota: EL % DE AVANCE DE OBRA EN OTROS NIVELES, SE TOMARÁ POR SEPARADO EN BASE A LA TABLA ANTERIOR.					

Toda construcción, ampliación o modificación, deberá ser manifestada, por el sujeto del impuesto a la Tesorería Municipal, dentro de los 30 días siguientes a la terminación de la obra. A la MANIFESTACIÓN CATASTRAL anterior deberá adjuntarse el Plano Catastral actualizado y la Licencia de Construcción Municipal, y en su caso, renovaciones de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y el documento oficial de la TERMINACIÓN DE OBRA. En el caso de la detección de terrenos no empadronados y construcciones no manifestadas a la Tesorería Municipal, se harán efectivos tres años de impuestos anteriores a la fecha del descubrimiento de la omisión, salvo que el interesado compruebe que el lapso es menor mediante la Licencia de Construcción. En estos casos, las nuevas construcciones e instalaciones especiales, se integrarán al padrón catastral en el avance en que se encuentren.

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES 2025

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M ² .	\$335.00	
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	Pza.	\$10.000.00	
3	ALBERCA COMERCIAL	M ² .	\$3.100.00	
4	ALBERCA HABITACIONAL	M ² .	\$2.100.00	
5	ALJIBE	Pza.	\$4.000.00 por cada 1.000 litros de capacidad	
6	ÁREAS TECHADAS	M ² .	\$1.046.00	
7	ASFALTO	M ² .	\$250.00	
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$1.350.00	
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M ² .	\$1.150.00	
10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M ² .	\$900.00	

11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M ² .	\$800.00	
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M ² .	\$560.00	
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M ² .	\$450.00	
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M ² .	\$560.00	
15	BÁSCULA CAMONERA	Pza.	\$600.000.00	
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	Pza.	\$310.000.00	
17	BASCULAS (COMERCIAL)	Pza.	\$590.000.00	
18	BODEGAS CON ALTURA ATÍPICA SUPERIOR A 5 METROS	%	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL	
19	BOILER SOLAR	PORTUBO	\$400.00	
20	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	Pza.	\$75.500.00	
21	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	Pza.	\$100.000.00	
22	CABALLERIZAS	M ² .	\$1.500.00	
23	CALDERAS (COMERCIAL)	Pza.	\$205.000.00	
24	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	Pza.	\$150.000.00	
25	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	Pza.	\$15.000.00	

26	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M ² .	\$550.00	 
27	CASAS HABITACIÓN CON ALTURAS QUE EXCEDEN DE 3 METROS O ALTURAS ATÍPICAS, SIN LOSAS DE ENTREPISOS	m ²	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL	  
28	CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR, PARQUE SOLAR O PARQUE FOTOVOLTAICO) (con paneles construidos con celdas solares individuales)	PANEL	\$3.200,00 POR CELDA INDIVIDUAL. EL AVVALUO CATASRAL PODRA ESTAR SUJETO AL AVVALUO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORIZE LA AUTORIDAD CATASRAL.	 
29	CELDAS SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles construidos por celdas solares individuales)	M ² .	\$4.950,00 POR M ² . EL AVVALUO CATASRAL PODRA ESTAR SUJETO AL AVVALUO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORIZE LA AUTORIDAD CATASRAL.	 
30	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML	\$257.00	 
31	CERCO POSTE MADERA	ML	\$187.00	 
32	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	Pza.	\$120.000.00	 
33	CHIMÉNEA	Pza.	\$35.700.00	 
34	CHIMENEAS INDUSTRIALES	M ³ .	\$4.000.00	  
35	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	Pza.	\$9.200.00	 
36	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	Pza.	\$2.650.00	
37	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	Pza.	\$1.150.00	
38	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	Pza.	\$145.000.00	
39	COCINA INDUSTRIAL	ML	\$4.400.00	 
40	COCINA INTEGRAL	ML	\$2.130.00	 

41	COMPRESORES	LOTE	\$725.000.00	
42	CORTINA METÁLICA	M ² .	\$1.430.00	 
43	CREMATORIO	Pza.	\$160.000.00	 
44	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M ² .	\$5.500.00	 
45	CUARTOS DE PINTURA	M ² .	\$5.500.00	
46	CUARTOS FRÍOS	Pza.	\$74.500.00	 
47	DOSIFICADORES (INCLUYE LA ESTRUCTURA QUE LO SOSTIENE)	M ³ .	\$3.100.00	  
48	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$315.00	 
49	ELEVADOR CONDOMINIOS	Pza.	\$950.000.00	
50	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	Pza.	\$1.760.000.00	
51	ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M ² .	\$165.00	
52	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$225.000.00	 
53	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M ² .	\$256.00	 
54	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOFE	\$3.000.000.00	 
55	ESTRUCTURAS ESFÉRICAS, O IRREGULARES, PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN	M ³ .	\$25.000.00	  

56	FRUTALES-Manzanos EN ZONAS URBANAS Y SUBURBANAS	M ² .	\$25.00 PREDIOS SUJETOS A LOS MÉRITOS Y DEMÉRITOS. UTILIZADOS PARA PREDIOS URBANOS.	Ciudad Cuauhtémoc	
57	FRUTALES-Nogales EN ZONAS URBANAS Y SUBURBANAS	M ² .	\$30.00 PREDIOS SUJETOS A LOS MÉRITOS Y DEMÉRITOS. UTILIZADOS PARA PREDIOS URBANOS.	Ciudad Camargo	
58	FRUTALES-Viñedos y Otros frutales EN ZONAS URBANAS Y SUBURBANAS	M ² .	\$20.00 PREDIOS SUJETOS A LOS MÉRITOS Y DEMÉRITOS. UTILIZADOS PARA PREDIOS URBANOS.	Aquiles Serdán	
59	FUENTE PARA JARDÍN	Pza.	\$12,400.00		
60	FUENTE TIPO CORTINA	Pza.	\$17,000.00		
61	GALLINERO	M ² .	\$107.00		
62	GÁRGOLAS	Pza.	\$1,378.00		
63	GENERADOR DE ENERGÍA	Pza.	\$500,000.00		
64	GENERADORES ELÉCTRICOS	Pza.	\$318,100.00		
65	GRADAS DE CONCRETO	M ² .	\$1,500.00		
66	GRADAS DE MADERA	M ² .	\$1,300.00		
67	GRADAS METÁLICAS	M ² .	\$1,950.00		
68	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$550,000.00		
69	GUARNICIONES (cordones de concreto)	M.L.	\$145.00		
70	HIDRONEUMÁTICO	Pza.	\$6,900.00		

71	HORNO DE SECADO	M ² .	\$5.500.00	
72	INVERNADEROS	M ² .	\$500.00	
73	JACUZZI	Pza.	\$25.000.00	
74	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$475.00	
75	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M ² .	\$900.00	
76	MEZANINE	M ² .	\$1.146.00	
77	MINI SPLIT	Pza.	\$14.500.00	
78	MOLINOS INDUSTRIALES	M ³ .	\$50.000.00	
79	MUELLE DE CONCRETO	M ² .	\$2.650.00	
80	MUELLE DE MADERA	M ² .	\$1.950.00	
81	MUROS DE CONTENCIÓN CONSTRUÍDO CON PIEZAS PREFABRICADAS	M ² .	\$3.000.00	
82	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M ² .	\$950.00	
83	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M ² .	\$650.00	
84	NAVES INDUSTRIALES CON ESTRUCTURA METÁLICA	M ² .	\$6.500.00	
85	PALAPA DE HOJAS SECAS DE PALMA CON A ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M ² .	\$450.00	

86	PALAPA DE LÁMINA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M ² .	\$750.00	
87	PASTO ARTIFICIAL	M ² .	\$150.00	
88	PÉRGOLAS	M ² .	\$2,150.00	
89	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.)	M ² .	\$740.00	
90	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMs DE ESPESOR	M ² .	\$1,750.00	
91	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMs DE ESPESOR	M ² .	\$250.00	
92	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMs DE ESPESOR	M ² .	\$720.00	
93	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMs DE ESPESOR	M ² .	\$1,050.00	
94	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMs DE ESPESOR	M ² .	\$1,450.00	
95	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$3,600,000.00	
96	PLANTA TRATADORA	Pza.	\$3,000,000.00	
97	PLANTAS ENFRIADORAS	Pza.	\$1,500,000.00	
98	PÓRTICO COMERCIAL	M ² .	\$4,500.00	
99	PORTÓN ELÉCTRICO	M ² .	\$2,000.00	
100	POSTES PARA ALUMBRADO	Pza.	\$15,000.00	

101	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	Pza.	\$175,000.00	
102	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	M.L.	\$6,000.00 por M. de profundidad	
103	PRESONES	M ² .	\$700.00	Imagen pendiente
104	PUENTE COLGANTE	M.L.	\$3,000.00	
105	QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.	Pza.	\$2,000,000.00	
106	RAMPA PARA EMBARCACIONES	M ² .	\$1,250.00	
107	RAIMPAS	M ² .	\$405.00	
108	SILO DE CONCRETO	M ³ .	\$5,300.00	
109	SILO METÁLICO	M ³ .	\$2,600.00	
110	SISTEMA CONTRA INCENDIO	Pza.	\$68,800.00	
111	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	Pza.	\$83,000.00	
112	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	Pza.	\$21,500.00	
113	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	Pza.	\$475,000.00	
114	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M ³ .	\$4,700.00	
115	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M ³ .	\$1,500.00	

116	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$9.00	
117	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	M ³ .	\$2,000.00	
118	TEJABAN ACRÍLICO	M ² .	\$350.00	
119	TEJABAN DE GALVATEJA	M ² .	\$600.00	
120	TEJABÁN DE LÁMINA GALVANIZADA	M ² .	\$500.00	
121	TEJABÁN DE TEJA	M ² .	\$400.00	
122	TINACO HABITACIONAL	Pza.	\$3.50 pesos por litro	
123	TIROLESÁ	ML.	\$4,500.00	
124	TOLVAS	Pza.	\$175,000.00	
125	TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	Pza.	\$225,000.00	
126	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	Pza.	\$25,000.00	
127	TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	Pza.	\$35,000.00	
128	TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	Pza.	\$50,000.00	
129	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	Pza.	\$115,000.00	
130	UNIDAD PAQUETE CLIMA	Pza.	\$700,000.00	
131	UNIDADES ENFRIADORAS	Pza.	\$317,000.00	
132	VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M ² .	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
133	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M ² .	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	

LAS IMÁGENES QUE SE MUESTRAN SÓLO SON DE REFERENCIA. EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

MUNICIPIO DE ROSARIO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	1	001, 003, 004, 005 y 006.	CENTRO	\$ 47.93
	3	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 019, 020 y 021.		
	2	001 y 003.		
	5	001, 003, 004, 006, 007, 008 y 009.		
	6	001.		
	4	011, 012, 010, 008, 009, 001, 013, 007, 005, 004 y 003.		
2	5	012 y 011.	SECTOR SUR SECTOR OESTE	\$ 41.95
	6	001, 002, 003, 004 y 005.		
	1	007 y 008.		
	2	002, 004 y 005.		
	3	009, 010, 011, 015, 018, 010, 000, 014, 021 y 012.		
3			SECTOR NORTE SECTOR ESTE	\$ 35.95

NOTA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD.

MUNICIPIO DE ROSARIO

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

VALORES UNITARIOS PARA CORREDORES COMERCIALES

TRAMO DE COREDOR O VIALIDAD				VALOR UNITARIO (\$/M2)
MANZANAS	DESDE	HASTA		
SECTOR CATASTRAL	DE	A		NO APLICA
TRAMO DE CORREDOR O VIALIDAD				VALOR UNITARIO (\$/M2)
MANZANAS	DESDE	HASTA		
SECTOR CATASTRAL	DE	A		NO APLICA
TRAMO DE CORREDOR O VIALIDAD				VALOR UNITARIO (\$/M2)
MANZANAS	DESDE	HASTA		
SECTOR CATASTRAL	DE	A		NO APLICA
AVENIDA BENITO JUAREZ				VALOR UNITARIO (\$/M2)
MANZANAS	DESDE	HASTA		
SECTOR CATASTRAL	DE	A		NO APLICA

MUNICIPIO DE ROSARIO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,937.24
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,633.83
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,452.04
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	-	No aplica
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABÁN	-	No aplica
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,943.39
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,435.34
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,112.02
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA	-	No aplica
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN	-	No aplica
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,681.25
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 4,154.54
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,486.83
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	-	No aplica
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN	-	No aplica
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 7,014.75
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 5,684.12
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 5,280.24
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	-	No aplica
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN	-	No aplica
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 9,793.09
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 8,795.33
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 8,174.89
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	-	No aplica
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN	-	No aplica
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$3,084.33
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$2,559.20
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$2,136.96
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$3,846.56
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$3,381.61
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$2,651.83
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$6,480.78
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$5,461.43
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$4,829.83
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	"A"	No aplica
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	"B"	No aplica
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	"C"	No aplica

MUNICIPIO DE ROSARIO

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)				
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel	Valor Unitario
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"A"	No aplica	
2	2	5	2			"B"	No aplica	
2	2	5	3			"C"	No aplica	
2	2	6	1	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"A"	No aplica	
2	2	6	2			"B"	No aplica	
2	2	6	3			"C"	No aplica	
2	2	7	1	CINE/TEATRO	-	"A"	No aplica	
2	2	7	2			"B"	No aplica	
2	2	7	3			"C"	No aplica	
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNASIO	-	"A"	No aplica	
2	2	8	2			"B"	No aplica	
2	2	8	3			"C"	No aplica	
2	2	9	1	HOTEL	-	"A"	No aplica	
2	2	9	2			"B"	No aplica	
2	2	9	3			"C"	No aplica	
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	No aplica	
2	3	1	2			"B"	No aplica	
2	3	1	3			"C"	No aplica	
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	No aplica	
2	3	2	2			"B"	No aplica	
2	3	2	3			"C"	No aplica	
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	DE ACERO	"A"	No aplica	
2	3	3	2			"B"	No aplica	
2	3	3	3			"C"	No aplica	
2	3	4	1	TEJABAN		"A"	No aplica	
2	3	4	2			"B"	No aplica	
2	3	4	3			"C"	No aplica	
2	3	5	1	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"A"	No aplica	
2	3	5	2			"B"	No aplica	
2	3	5	3			"C"	No aplica	
2	4	1	1	CLINICA TIPO MEDIO		"A"	No aplica	
2	4	1	2			"B"	No aplica	
2	4	1	3			"C"	No aplica	

MUNICIPIO DE ROSARIO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

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

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

SUPERFICIE 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 MÁS	0.05

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

SUPERFICIE 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 MÁS	0.05

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	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 MÁS	0.05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

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

TABLAS DE DEPRECIACIÓN METODO DE ROSS.

EJERCICIO 2025

Factor de Depreciación Método: ROSS				
EDAD	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

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

TESORERIA MUNICIPAL DE ROSARIO 2025

Vida útil: 65

ESTADO DE CONSERVACIÓN											
EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho		
0	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000		
1	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135		
2	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1	65
3	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6574	0.4664	0.2481	0.1340	2	65
4	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6519	0.4637	0.2466	0.1332	3	65
5	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6462	0.4605	0.2450	0.1323	4	65
6	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6403	0.4570	0.2431	0.1313	5	65
7	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6343	0.4533	0.2411	0.1302	6	65
8	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6282	0.4492	0.2390	0.1290	7	65
9	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6218	0.4450	0.2367	0.1278	8	65
10	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6154	0.4405	0.2343	0.1265	9	65
11	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6087	0.4358	0.2318	0.1252	10	65
12	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6019	0.4309	0.2292	0.1238	11	65
13	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5950	0.4259	0.2265	0.1223	12	65
14	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5878	0.4206	0.2237	0.1208	13	65
15	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5806	0.4152	0.2209	0.1193	14	65
16	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5731	0.4097	0.2179	0.1177	15	65
17	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5655	0.4040	0.2149	0.1160	16	65
18	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5578	0.3981	0.2118	0.1144	17	65
19	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5499	0.3921	0.2086	0.1126	18	65
20	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5418	0.3860	0.2053	0.1109	19	65
21	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5336	0.3797	0.2020	0.1091	20	65
22	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5252	0.3734	0.1986	0.1072	21	65
23	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5167	0.3669	0.1951	0.1054	22	65

23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5080	0.3602	0.1916	0.1035	23	65
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4991	0.3535	0.1880	0.1015	24	65
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4901	0.3467	0.1844	0.0996	25	65
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4810	0.3397	0.1807	0.0976	26	65
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4716	0.3326	0.1769	0.0955	27	65
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4621	0.3254	0.1731	0.0935	28	65
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4525	0.3182	0.1692	0.0914	29	65
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4427	0.3108	0.1653	0.0893	30	65
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4327	0.3033	0.1613	0.0871	31	65
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4226	0.2957	0.1573	0.0849	32	65
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4123	0.2881	0.1532	0.0827	33	65
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.4019	0.2803	0.1491	0.0805	34	65
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3913	0.2724	0.1449	0.0783	35	65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3806	0.2645	0.1407	0.0760	36	65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3697	0.2564	0.1364	0.0737	37	65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3586	0.2483	0.1321	0.0713	38	65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3474	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3360	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3244	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3127	0.2150	0.1144	0.0618	42	65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.3009	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2889	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2767	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2644	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2519	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2392	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2264	0.1536	0.0817	0.0441	49	65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2134	0.1445	0.0769	0.0415	50	65

GLOSARIO DE CONCEPTOS GENERAL Y URBANO:

QUE ES EL CATRASTO. – El catastro se puede definir como un Sistema de Información de Territorio, una Herramienta de Gestión Pública, que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los inmuebles. Se les considera como una Base de Datos Inmobiliaria, al servicio de todas las administraciones y del ciudadano. Su objetivo es construir un registro territorial, con la finalidad de capturar información, distribuirla, publicarla y detectar el valor de los inmuebles, para establecer la política fiscal aplicable a los gravámenes inmobiliarios.

IMPUESTO PREDIAL. – Es un gravamen a la propiedad y/o posesión inmobiliaria, aplicable al suelo y a las construcciones adheridas al mismo, teniendo como características generales la de ser proporcional, equitativa, legal y obligatorio siendo su destino el sostenimiento del gasto Público de quien lo administra.

TABLAS DE VALORES. - Es el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento de Ley, contenidos en los planos de poblaciones, zonas y fraccionamientos respecto al valor unitario del terreno, así como los valores unitarios de construcción de acuerdo a las clasificaciones y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de predios tanto urbanos como rústicos conforme la norma técnica aprobada para el efecto.

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

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

VALOR DE REPOSICION NUEVO. - Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando.

El costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúan, con un sustituto de la misma utilidad, tales costos incluyen la mano de obra, materiales, indirectos y utilidad del contratista.

VALOR NETO DE REPOSICION. - Es la cantidad estimada en términos monetarios a partir del Valor de Reposición Nuevo deduciéndole los efectos (deméritos) producidos por la edad, así como por el estado de conservación y mantenimiento. Lo que da como

resultado el Valor Físico o Directo, y que significa el valor del terreno y las construcciones adheridas a él en las condiciones en que se encuentran.

VALOR DE MERCADO. - Es la cantidad estimada en términos monetarios a partir del análisis y comparación de bienes similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que están en proceso de venta en un mercado abierto, sano y bien informado.

VALOR COMERCIAL. - Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo un plazo razonable de exposición, en una transición llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones y bien informados.

AVALUO CATASTRAL. - El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenidos mediante la investigación y análisis estadísticos del mercado inmobiliario.

ZONIFICACION. - Acción y efecto de zonificar o dividir en zonas de acuerdo con fines u objetivos específicos. Con el propósito de facilitar la realización de determinados objetivos administrativos, políticos y otros.

SECTOR CATASTRAL. - Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas o socioeconómicas, agrupando en un número determinado de manzanas.

MANZANA CATASTRAL. - Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre sí por vialidades de tránsito vehicular que deben estar geo referidas para su identificación catastral.

ZONA CATASTRAL HOMOGENA. - Es la delimitación de un área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso de suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la tenencia de la tierra, el índice socioeconómico de la población, la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

EL VECINDARIO (ENTORNO FISICO). - Es la estructura urbana y de mercado que conforma el contorno o territorio que rodea, a los bienes sujetos a valorar teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.

PREDIO URBANO. - El que se encuentre dentro de los límites de algún centro de población o mancha urbana que cuente con acciones de urbanización y su vocación es habitacional, comercial e industrial.

CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES. - Por clasificación de las construcciones se entiende la agrupación e identificación de las mismas de acuerdo a sus características constructivas más representativas.

CLASIFICADAS. - Son las de aprovechamiento permanente, de acuerdo a un diseño y proyecto arquitectónico bien definido, los cuales tienen una expectativa de vida útil, y un valor de productividad mayor o igual al terreno.

TIPO. - Corresponde a la clasificación de la construcción y uso que se les dedica.

USO. - Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, Comercial, Industrial, Hoteles, Abasto, Comunicaciones, Oficinas Cultura, Salud y Deporte.

HABITACIONAL. - Se refiere a las edificaciones en donde residen individualmente o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos y cocheras. También se incluyen, orfanatos, asilos, casas cuna y similares.

COMERCIAL. - Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios tales como: tiendas, panaderías, farmacias, tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrierías, venta de materiales y pinturas, salas de belleza peluquerías, tintorerías, sastreerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, laboratorios fotográficos y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, bares, cervecerías, video bares y centros nocturnos.

INDUSTRIA. - Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, de calzado, siderúrgica, metalmeccánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares, etc.

CLASE. - Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, estructura e instalaciones básicas, acabados típicos que le corresponden, la cual tiene asignado un valor de construcción.

HABITACIONAL POPULAR. - Vivienda con características constructivas mínimas, cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos (ocasionalmente letrinas, o sanitarios fuera del cuerpo de la construcción); muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, de madera, pisos con o sin acabado pulido, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONOMICO. - Vivienda con características constructivas mínimas, cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanearía metálica, techos de concreto armado con claros no mayores de tres puntos cinco metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas delgadas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulicas, eléctricas, sanitarias y gas).

HABITACIONAL MEDIO. - Vivienda con características constructivas de calidad media, espacios diferenciados por uso, servicios completos, uno o dos baños, cuarto de servicio, muros con acabados aparentes, yeso, Tirol, pintura, y papel tapiz. lambrines con losetas de cerámica de cocina y baños, ventanearía metálica perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto, armado con claro no mayores a cuatro puntos cero metros. Muros de carga con refuerzo, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámicas, alfombra o duela, instalaciones completas ocultas.

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características constructivas de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos: dos baños, cuartos de servicio, lavado y planchado, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de alta calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio, ventanearía integridad a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 mts pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica alfombras o duelas, instalaciones completas.

HABITACIONAL DE LUJO. - Residencias con características constructivas y acabados de muy buena calidad. Diseñadas con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarios a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con algún vestidor y closet integrado a más de una recamara, acabo de muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía de aluminio anodinado y

maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado con trabes de grueso peralte, prefabricadas y pretensadas, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parque de madera o duelas, instalaciones completas y especiales.

COMERCIAL ECONOMICO. - Construcción básica con características de baja calidad, servicios complementarios ocasionalmente forma parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanearía metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros hasta de 4.0 mts pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias) completos de calidad media (carpintería, herrería, etc.)

COMERCIAL MEDIO. - Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacios reservados para cajones de estacionamiento. Acabados en muros de yeso y texturizados, ventanearía de aluminio, techo de concreto armado, con claros mayores de 4.0 mts, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO. - Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardineadas. Acabados en muros de yeso, o texturizados, ventanearía de aluminio anodinado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, con claros hasta 10.0 mts, pisos de losetas de cerámica, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias) en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

INDUSTRIAL LIGERO. - Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lamina o asbesto sobre armadura ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 mts pisos de concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), área de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO. – Construcciones con características semi especializadas de calidad internas, con oficinas de áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanearía metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armadura de acero estructural y techos de concreto armado, claros hasta 10 mts, pisos de concreto armado reforzado acabado pulido, losetas de cerámicas en oficinas, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.), instalaciones especiales (aire acondicionado, hidroneumáticos, refrigeración, subestación eléctrica, etc.) áreas de estacionamiento y andén de carga.

PREDIO RUSTICO. – Se entenderá como predio rustico, aquella extensión de tierra en la que no se contempla el uso urbano o en la que, de manera evidente, no se presentan expectativas de desarrollo urbano a corto plazo, quedando limitado su uso como explotaciones agropecuarias.

TERRENOS DE RIEGO. – Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales ya sean fuentes de agua permanentes o intermitentes, de depósito, presas o vasos y su aplicación puede ser de gravedad o por bombeo cuando se requiera por 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.

TERRENOS 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 tipología, pedregosidad, presencia frecuente de heladas, etc.

TERRENOS DE AGOSTADERS. – Son aquellos con vegetación natural predominante con gramíneas donde pastan los animales, similar a las praderas en donde la vegetación puede ser natural o inducida. Se clasifican dependiendo del Coeficiente de Agostaderos. Así mismo se demeritará su categoría al considerar otras características como disponibilidad de abrevaderos y peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

TERRENOS FORESTALES. – Son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (permiso de aprovechamiento forestal y estudio dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

TERRENOS DE MONTE. – Son superficies de terreno del tipo forestal 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 incorporadas a la agricultura y ganadería.

TERRENOS CERRILES. - Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografías, pendiente y composiciones no son aptas 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.

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

GARCA ANIMAL. – Es el número de animales que pastorean en un área determinada.

COEFICIENTE DE AGOSTADEROS. – Superficie requerida para sostener una unidad animal (UA) al año en forma permanente y sin deteriorar los recursos naturales. Se expresa en hectáreas por unidad animal al año (Ha/UA al año).

UNIDAD ANIMAL (UA). - La constituye una vaca adulta (vaca con cría hasta el destete), de 4450 kg de peso de gestación o mantenimiento que para satisfacer sus necesidades alimenticias y cumplir con su función zootécnica consumo el 3% de su peso vivo de forraje, en base a la materia seca por día.

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

Ley de catastro del estado de chihuahua

ARTÍCULO 3. Para los efectos de la presente Ley se entiende por:

I. 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;

II. 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;

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

IV. 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;

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

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

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

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

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

INDUSTRIAL. - Se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta.

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

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

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

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

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características ente las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, 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 puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas

complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parque de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

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

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

COMERCIAL MEDIO. - Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanearía de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO. - Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardineras. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de

cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos 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, ventanearía metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas. Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

CLASE. - Es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación.

VI. 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;

VII. 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;

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

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

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

XI. Predio: a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad; [Inciso reformado mediante Decreto No. 377-02 III P.E. publicado en el P.O.E. No. 90 del 9 de noviembre del 2002] b) Cada una de las unidades que integran un condominio;

XII. Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

XIII. 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;*

XIV. 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;

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

XVI. Predio urbano:

a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población;

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.

XVII. 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 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.

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

XX. 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.

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

XXIII. 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.

XXIV. 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.

XXV. 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.

ARTÍCULO 21. 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.

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

$$VCAT= VT+VC$$

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:

$$VT=STxVUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda. El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VC=SCxVUC+VIE$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda. Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la valuación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes



PREDIOS RUSTICOS

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

La presente norma tiene como objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración de los proyectos de tablas de valores unitarios de predios urbanos.

Están obligados a observar las siguientes normas:

- 1) La autoridad catastral municipal
- 2) Consejos técnicos de catastro municipal y estatal.
- 3) La dirección de catastro del estado
- 4) Colegios y asociaciones de peritos valuadores.

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

Predios Rústicos:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de recorrer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera.
- 2) Se clasificarán como de registro (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro de agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo a la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, el clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a las precipitaciones pluviales, calidad y topografía del suelo. Agostaderos de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topología. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedades de árboles.
- 3) Para estimar el valor por hectárea década clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigente. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.
 - A. La ubicación: sin ser factor de productividad, la cercanía a un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos.
 - B. El clima: afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos.

- C. El suelo: factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc.
 - D. Topografía: la pendiente de un suelo de la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir.
 - E. 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 con el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elabora 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 población y caminos de acceso

RUSTICO PRIVADA

MUNICIPIO DE ROSARIO TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Clasificació	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor inicial	Factor
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	\$47,522.00	0.65	\$ 37,018.28
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	\$35,673.00	0.65	\$ 27,788.25
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	\$17,958.00	0.65	\$ 13,988.77
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	\$8,234.00	0.65	\$ 6,414.05
RIEGO POR GRAVEDAD									
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	\$ 33,265.00	0.65	\$ 25,912.48
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	\$ 24,971.00	0.65	\$ 19,451.69
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	\$ 12,570.00	0.65	\$ 9,791.67
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	\$ 5,764.00	0.65	\$ 4,489.99
RIEGO POR GRAVEDAD									
3	0	1	1	Frutales en Formación	Privada	1	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	0	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	\$ 17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	\$ 17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
3	0	4	1	Frutales en Formación	Privada	4	\$ 17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
3	0	5	1	Frutales en Formación	Privada	5	\$ 17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
3	0	6	1	Frutales en Formación	Privada	6	\$ 17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
RIEGO POR GRAVEDAD									
5	0	1	1	Frutales en Producción	Privada	1	\$ 60,524.00	0.65	\$ 47,146.46
5	0	2	1	Frutales en Producción	Privada	2	\$ 26,063.00	0.65	\$ 20,302.33
5	0	3	1	Frutales en Producción	Privada	3	\$ 26,265.00	0.65	\$ 20,459.68
5	0	4	1	Frutales en Producción	Privada	4	\$ 15,759.00	0.65	\$ 12,275.81
5	0	5	1	Frutales en Producción	Privada	5	\$ 15,759.00	0.65	\$ 12,275.81
5	0	6	1	Frutales en Producción	Privada	6	\$ 15,759.00	0.65	\$ 12,275.81
RIEGO POR BOMBEO									
3	0	1	1	Frutales en Formación	Privada	1	\$20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	0	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	\$20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	\$20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	0	4	1	Frutales en Formación	Privada	4	\$20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	0	5	1	Frutales en Formación	Privada	5	\$20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	0	6	1	Frutales en Formación	Privada	6	\$20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
RIEGO POR BOMBEO									
5	0	1	1	Frutales en Producción	Privada	1	\$ 56,733.00	0.65	\$ 44,193.38
5	0	2	1	Frutales en Producción	Privada	2	\$ 22,273.00	0.65	\$ 17,350.03
5	0	3	1	Frutales en Producción	Privada	3	\$ 18,385.00	0.65	\$ 14,321.39
5	0	4	1	Frutales en Producción	Privada	4	\$ 12,607.00	0.65	\$ 9,820.49
5	0	5	1	Frutales en Producción	Privada	5	\$ 12,607.00	0.65	\$ 9,820.49
5	0	6	1	Frutales en Producción	Privada	6	\$ 12,607.00	0.65	\$ 9,820.49

**MUNICIPIO DE ROSARIO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor inicial	Factor
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	\$6,587.00	0.65	\$ 5,131.08
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	\$5,270.00	0.65	\$ 4,105.18
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	\$4,216.00	0.65	\$ 3,284.14
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	\$3,373.00	0.65	\$ 2,627.47
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	\$ 1,702.00	0.5	\$ 1,019.85
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	\$ 1,391.00	0.5	\$ 833.50
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	\$ 1,206.00	0.5	\$ 722.65
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	\$ 428.00	0.5	\$ 256.46

NOTA: EL FACTOR 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 COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal.

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1
 Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1
 Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

RUSTICO EJIDAL

MUNICIPIO DE ROSARIO

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor inicial	Factor
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	\$47,522.00	0.65	\$ 37,018.28
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	\$35,673.00	0.65	\$ 27,788.25
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	\$17,958.00	0.65	\$ 13,988.77
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	\$8,234.00	0.65	\$ 6,414.05
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	\$33,265.00	0.65	\$ 25,912.48
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	\$24,971.00	0.65	\$ 19,451.69
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	\$12,570.00	0.65	\$ 9,791.67
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	\$5,764.00	0.65	\$ 4,489.99
RIEGO POR GRAVEDAD									
3	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	\$20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	\$17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	\$17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
3	1	4	1	Frutales en Formación	Ejidal	4	\$17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
3	1	5	1	Frutales en Formación	Ejidal	5	\$17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
3	1	6	1	Frutales en Formación	Ejidal	6	\$17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
RIEGO POR GRAVEDAD									
5	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	\$60,524.00	0.65	\$ 47,146.46
5	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	\$ 26,063.00	0.65	\$ 20,302.33
5	1	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	\$ 26,265.00	0.65	\$ 20,459.68
5	1	4	1	Frutales en Producción	Ejidal	4	\$ 15,759.00	0.65	\$ 12,275.81
5	1	5	1	Frutales en Producción	Ejidal	5	\$ 15,759.00	0.65	\$ 12,275.81
5	1	6	1	Frutales en Producción	Ejidal	6	\$ 15,759.00	0.65	\$ 12,275.81
RIEGO POR BOMBEO									
3	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	1	4	1	Frutales en Formación	Ejidal	4	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	1	5	1	Frutales en Formación	Ejidal	5	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	1	6	1	Frutales en Formación	Ejidal	6	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
RIEGO POR BOMBEO									
5	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	\$ 56,733.00	0.65	\$ 44,193.38
5	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	\$ 22,273.00	0.65	\$ 17,350.03
5	1	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	\$ 18,385.00	0.65	\$ 14,321.39
5	1	4	1	Frutales en Producción	Ejidal	4	\$ 12,607.00	0.65	\$ 9,820.49
5	1	5	1	Frutales en Producción	Ejidal	5	\$ 12,607.00	0.65	\$ 9,820.49
5	1	6	1	Frutales en Producción	Ejidal	6	\$ 12,607.00	0.65	\$ 9,820.49

RUSTICO COMUNAL

MUNICIPIO DE ROSARIO TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor inicial	Factor
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	\$ 47,522.00	0.65	\$ 37,018.28
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	\$ 35,673.00	0.65	\$ 27,788.25
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	\$ 17,958.00	0.65	\$ 13,988.77
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	\$ 8,234.00	0.65	\$ 6,414.05
RIEGO POR BOMBEO									
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	\$ 33,265.00	0.65	\$ 25,912.48
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	\$ 24,971.00	0.65	\$ 19,451.69
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	\$ 12,570.00	0.65	\$ 9,791.67
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	\$ 5,764.00	0.65	\$ 4,489.99
RIEGO POR GRAVEDAD									
3	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	\$ 17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
3	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	\$ 17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
3	2	4	1	Frutales en Formación	Comunal	4	\$ 17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
3	2	5	1	Frutales en Formación	Comunal	5	\$ 17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
3	2	6	1	Frutales en Formación	Comunal	6	\$ 17,972.00	0.65	\$ 13,999.67
RIEGO POR GRAVEDAD									
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	\$ 60,524.00	0.65	\$ 47,146.46
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	\$ 26,063.00	0.65	\$ 20,302.33
5	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	\$ 26,265.00	0.65	\$ 20,459.68
5	2	4	1	Frutales en Producción	Comunal	4	\$ 15,759.00	0.65	\$ 12,275.81
5	2	5	1	Frutales en Producción	Comunal	5	\$ 15,759.00	0.65	\$ 12,275.81
5	2	6	1	Frutales en Producción	Comunal	6	\$ 15,759.00	0.65	\$ 12,275.81
RIEGO POR BOMBEO									
3	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	2	4	1	Frutales en Formación	Comunal	4	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	2	5	1	Frutales en Formación	Comunal	5	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
3	2	6	1	Frutales en Formación	Comunal	6	\$ 20,450.00	0.65	\$ 15,929.96
RIEGO POR BOMBEO									
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	\$ 56,733.00	0.65	\$ 44,193.38
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	\$ 22,273.00	0.65	\$ 17,350.03
5	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	\$ 18,385.00	0.65	\$ 14,321.39
5	2	4	1	Frutales en Producción	Comunal	4	\$ 12,607.00	0.65	\$ 9,820.49
5	2	5	1	Frutales en Producción	Comunal	5	\$ 12,607.00	0.65	\$ 9,820.49
5	2	6	1	Frutales en Producción	Comunal	6	\$ 12,607.00	0.65	\$ 9,820.49

**MUNICIPIO DE ROSARIO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor inicial	Factor

7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	\$ 6,587.00	0.65	\$ 5,131.08
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	\$ 5,270.00	0.65	\$ 4,105.18
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	\$ 4,216.00	0.65	\$ 3,284.14
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	\$ 3,373.00	0.65	\$ 2,627.47
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	\$ 1,702.00	0.5	\$ 1,019.85
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	\$ 1,391.00	0.5	\$ 833.50
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	\$ 1,206.00	0.5	\$ 722.65
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	\$ 428.00	0.5	\$ 256.46

NOTA: EL FACTOR 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 COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal.

Ejemplos: Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1
 Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1
 Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

TESORERIA MUNICIPAL DE ROSARIO 2025

MUNICIPIO DE ROSARIO			
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025			
SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS			
ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones en zonas serranas montañosas.	Ha.	\$ 167,778.45
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones de las zonas urbanas.	45.65	\$ 934,765.65
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones.	Ha.	\$ 934,765.65
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$ 142.44
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$ 142.44
6	Suelo rústico dentro del perímetro del denuncia minero.	M2	\$ 0.80

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

El suelo es el factor de productividad más variable, pues no solo puede variar de un predio a otro, si no dentro del mismo predio pueden existir variaciones importantes.

Existen diferentes formas de clasificar los suelos, siendo una de ellas la capacidad de uso o uso potencial.

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

Primera clase. - Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y el riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

Segunda clase. - En esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de los 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 silvestre.

Tercera clase. - 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.- los terrenos en esta clase tiene limitaciones muy severa para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que se restringe a solo alguno de ellos bajo condiciones especiales de manejo y conservación. Estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos como bosques o vida Silvestre.

Quinta clase.- presentan alguna restricción que por lo general no resulta práctico 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. Dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características de los de la primera factora de demérito que restringe severamente el uso agrícola.

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

Séptima clase.- terreno limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, sus En la ganadería es muy restringido y solo factible utilizar los para desarrollo forestal con la adopción prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de estos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor actitud.

Octava clase.- estos suelos tiene limitaciones excesivas 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 DE CONCEPTOS RUSTICO:

PREDIO: Porción de terreno compacta, con o sin construcciones cuyos linderos y colindancias con otros predios sean específicas 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 permanentemente o intermitentes de depósitos, presa 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 Riesgo o ser particular.

RIESGOS POR GRAVEDAD: Conocidos también por inundaciones 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 del cultivo, inundando la zona, de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros.

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

- a) **PRIMERA CLASE:** Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad de suelo. Planos de configuración regular, que favorecen el suministro de agua y la actividad agrícola.
- b) **SEGUNDA CLASE:** Terrenos de riego eventual, suelos sensibles pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografías sensiblemente accidentadas.
- c) **TERCERA CLASE:** Aquellos con riego eventual, suelos pobres y deficientes con sales nocivas, de muy baja productividad con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.

- d) CUARTA CLASE: Aquellos con las mismas características de la anterior que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean necesarios trabajos especiales.

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS): Se consideran como factores determinantes: La etapa productiva o edad en desarrollo y la etapa productiva o edad en producción. 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 cuentan con arbolados en edad productivas, 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, sistemas de riego tecnificado (aspersión, microaspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.
- b) SEGUNDA CLASE: Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermediaria.
- 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 topología, la pedregosidad, presencia frecuente de heladas, calidad del suelo, periodo vegetativo etc.

- a) Primera clase: Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra de región, con clima propicio que presente lluvias intensas con un promedio de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
- b) Segunda clase: Aquellos terrenos que presentan suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con precipitaciones pluvial sensiblemente similar a la anterior, con regulares accesos y ligeramente alejados a vías de comunicación.

aprovechamiento forestal o estudio dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

- a) Primera clase: Predios 100 % arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100m³ de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100 kms de vías de comunicación transitables
- b) Segunda clase: Cuando disminuya el porcentaje de arbolados y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 ks de vías de comunicación transitables.
- c) Tercera clase: Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de primera, o siendo la segunda se encuentre alejada a más de 200 ks. De las vías de comunicación.

PREDIOS DE MONTE: Son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales. Así como los terrenos con vegetación natural que no permitan 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, topografías 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 INFLUCTUOSOS: Son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es mínima o nula, por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascosos.

CLAVE DE VALUACION RUSTICA: Identificador que se utiliza para representar el valor unitario de los predios, integrado por 4 dígitos. Siendo el primero la clasificación, el segundo el tipo de propiedad, el tercero la calidad y el cuarto una constante.

PROPIEDAD PRIVADA: Asignación de derechos las personas físicas o entidades privadas, de obtener, poseer, central, disponer dejar en herencia la tierra, capital y cosas.

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

PROPIEDAD EJIDAL: Es una forma de la tendencia de la tierra donde una comunidad de campesinos recibe tierras para su patrimonio, formado por tierra 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 variables 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 RAN y en el se especifica el nombre del ejidatario, la superficie de la tierra que posee, la localización, así como el nombre de los colindantes con dicha parcela. El certificado parcelario sirve para acreditar la calidad del ejidatario.

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

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

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

CAPACIDAD DE CARGA ANIMAL: Se refiere al número de animales que pueden pastorear en un potrero en un periodo de tiempo determinado sin causar daño a la vegetación.

COEFICIENTE DE AGOSTADERO: Expresa el número de hectáreas necesarias para mantener una unidad de animal (UA) en un año. Una UA es una vaca adulta de 450 kg. *Con su cría la cual consume aproximadamente el 3% de su peso en materia seca (MS).*

NOTA: SE ELABORAN 3 JUEGOS DE CADA TABLA, UNA PARA EL MUNICIPIO CORRESPONDIENTE, OTRA PARA EL CONSEGRO Y OTRA PARA LA DIRECCION DE CATASTRO. LA QUE ENTREGARAN AL CONGRESO TENDRIAN QUE HACERLO ANTES DEL 31 DE COTUBRE, PREVIA REVISION Y VALIDACION EN LA DIRECCION DE CATASTRO.