



BACHÍNIVA

OFICIALÍA DE PARTES

GOBIERNO MUNICIPAL



RECIBIDO
31 OCT 2024
18:33
H. CONGRESO DEL ESTADO
ANEXA USB

DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL

OFICINA: PRESIDENCIA

NO. DE OFICIO: 12/2024

BACHINIVA, CHIH., A 29 DE OCTUBRE DE 2024

DIP. ELIZABETH GUZMAN ARGUETA
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE
CHIHUAHUA, CHIH.

En cumplimiento a lo establecido por el Decreto 112/04, P.O., publicado el 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 de Chihuahua, el Municipio de Bachiniva, somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, el presente proyecto de la tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho proyecto ha sido expedido por la autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los artículos 22 y 28 fracción XL del código Municipal para el estado de Chihuahua, mismo que se representa en tiempo y forma, atendiendo a que 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 del mercado del inmueble, cumpliendo así 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 Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborado bajo términos del decreto en mención, la cual entrara en vigor de ser aprobada a partir del 1° de enero de 2025, para efecto de lo establecido por los artículos 27 párrafo segundo 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, el Municipio de Bachiniva, solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entra en vigor para el Ejercicio 2025, así como también se ordene la publicación del mismo en el periódico Oficial del Estado.

Sin más por el momento, quedo a sus órdenes.

ATENTAMENTE

C. ADRIAN VARELA CHAVEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL
BACHINIVA, CHIH.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
BACHINIVA
2024-2027

"2024 Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"



Gobierno Municipal de Bachiniva

Administración 2024-2027

Zaragoza y 4ta. No. II Zona Centro

C.P. 31660 Bachiniva Chih.

Tel: (659) 587 00 32

presidencia.2427@icloud.com



BACHÍNIVA

GOBIERNO MUNICIPAL



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL

OFICINA: SECRETARIA

NO. DE OFICIO: 71/2024

BACHINIVA, CHIH., A 29 DE OCTUBRE DE 2025

DIP. ELIZABETH GUZMAN ARGUETA
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE
CHIHUAHUA, CHIH.

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracción II y III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación de cabildo No. 1, tomado de la sesión ordinaria número 3, de fecha 18 de octubre del año 2025, mediante el cual aprueba la Tabla de Valores Unitarios De Suelo Y Construcción 2025, que servirá de base para la determinación de los impuestos de sobre propiedad inmobiliaria tiene derecho a cobrar el municipio de Bachiniva, en los términos del artículo 28, fracción XL del código Municipal.

Sin otro particular por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE


ING. Edgar Manuel Nájera Muñoz

Secretario del H. Ayuntamiento Municipal Bachíniva

"2024 Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

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

“Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.”

PREDIOS URBANOS

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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PAR LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

La Autoridad Catastral Municipal

Consejos Técnicos de Catastro Municipal y Estatal

La dirección de catastro del estado

Colegios y asociaciones de peritos valuadores

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

Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.

Analizar el comportamiento del mercado inmobiliario local.

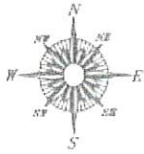
Investigar y revisar los movimientos más significativos y números de operaciones de compraventa de terrenos

Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

Una vez delimitadas las zonas Homogéneas de valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a corredores urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.

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.

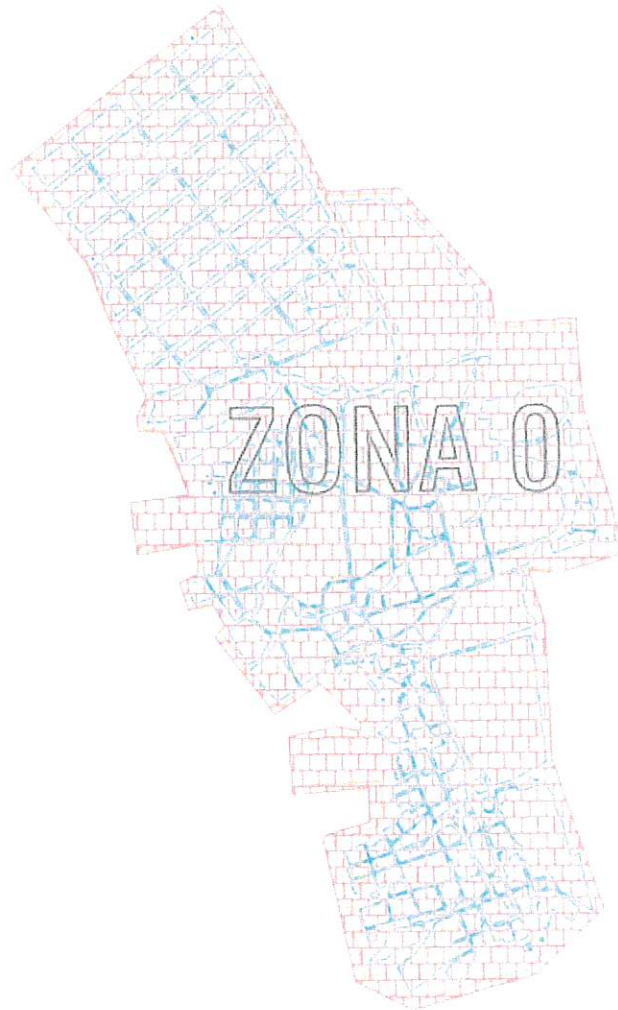
En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el **Valor Reposición Nuevo** que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
BACHINIVA, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGENEAS



MUNICIPIO: BACHINIVA

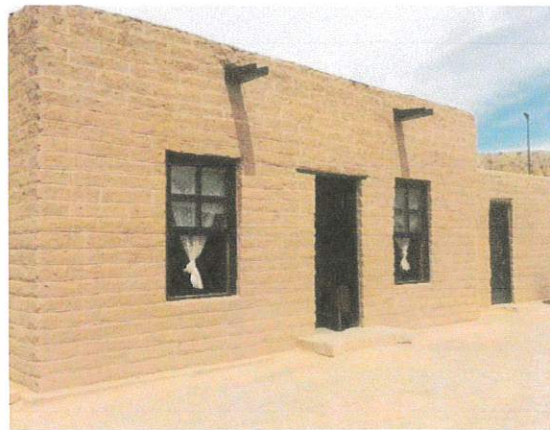


ZONA: 0



HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE 2111



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 ECONOMICO:

CLAVE 2121



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 MEDIANO:

CLAVE 2131



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 DE LUJO:

CLAVE 2151



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.

TABLAS

MUNICIPIO DE BACHÍNIVA					
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 BARRIOS	FACTOR	VALOR / M2
0	1	1 a 71	BARRIO ESCOBEDO	-	<u>\$25.02</u>
0	2	1 a 17	BARRIO GANADERO	-	<u>\$25.02</u>
0	3	1 a 42	BARRIO JUÁREZ	-	<u>\$25.02</u>
0	4	1 a 58	BARRIO JUÁREZ	-	<u>\$25.02</u>
0	5	1 a 77	SAN JOSÉ	-	<u>\$25.02</u>
0	6	1 a 42	AÑO DE JUÁREZ	-	<u>\$25.02</u>
0	7	1 a 3, 6, 11, 15, 21, 22, 25, 27	PARQUE INDUSTRIAL	-	<u>\$25.02</u>
0	8	8 a 51	PRIMERO DE MAYO	-	<u>\$25.02</u>
0	9	1 a 53 55 a 63	CONSTITUCIÓN	-	<u>\$25.02</u>
0	10	1 a 23 30, 34, 37	BARRIO ALMEIDA	-	<u>\$25.02</u>
0	11	1 a 54, 60	ABRAHAM GONZÁLEZ	-	<u>\$25.02</u>
0	12	1 a 229 236 a 246	PORVENIR	-	<u>\$25.02</u>
0	13	1 a 28	RANCHO DE MÁRQUEZ	-	<u>\$25.02</u>
0	14	9, 35, 37, 38	SAN BLAS	-	<u>\$25.02</u>
0	15	10, 15, 28	LA CASITA	-	<u>\$25.02</u>
0	16	1, 16, 18, 20, 21, 24, 26, 28, 35	AGUA BLANCA	-	<u>\$25.02</u>
0	17	28, 38, 42, 66, 67, 76, 83, 95	SAN JOSÉ Y ANEXAS	-	<u>\$25.02</u>
0	18	1 a 3	FRACC. LA LOMA	-	<u>\$25.02</u>
0	19	7 a 84	FCO. I MADERO	-	<u>\$25.02</u>
0	20	-	MANCOMÚN BACHÍNIVA	-	<u>\$25.02</u>
0	21	-	FCO. SARABIA	-	<u>\$25.02</u>

MUNICIPIO DE BACHÍNIVA				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025				
VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CABECERA MUNICIPAL		
		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	1 al 33	<u>CARR. CUAUHTÉMOC-CALLE ZARAGOZA</u>	CALLE 4a	<u>\$59.86</u>
2	1 al 12	<u>CARR. CUAUHTÉMOC-CALLE ZARAGOZA</u>	<u>CALLE 4a</u>	<u>\$59.86</u>
3	1,15	<u>CARR. CUAUHTÉMOC-CALLE ZARAGOZA</u>	<u>CALLE 8a</u>	<u>\$59.86</u>
4	3	<u>CARR. CUAUHTÉMOC-CALLE ZARAGOZA</u>	<u>CALLE 8a</u>	<u>\$59.86</u>
COL. AÑO DE JUÁREZ				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
6	1 a 35	CARR. CUAUHTÉMOC	CARR. CUAUHTÉMOC	<u>\$59.86</u>
CARR. CUAUHTÉMOC-NAMIQUIPA				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	<u>33,64,65</u>	<u>ENTRONQUE CARRETERA-BARRIO GANADERO</u>	<u>CALLE 23</u>	<u>\$59.86</u>
2	<u>12,14</u>	<u>ENTRONQUE CARRETERA-BARRIO GANADERO</u>	<u>CALLE 23</u>	<u>\$59.86</u>
COL. 1º DE MAYO				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
8	<u>5 a 13</u>	<u>CALLE 23</u>	<u>C. BLAS BENEGAS</u>	<u>\$59.86</u>
COL. CONSTITUCIÓN				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
9	1 a 3	<u>CALLE SÉPTIMA</u>	<u>CALLE 25</u>	<u>\$59.86</u>

MUNICIPIO DE BACHÍNIVA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Constante	Tipología	Uso	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	<u>\$2,014.26</u>
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	<u>\$1,756.71</u>
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	<u>\$1,564.88</u>
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"	<u>\$3,299.12</u>
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	<u>\$2,672.09</u>
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	<u>\$2,310.37</u>
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"	<u>\$5,185.36</u>
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	<u>\$4,643.86</u>
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	<u>\$3,892.41</u>
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"	<u>\$7,798.78</u>
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	<u>\$6,316.52</u>
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	<u>\$5,864.87</u>
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"	<u>\$10,888.72</u>
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	<u>\$9,767.72</u>
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	<u>\$9,075.78</u>
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"	<u>\$3,381.68</u>
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	<u>\$2,795.89</u>
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	<u>\$2,322.66</u>
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	<u>\$4,934.38</u>
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	<u>\$3,730.84</u>
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	<u>\$2,916.12</u>

MUNICIPIO DE BACHÍNIVA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Constante	Tipología	Uso	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación		Tipología	Clase
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	<u>\$7,221.23</u>
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	<u>\$6,022.81</u>
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	<u>\$5,314.25</u>
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	-	NO APLICA
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	-	NO APLICA
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	-	NO APLICA

MUNICIPIO DE BACHÍNIVA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Constante	Tipología	Uso	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	-	NO APLICA
2	2	5	2	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	-	NO APLICA
2	2	5	3	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	-	NO APLICA
2	2	6	1	EDIFICIOS	MÁS DE 6 NIVELES	-	NO APLICA
2	2	6	2	EDIFICIOS	MÁS DE 6 NIVELES	-	NO APLICA
2	2	6	3	EDIFICIOS	MÁS DE 6 NIVELES	-	NO APLICA
2	2	7	1	CINE/TEATRO	-	-	NO APLICA
2	2	7	2	CINE/TEATRO	-	-	NO APLICA
2	2	7	3	CINE/TEATRO	-	-	NO APLICA
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNASIO	-	-	NO APLICA
2	2	8	2	ESCUELA/GIMNASIO	-	-	NO APLICA
2	2	8	3	ESCUELA/GIMNASIO	-	-	NO APLICA
2	2	9	1	HOTEL	-	-	NO APLICA
2	2	9	2	HOTEL	-	"B"	\$2,000.00
2	2	9	3	HOTEL	-	"C"	\$1,700.00
2	2	9	3	HOTEL	-	"D"	\$1,500.00
2	2	4	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$4,196.99
2	2	4	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$3,599.97
2	2	4	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$3,301.45
2	2	5	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$5,056.17
2	2	5	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$4,704.00
2	2	5	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$4,530.25
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO (DE ACERO Y/O CONCRETO)		"A"	NO APLICA
2	3	3	2	ESTACIONAMIENTO (DE ACERO Y/O CONCRETO)		"B"	NO APLICA
2	3	3	3	ESTACIONAMIENTO (DE ACERO Y/O CONCRETO)		"C"	NO APLICA
2	3	4	1	TEJABÁN	-	"A"	NO APLICA
2	3	4	2	TEJABÁN	-	"B"	NO APLICA
2	3	4	3	TEJABÁN	-	"C"	NO APLICA

MUNICIPIO DE BACHÍNIVA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Constante	Tipología	Uso	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación		Tipología	Clase
2	4	1	2	CLÍNICA TIPO MEDIO		"B"	NO APLICA
2	4	1	3	CLÍNICA TIPO MEDIO		"C"	NO APLICA
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"A"	NO APLICA
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"B"	NO APLICA
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		"C"	NO APLICA
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"A"	NO APLICA
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"B"	NO APLICA
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		"C"	NO APLICA

MUNICIPIO DE BACHÍNIVA
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
0	1,500.00	1
1,500.01	2,000.00	0.9
2,000.01	5,000.00	0.8
5,000.01	10,000.00	0.7
10,000.01	Y MÁS	0.6

PORCENTAJE DE AVANCE DE OBRAS DE PRIMER NIVEL, EN PROCESO DE CONSTRUCCION 2025			
TABLA DE OBRAS EN PROCESO			
CONCEPTO	INCIÓ	TERMINADO	FACTOR
ZANJEO	1%	5%	0.5
CIMENTOS	20.10%	25%	0.25
MUROS	25.10%	35%	0.35
CASTILLOS Y CERRAMIENTOS	35.10%	40%	0.4
LOSA O TECHUMBRE	40.10%	50%	0.5
IMPERMEABILIZACION	50.10%	55%	0.55
PISO CERAMICO	55.10%	60%	0.6
HERRERIA	60.10%	65%	0.65
ENJARRE	65.10%	70%	0.7
YESO	70.10%	75%	0.75
LAMBRINES	75.10%	80%	0.8
FACHADA	80.10%	90%	0.9
PINTURA	90.10%	95%	0.95
PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL	95.10%	100%	1

NOTA: EL % DE AVANCE EN OTROS NIVELES, SE TOMARA POR SEPARADO Y DE ACUERDO A LA TABLA ANTERIOR.

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

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

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

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

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

Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales 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, ventanería 4 de 24 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 jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanería metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros 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, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Predio:

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

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

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

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

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

d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;

e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

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

g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

Predio ocioso: Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente;

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

Predio urbano:

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

b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, 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. Elemento fundamental de validación e información jurídica, social y económica respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio estatal, con sus consiguientes efectos informativos, fiscales, administrativas y civiles;

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

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

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

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

Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación.

Zona Homogénea de valor. Es una fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitado por una poligonal plasmada en cartografía municipal que tengan características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.

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

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

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

Derechos de un bien inmueble:

Derecho de ocuparlo y usarlo

Derecho de afectarlo

Derecho de venderlo o disponer de él.

Derecho de heredar

El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el más completo conjunto de derecho, se llama TITULO DE PROPIEDAD.

Factor: Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados.

Factor de Merito: Factores que premian o incrementan el valor catastral de un predio.

Factor de demerito: Factores que disminuyen el valor de un bien debido a su edad desgaste físico, servicio y uso.

Depreciación: es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio y uso.

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

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

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

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

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

Norma de aplicación:

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

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

Para la definición de las áreas homogéneas se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan efectos sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como el tipo de construcción y demás factores que incrementen o demeriten el valor de las zonas y predios. Cuando la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones; sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignará un valor unitario de suelo.

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

Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas, denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea. Para determinar un corredor de valor se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda a la zona homogénea.

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

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

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

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

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

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

$$VCAT= VT+VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT=STxVUS$$

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 Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la valuación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

PREDIOS RUSTICOS

PREDIOS RUSTICOS

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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PAR LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

La Autoridad Catastral Municipal

Consejos Técnicos de Catastro Municipal y Estatal

La dirección de catastro del estado

Colegios y asociaciones de peritos valuadores

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

PREDIOS RUSTICOS:

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

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

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

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

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

El suelo.- Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente y el relieve del suelo, para los predios de agostaderos un factor determinante, en la capacidad de pastoreo.

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

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

Con base en 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 poblaciones y caminos de acceso.

MUNICIPIO DE BACHÍNIVA
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	-
1	0	1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	1	-	<u>\$44,071.68</u>
1	0	2	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	2	-	<u>\$33,084.16</u>
1	0	3	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	3	-	<u>\$16,652.80</u>
1	0	4	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	4	-	<u>\$7,635.20</u>
2	0	1	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	1	-	<u>\$30,849.28</u>
2	0	2	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	2	-	<u>\$23,156.48</u>
2	0	3	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	3	-	<u>\$11,656.96</u>
2	0	4	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	4	-	<u>\$5,344.00</u>
3	0	1	1	Frutales en Formación R.P.G	COMUNAL	1	-	<u>\$14,999.04</u>
3	0	2	1	Frutales en Formación	COMUNAL	2	-	<u>\$17,068.80</u>
4	0	3	1	Frutales en Formación R.P.B	COMUNAL	3	-	<u>\$15,000.32</u>
5	0	1	1	Frutales en Producción R.P.G	COMUNAL	1	-	<u>\$21,921.28</u>
5	0	2	1	Frutales en Producción	COMUNAL	2	-	<u>\$15,000.32</u>
6	0	1	1	Frutales en Producción R.P.B	COMUNAL	3	-	<u>\$15,000.32</u>
7	0	1	1	Temporal	PRIVADA	1	-	<u>\$6,108.16</u>
7	0	2	1	Temporal	PRIVADA	2	-	<u>\$4,885.76</u>
7	0	3	1	Temporal	PRIVADA	3	-	<u>\$3,909.12</u>
7	0	4	1	Temporal	PRIVADA	4	-	<u>\$3,127.04</u>
7	0	5	1	Temporal	PRIVADA	5	-	NO APLICA
8	0	1	1	Pastal	COMUNAL	1	-	<u>\$1,546.24</u>
8	0	2	1	Pastal	COMUNAL	2	-	<u>\$1,264.64</u>
8	0	3	1	Pastal	COMUNAL	3	-	<u>\$1,096.96</u>
8	0	4	1	Pastal	COMUNAL	4	-	<u>\$387.84</u>
8	0	5	1	Pastal	COMUNAL	5	-	NO APLICA
8	0	6	1	Pastal	COMUNAL	6	-	NO APLICA
8	0	7	1	Pastal	COMUNAL	7	-	NO APLICA
9	0	1	1	Forestal	COMUNAL	1	-	NO APLICA
9	0	2	1	Forestal	COMUNAL	2	-	NO APLICA
9	0	3	1	Forestal	COMUNAL	3	-	NO APLICA
9	0	4	1	Forestal	COMUNAL	4	-	NO APLICA

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
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

MUNICIPIO DE BACHÍNIVA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

TABLA DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSS-HEIDECKE

EDAD	MUY BUENO	BUENO	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1	0.9748	0.9469	0.8190	0.6680
1	0.9946	0.9699	0.9422	0.8148	0.6646
2	0.9895	0.9649	0.9373	0.8106	0.6611
3	0.9843	0.9597	0.9323	0.8063	0.6577
4	0.9789	0.9545	0.9225	0.8020	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9779	0.9438	0.9168	0.7930	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.6430
8	0.9565	0.9327	0.9060	0.7836	0.6391
9	0.9506	0.9270	0.9005	0.7788	0.6352
10	0.9447	0.9212	0.8948	0.7740	0.6313
11	0.9387	0.9387	0.9153	0.8891	0.7690
12	0.9325	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9262	0.9032	0.8774	0.7588	0.6190
14	0.9199	0.8970	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.8590	0.7430	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8527	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.7320	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8399	0.7270	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.8440	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8503	0.8369	0.8130	0.7032	0.5735
24	0.8509	0.8727	0.8064	0.6972	0.5686
25	0.8435	0.8225	0.7990	0.6911	0.5636
26	0.8359	0.8151	0.7916	0.6849	0.5586
27	0.8283	0.8077	0.7846	0.6786	0.5535
28	0.8204	0.8001	0.7773	0.6722	0.5483
29	0.8127	0.7975	0.7699	0.6658	0.5431
30	0.8047	0.7847	0.7623	0.6593	0.5378
31	0.7967	0.7769	0.7547	0.6527	0.5324
32	0.7885	0.7689	0.7470	0.6460	0.5269
33	0.7803	0.7610	0.7392	0.6393	0.5214
34	0.7720	0.7527	0.7312	0.6324	0.5158
35	0.7635	0.7445	0.7233	0.6255	0.5102
36	0.7550	0.7362	0.7151	0.6185	0.5045
37	0.7465	0.7277	0.7069	0.6114	0.4987
38	0.7376	0.7192	0.6986	0.6043	0.4929
39	0.7287	0.7106	0.6700	0.5970	0.4870
40	0.7198	0.7019	0.6903	0.5897	0.4810

41	0.7107	0.6930	0.6732	0.5823	0.4749
42	0.7016	0.6841	0.6645	0.5748	0.4688
43	0.6923	0.6751	0.6558	0.5672	0.4626
44	0.6830	0.6660	0.6440	0.5595	0.4564
45	0.6735	0.6568	0.6380	0.5518	0.4501
46	0.6640	0.6475	0.6290	0.5440	0.4437
47	0.6543	0.6381	0.6199	0.5361	0.4372
48	0.6446	0.6286	0.6106	0.5281	0.4307
49	0.6348	0.6190	0.6013	0.5200	0.4241
50	0.6248	0.6093	0.5918	0.5119	0.4175

NOTA ACLARATORIA: En ningún caso, para la valuación catastral de terrenos, construcciones e instalaciones especiales, los factores de demerito serán mayores al 50%.

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





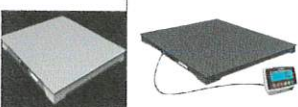

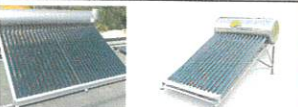

Vida útil: 65

ESTADO DE CONSERVACIÓN										
EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho	
	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000	
0	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135	
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1 6'
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2 6'
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3 6'
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4 6'
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5 6'
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6 6'
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7 6'
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8 6'
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9 6'
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10 6'
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11 6'
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12 6'
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13 6'
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14 6'
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15 6'
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	16 6'

17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17	61
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18	61
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	19	61
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	20	61
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	21	61
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	22	61
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	23	61
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	24	61
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	25	61
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	26	61
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27	61
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	28	61
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29	61
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	30	61
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	31	61
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32	61
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	33	61
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34	61
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35	61
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36	61
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37	61
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	38	61
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39	61
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40	61
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41	61
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42	61
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43	61
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44	61
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45	61
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46	61
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47	61
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48	61
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	49	61
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50	61

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
ADOQUÍN	M2.	\$335.00	
AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$10.000.00	
ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$3.100.00	
ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$2.100.00	
ALJIBE	PZA.	\$4.000.00 por cada 1.000 litros de capacidad	
ÁREAS TECHADAS	M2.	\$1.046.00	
ASFALTO	M2.	\$250.00	
BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$1.350.00	
BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2.	\$1.150.00	
BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2.	\$900.00	

BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$800.00	
BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$560.00	
BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$450.00	
BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$560.00	
BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$600,000.00	
BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$310,000.00	
BASCULAS (COMERCIALES)	PZA.	\$590,000.00	
BOILER SOLAR	POR TUBO	\$400.00	
BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$75,500.00	
BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$100,000.00	

CABALLERIZAS	M2.	\$1,500.00	
CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$205,000.00	
CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$150,000.00	
CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15,000.00	
CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$550.00	
CELDAS SOLARES [EN GRANJA SOLAR, PARQUE SOLAR O PARQUE FOTOVOLTAICO] (con paneles construidos con celdas solares individuales)	PANEL.	\$3,200.00 POR CELDA INDIVIDUAL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
CELDAS SOLARES [HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL] (paneles construidos por celdas solares individuales)	M2.	\$5,950.00 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$257.00	
CERCO POSTE MADERA	ML.	\$187.00	
CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$120,000.00	

CHIMENEA	PZA	\$35,700.00	
CHIMENAS INDUSTRIALES	M3.	\$4,000.00	
CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA	\$9,200.00	
CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA	\$2,650.00	
CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA	\$1,150.00	
CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA	\$145,000.00	
COCINA INDUSTRIAL	ML	\$4,400.00	
COCINA INTEGRAL	ML	\$2,130.00	
COMPRESORES	LOTE	\$725,000.00	
CORTINA METÁLICA	M2.	\$1,430.00	

CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$5,500.00	
CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$5,500.00	
CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$74,500.00	
DOSIFICADORES (INCLUYE LA ESTRUCTURA QUE LO SOSTIENE)	M3.	\$3,100.00	
DUCTOS DE AIRE	ML.	\$315.00	
ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$1 65.00	
ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$256.00	
ESTRUCTURAS ESFÉRICAS, O IRREGULARES, PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN	M3.	\$25,000.00	
FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$12,400.00	
FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$17,000.00	
GALLINERO	M2.	\$107.00	
GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$318,100.00	
GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$1,500.00	

GRADAS DE MADERA	M2.	\$1,300.00	
GRADAS METÁLICAS	M2.	\$1,950.00	
GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$145.00	
HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$6,900.00	
HORNO DE SECADO	M2.	\$5,500.00	
INVERNADEROS	M2.	\$500.00	
JACUZZI	PZA.	\$25,000.00	
MALLA CICLÓNICA	ML.	\$475.00	
MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$900.00	
MEZANINE	M2.	\$1,146.00	

MINI SPLIT	PZA.	\$14,500.00	
MOLINOS INDUSTRIALES	M3.	\$50,000.00	
MUROS DE CONTENCIÓN CONSTRUIDO CON PIEZAS PREFABRICADAS	M2.	\$3,000.00	
MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$950.00	
MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$650.00	
NAVES INDUSTRIALES CON ESTRUCTURA METÁLICA, CON O SIN ENTREPISOS	M2.	\$6,500.00	
PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$150.00	
PÉRGOLAS	M2.	\$2,150.00	
FILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.	M2.	\$740.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,750.00	

PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$250.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$720.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,050.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,450.00	
PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$3,600,000.00	
PLANTA TRATADORA	UNIDAD	\$3,000,000.00	
PLANTAS ENFRIADORAS	Pza.	\$1,500,000.00	
PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$2,000.00	
POSTES DE ALUMBRADO	Pza.	\$15,000.00	
POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	Pza.	\$175,000.00	
POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	ML.	\$6.000.00 por ML de profundidad	
PRESONES	M2.	\$700.00	Imagen pendiente

PUENTE COLGANTE	ML	\$3,000.00	
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	
RAMPAS	M2.	\$405.00	
SILO METÁLICO	M3.	\$2,600.00	
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$83,000.00	
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	PZA.	\$21,500.00	
TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$4,700.00	
TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$1,500.00	
TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$9.00	
TANQUES DE ALMACENAMIENTO	PZA.	\$4,840.00	
TEJABAN ACRÍLICO	M2.	\$400.00	

TINACO HABITACIONAL	PZA	\$3.50 pesos por litro	
TOLVAS	PZA	\$175,000.00	
TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	Pza.	\$225,000.00	
TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$25,000.00	
TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$35,000.00	
TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$50,000.00	
TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$115,000.00	
UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$700,000.00	
UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$317,000.00	
VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	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.			

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR.

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

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

ENTIENDASE POR "USO DE SUELO" EL APROVECHAMIENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA AGROPECUARIO, DE UN SUELO PROFUNDO, DE TEXTURA FRANCA, DE MINIMA PENDIENTE, FACILMENTE MECANIZABLE Y SUSCEPTIBLE DE RECIBIR MAYOR INVERSION.

Primera Clase (1).- Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y el riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

Segunda Clase (2).- En esta clase presentan severas limitaciones que restringen el desarrollo de algunos cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieran prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.

Tercera Clase (3).- los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que restringen el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de los cultivos agrícolas, son aptos para el desarrollo ganadero y forestal.

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

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

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

Séptima Clase (7).- Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringido y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación.

La conservación de esos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, si no para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.

Octava Clase (8).- estos suelos tienen limitaciones excesivas para su uso en cultivos comerciales, desarrollo de pastizales o bien explotaciones forestales, por lo que su utilización debe orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimientos de agua o para fines estéticos y preservaciones del medio ambiente.

GLOSARIO:

PREDIO: Terreno o lote unitario, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un perímetro.

PREDIO RÚSTICO: El que se ubica fuera de las zonas urbanas y suburbanas y se destina a uso agrícola, ganadero, minero, pesquero, forestal o de preservación ecológica, entre otros.

PREDIOS DE RIEGO: consiste en el suministro de las necesarias cantidades de agua a los cultivos mediante diversos métodos artificiales de riego. Este tipo de agricultura requiere inversiones de capital y una cuidada infraestructura hídrica: [canales](#), [acueductos](#), [aspersores](#), [estanques](#), etc., que exigen, a su vez, un desarrollo técnico avanzado.

RIEGO POR GRAVEDAD: es la forma de distribuir el agua en el suelo. Esta distribución es por gravedad. Al avanzar el agua sobre la superficie del suelo se produce simultáneamente la distribución del agua en la parcela y la infiltración de la misma en el perfil del suelo.

RIEGO POR BOMBEO: Se lleva a cabo a través de la utilización de equipo para la extracción de agua mediante un equipo de bombeo.

Las principales razones por las que se emplea este sistema, son para asegurar la cantidad necesaria de **agua**, cuando las lluvias se presenten muy irregulares y/o sean insuficientes, así como para tener la posibilidad de riego durante todo el año.

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

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.

Segunda clase: Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.

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.

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 (HUERTA):

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

Primera clase: Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste: en tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de calidad intermedia.

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

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

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

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

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

Tercera clase: Aquellos terrenos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación,

Cuarta Clase: Marginados por incomunicación, suelos que pueden presentar condiciones de adaptabilidad y productividad iguales o mejores a las señaladas, pero con ubicación muy alejados de vías de comunicación.

PREDIOS DE AGOSTADERO (1): Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano.

Así mismo de demeritar su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

TIERRAS DE AGOSTADERO (2): Son aquellas que por su precipitación pluvial, topografía o calidad producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven para alimento para el ganado. Son de buena calidad las tierras cuya capacidad forrajera es al que la superficie necesaria para el sostenimiento de una cabeza de ganado mayor no exceda de 10 hectáreas.

Primera Clase: Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 has/Ua/ año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.

Segunda Clase: Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/ año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.

Tercera Clase: Predios con carpeta vegetal característica agronómicas que presentan coeficientes de agostaderos de más de 20 has/UA/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.

Cuarta Clase: Predios con coeficiente de agostadero de más de 20 has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

Predios Forestales: Son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (Permiso de aprovechamiento Forestal o Estudio Dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

Primera Clase: Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m³ de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100 kilómetros de comunicación transitables.

Segunda clase: Cuando Disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 kilómetros de vías de comunicación transitables.

Tercera Clase: Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 kilómetros de las vías de comunicación.

PREDIOS DE MONTE: Terreno extenso de elevación variada, cubierto de vegetación como árboles, arbustos y matorrales, donde puede haber animales salvajes y caza.

PREDIOS CERRILES: Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos para la agricultura o la ganadería y sus posibilidades de aprovechamiento son limitadas.

PREDIOS INFRUCTUOSOS: son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es ineficaz, inútil, improductivo, infecundo, estéril, vano.

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

Propiedad Privada: es el derecho que tiene una persona física o moral particular para gozar y disponer de sus bienes con las limitaciones establecidas por la ley.

PROPIEDAD COMUNAL: Es el territorio que puede pertenecer a una o varias comunidades y el control de la tierra se ejerce y está regido por la asamblea de comuneros, que es elegida por las autoridades tradicionales.

PROPIEDAD EJIDAL: constituyen el sustento económico de la vida en comunidad de los núcleos y por exclusión, están conformadas por aquellas tierras que no han sido reservadas por la asamblea para el asentamiento humano, ni destinadas y asignadas como parcelas.

PARCELA: Porción pequeña de terreno, de ordinario sobrante de otra mayor que se ha comprado, expropiado o adjudicado.

CERTIFICADO PARCELARIO: es el documento que acredita el derecho que tiene el ejidatario, comunero o posesionario, a usar y disfrutar de una parcela determinada al interior del núcleo.

EJIDO: es una de las modalidades de tenencia de la tierra que configuran lo que es la propiedad social agraria.

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

TITULO DE SOLAR URBANO: son propiedad plena de sus titulares y todo ejidatario tendrá derecho a recibir uno gratuitamente. Mediante la asignación que realice la asamblea, las dimensiones del solar las podrá fijar la propia asamblea, de conformidad a lo establecido por los planes y programas de desarrollo urbano del Municipio correspondiente.

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

COEFICIENTE DE AGOSTADERO: Expresa el número de hectáreas necesarias para mantener un 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).