

# TABLA DE VALORES UNITARIOS

## DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y DE SUELO RUSTICO



MUNICIPIO DE AQUILES SERDÁN CHIHUAHUA

MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

27 de Octubre del 2022.

DIP. ADRIANA TERRAZAS PORRAS.

PRESIDENTE 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 de Chihuahua, el Municipio de Aquiles Serdán 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 2023, 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 presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a 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 elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º. De Enero del 2023, 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 Aquiles Serdán.

Solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2023, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE

"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"

LA PRESIDENTE MUNICIPAL.

LIC. TERESA ERIVES BACA



MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

27 de Octubre de 2022.

H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo No. 15, tomado en la sesión ordinaria, de fecha 27 de Octubre de 2022, mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Aquiles Serdán, en los términos del artículo 28, fracción XL., Del Código Municipal Para el Estado de Chihuahua.

**Destacando que la Presidente Municipal y regidores aprobaron aumentar el 8.7% en su valor, con respecto al del presente año.**

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para reiterarle la seguridad de mi más atenta y distinguida consideración.

SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN

ATENTAMENTE

LIC. JORGE ORNELAS AGUIRRE.

SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



# PREDIOS URBANOS

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

---

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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS.

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

**PREDIOS URBANOS:**

- 1) Realizar trabajo de campo 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 como; redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a; Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc., etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

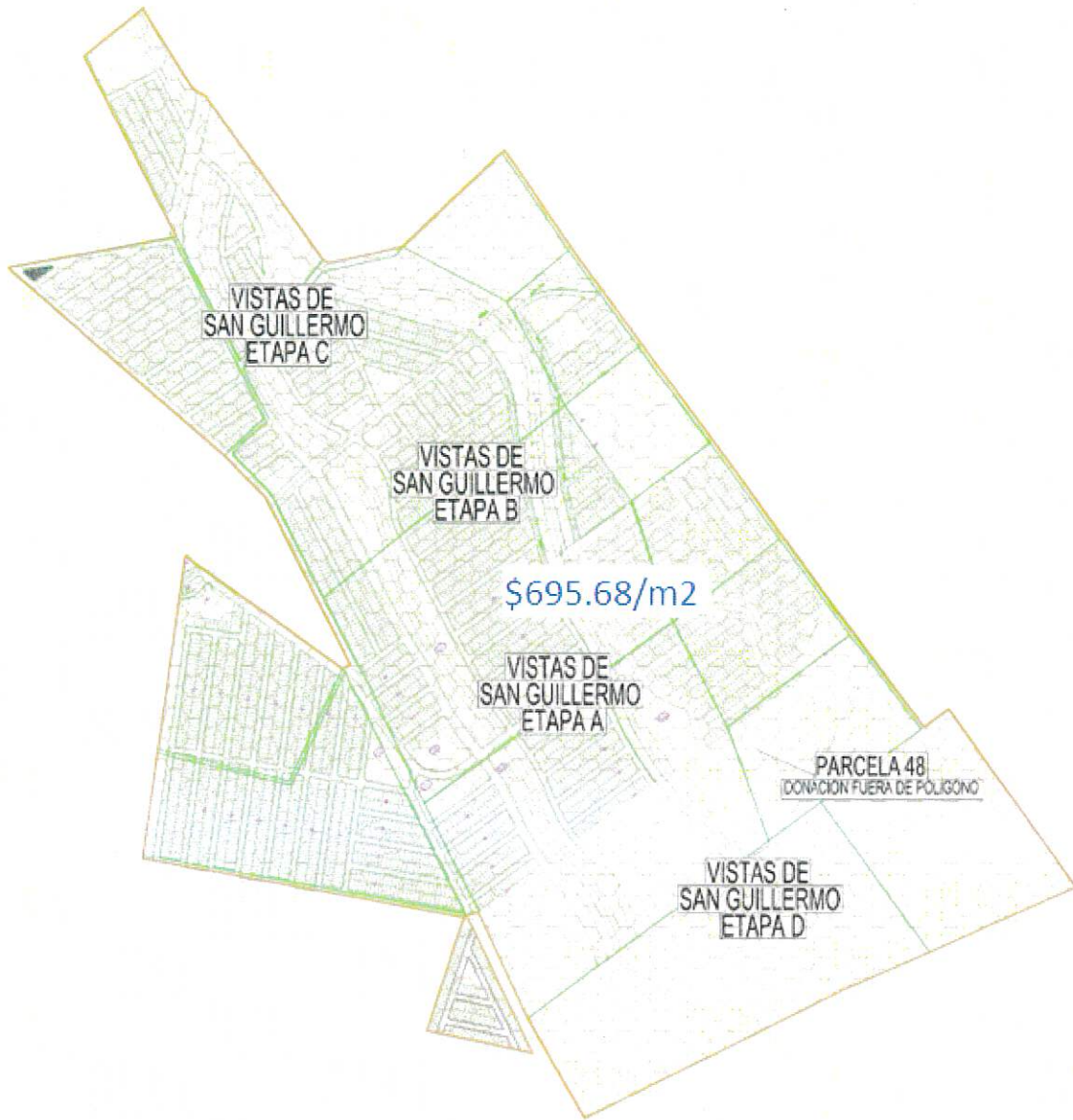
---

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

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 que sirvan de base para **el cobro de las contribuciones** sobre propiedad inmobiliaria”.

MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023



ZONAS HOMOGENEA

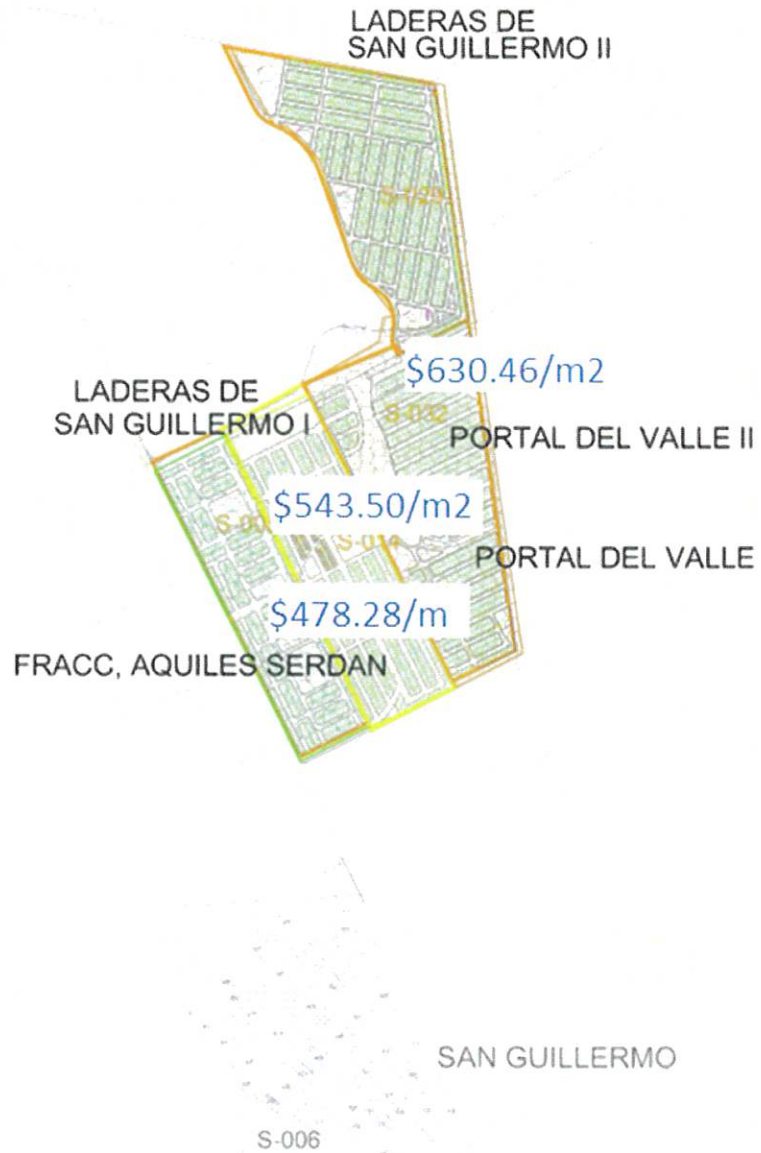





VALOR \$695.68

VISTAS DE SAN GUILLERMO  
ETAPAS A, B, C y D



MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

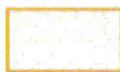


ZONAS HOMOGENEA		VALOR \$630.46 PORTAL DEL VALLE I Y II LADERAS DE SAN GUILLERMO II
ZONAS HOMOGENEA		VALOR \$543.50 LADERAS DE SAN GUILLERMO I
ZONAS HOMOGENEA		VALOR \$478.28 FRACC. AQUILES SERDAN

MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023



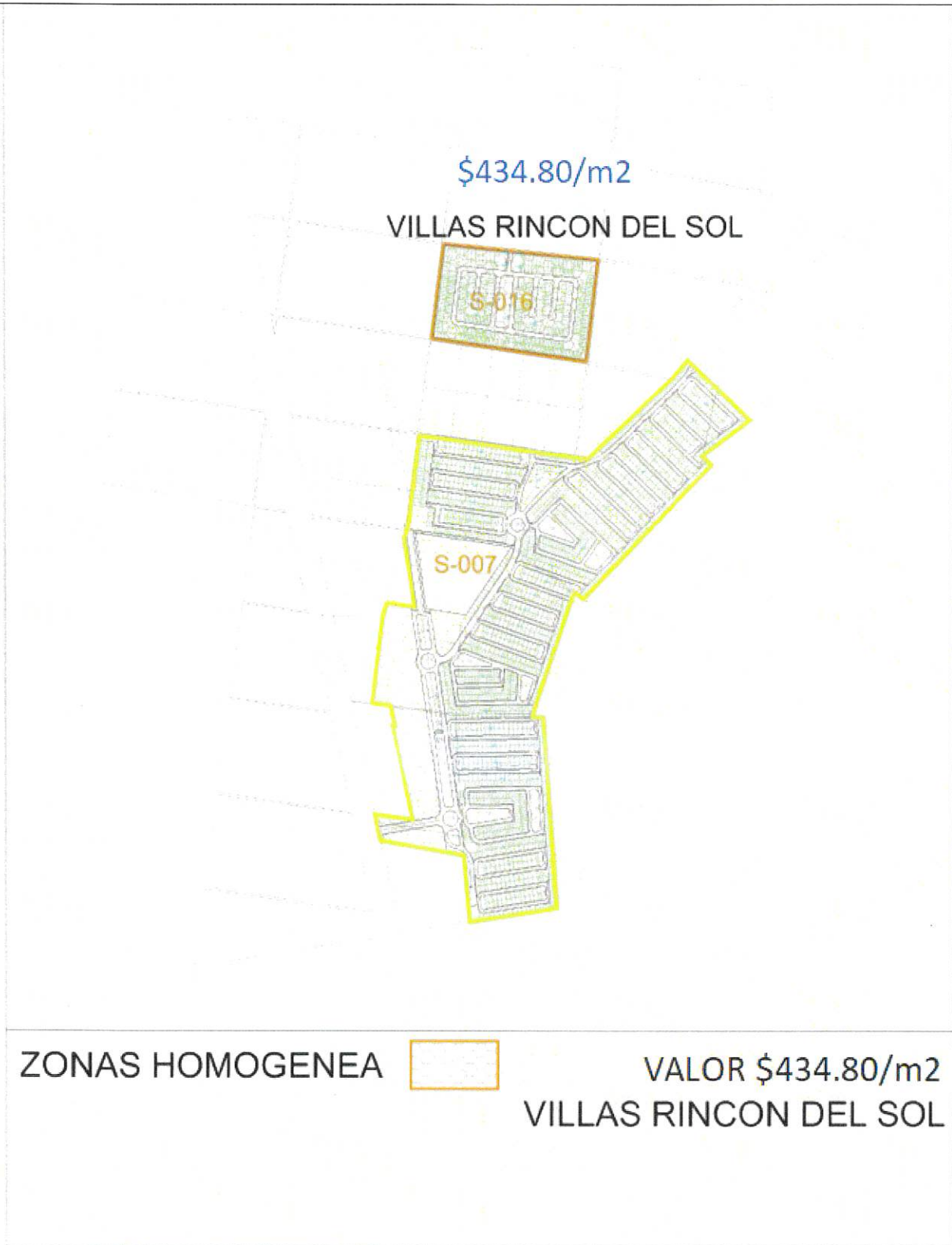
ZONAS HOMOGENEA



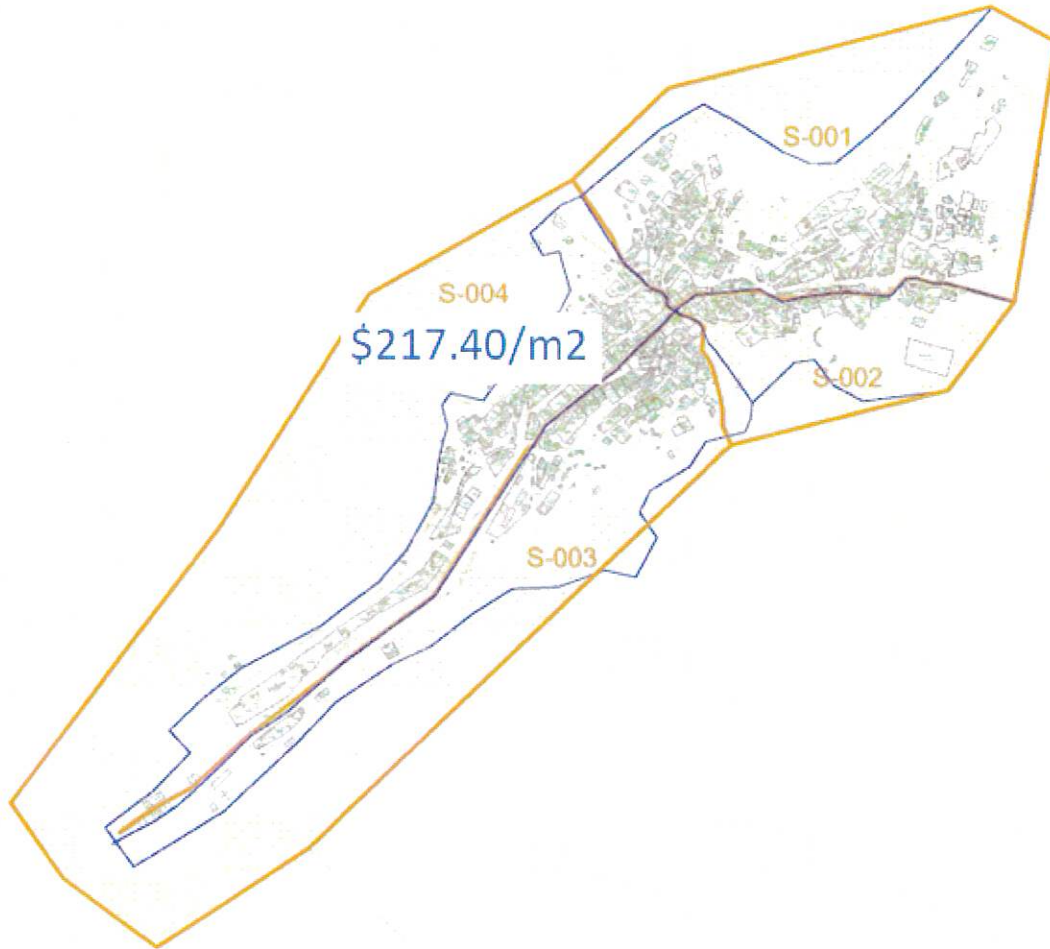
VALOR \$380.45/m2

- FRACCIONAMIENTO BAHIAS
- LOS MEZQUITES
- GRANJAS CAMPESTRE
- PRADERAS DE SAN ANTONIO
- LOS GAVILANES
- FRACC. LOS CORRECAMINOS

MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023



MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

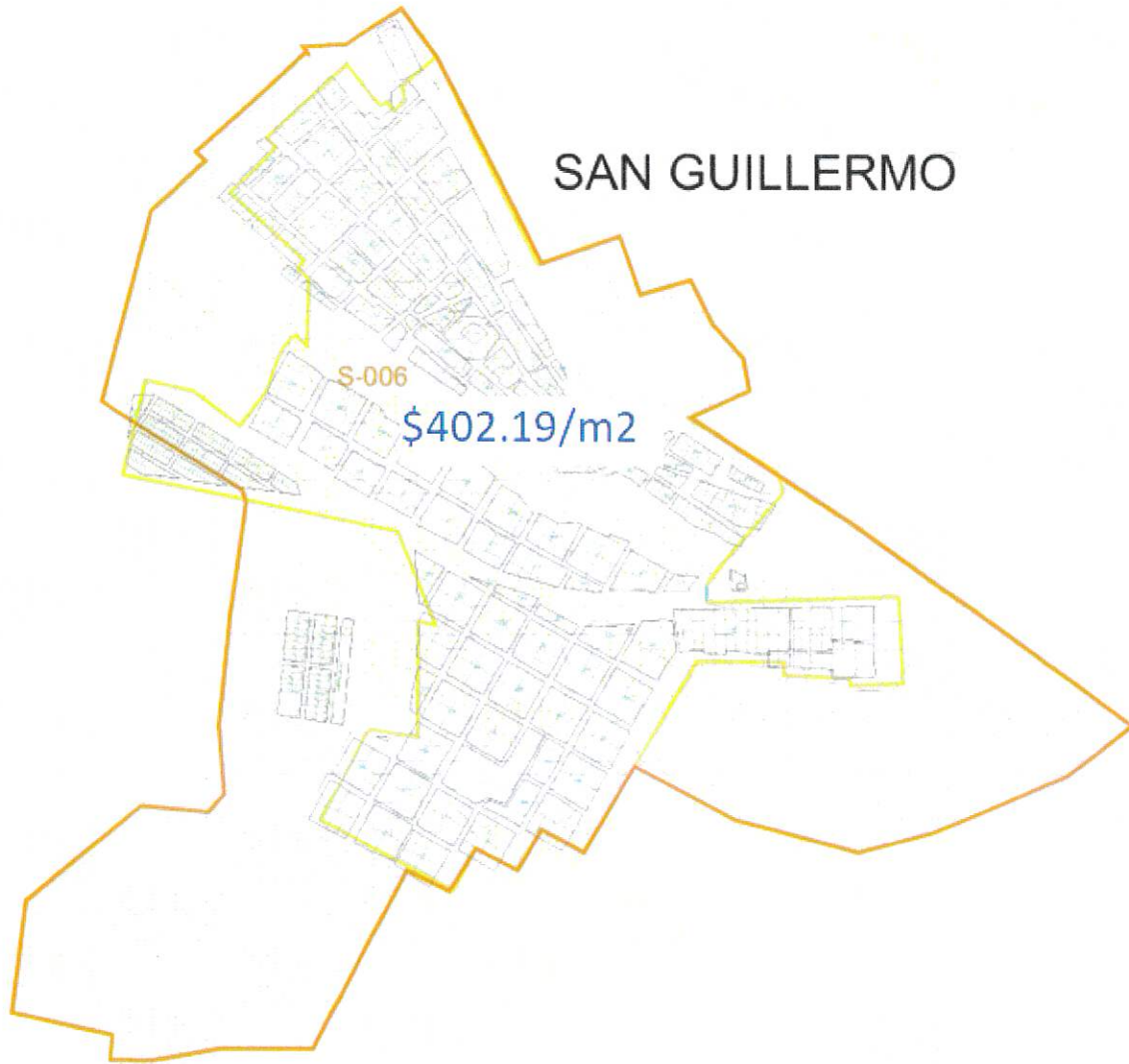


ZONAS HOMOGENEA

VALOR \$217.40

SANTA EULALIA

MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023



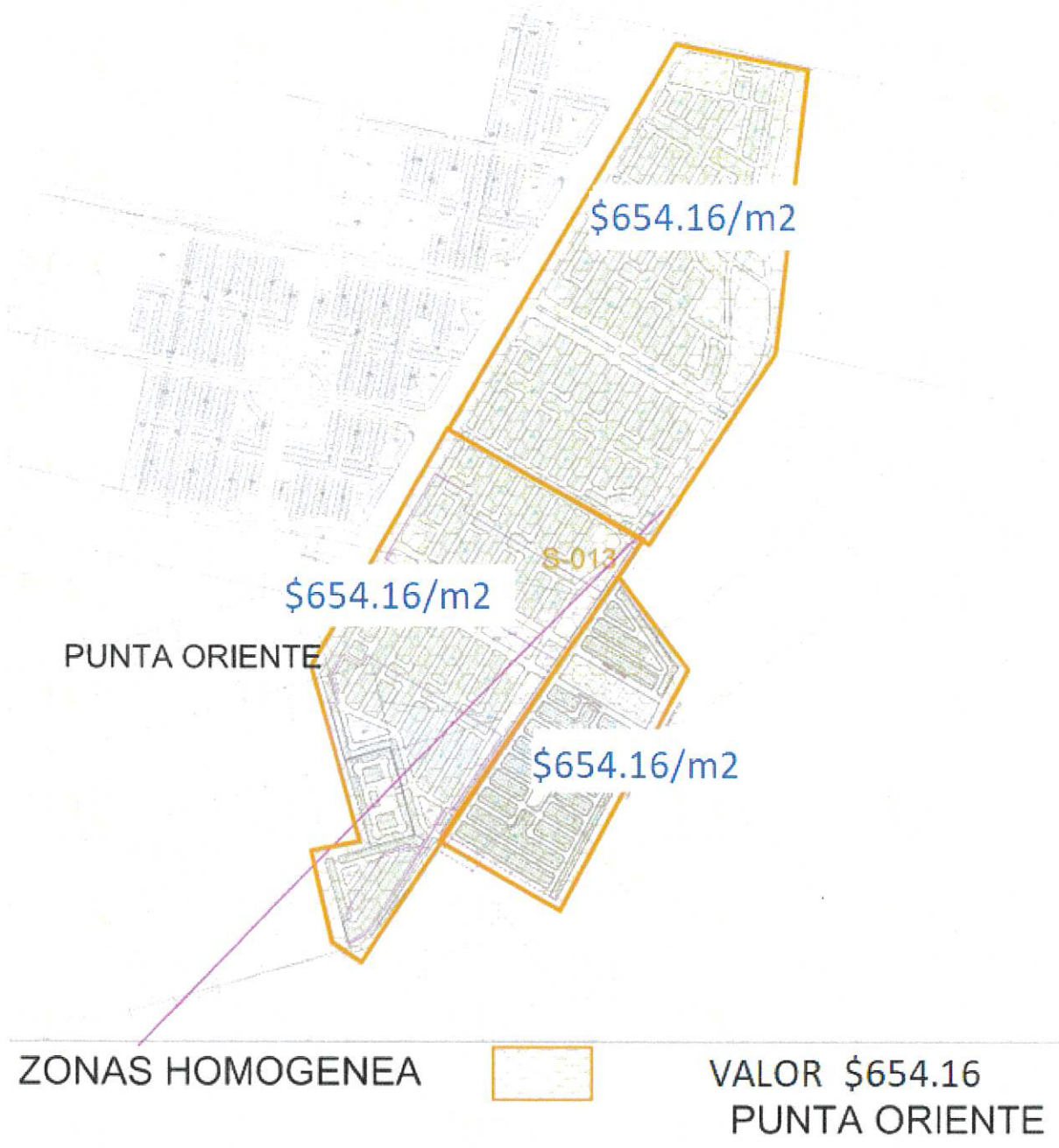
ZONA HOMOGENEA



VALOR \$402.19/m2

SAN GUILLERMO  
SANTA ELENA  
RESERVA DE CREC.

MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023



## TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES:

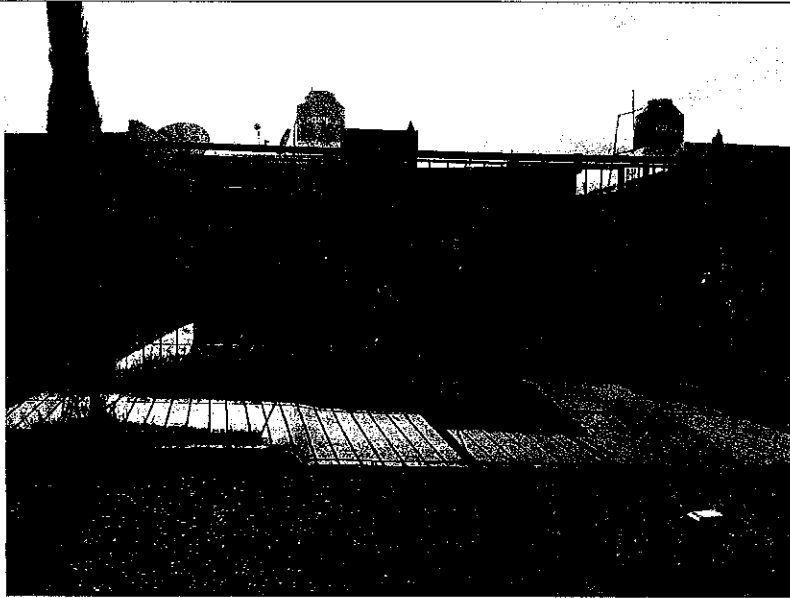
LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGÍAS UTILIZADAS  
PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACIÓN DE LAS  
CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS  
CLAVES DE VALUACIÓN CORRESPONDIENTE UTILIZADAS  
EN EL CATASTRO.



**HABITACIONAL DE LUJO.**

**CLAVE: 2 1 4 1**





## HABITACIONAL ECONÓMICO

CLAVE: 2 1 2 1



**HABITACIONAL POPULAR**

**CLAVE: 2 1 1 1**



**HABITACIONAL BUENO**

**CLAVE: 2 1 3 1**

MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023



**COMERCIAL MEDIANO**

**CLAVE: 2 2 2 1**

MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023



**COMERCIAL BUENO**

**CLAVE: 2 2 3 1**

MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

---



**INDUSTRIAL**

**CLAVE: 2 3 2 1**

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

**ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR**

Sector	Nombre Colonia	Valor/m <sup>2</sup>
001	SANTA EULALIA	\$217.40
002		
003		
004		
900		
903		
005	FRACCIONAMIENTO AQUILES SERDÁN	\$478.28
030		
900		
903		
006	SAN GUILLERMO Y SANTA ELENA	\$402.19
900		
901		
903		
067		
007	AVÍCOLA Y GANADERA	\$282.62
009	GRANJAS LA PISTA	\$380.45
010	GRANJAS LA PUERTA	\$380.45
011	FRACCIONAMIENTO BAHÍAS	\$380.45
012	FRACCIONAMIENTO LOS MEZQUITES	\$380.45
013	FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE I	\$654.16
014	FRACCIONAMIENTO LADERAS DE SAN GUILLERMO	\$543.5
015	GRANJAS CAMPESTRE RESIDENCIAL	\$380.45
900		
016	FRACCIONAMIENTO VILLAS RINCÓN DEL SOL	\$434.80
017	LA CASONA PARCELA 60	\$217.40
018	FRACCIONAMIENTO LAS LILAS	\$380.45
019	FRACCIONAMIENTO PRADERAS DE SAN ANTONIO	\$380.45
020	K.M 7.5 CAR. A DELICIAS	\$217.40
021	FRANCISCO PORTILLO	\$217.40
900		
903		
023	FRACCIONAMIENTO VISTAS DE SAN GUILLERMO, SOLAR DEL VALLE, DEL VALLE	\$695.68
024	COL. DIANA LAURA ROJAS .	\$217.40
025	LOS GAVILANES	\$380.45
016	FRACCIONAMIENTO LOS CORRECAMINOS	\$380.45
023		
026		
900		
027	FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE II	\$654.16

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

028	FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE III	\$654.16
029	FRACCIONAMIENTO LADERAS DE SAN GUILLERMO II	\$630.46
030	FRACCIONAMIENTO SAN JOSÉ	\$217.40
031	FRACCIONAMIENTO LADERAS DE SAN GUILLERMO III	\$630.46
032	PORTAL DEL VALLE	\$630.46
033	SANTO DOMINGO	\$217.40
034	SAN ANTONIO	\$402.19
036	RESERVA DE CRECIMIENTO	\$380.45
037	COL. EDUARDO SALAZAR	\$217.40
038	FRACCIONAMIENTO LA MORA	\$282.62
040	COL. LOS JARDINES	\$380.45
061	EL MEZQUITAL	\$380.45
062	MARÍN	\$402.19
900		
105	FRACC. NORTE	\$217.40
900	EMPLEADOS IMMSA	\$217.40

**CORREDOR COMERCIAL**

Sector	Nombre Colonia	Valor/m <sup>2</sup>
022	SOBRE CARRETERA CHIHUAHUA A DELICIAS	\$402.19
105		
104		

**LAS ZONAS HOMOGENEAS DESCRITAS ANTERIORMENTE SON DE CARÁCTER ANUNCIATIVO MAS NO LIMITATIVO.**



MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

CONSTANTE	USO	TIPOLOGÍA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO				
				PARA CONSTRUCCIÓN (\$/M2)				
CLAVE DE VALUACIÓN				TIPOLOGÍA	CLASE	NIVEL	VALOR UNITARIO	
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	" A "	\$2,156.28	
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	" B "	\$2,005.34	
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	" C "	\$1,854.40	
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	" A "	\$2,744.35	
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	" B "	\$2,552.24	
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	" C "	\$2,360.15	
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	" A "	\$3,862.85	
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	" B "	\$3,592.45	
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	" C "	\$3,322.05	
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	" A "	\$5,488.71	
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO	" B "	\$5,104.50	
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO	" C "	\$4,720.29	
2	1	4	1	HABITACIONAL	LUJO	" A "	\$7,483.55	
2	1	4	4	HABITACIONAL	LUJO	" B "	\$6,959.70	
2	1	4	5	HABITACIONAL	LUJO	" C "	\$ \$6,435.86	
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	" A "	\$2,617.52	
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	" B "	\$2,434.28	
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	" C "	\$2,251.06	
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIO	" A "	\$3,113.34	
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIO	" B "	\$2,895.41	
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIO	" C "	\$2,677.48	
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	" A "	\$4,116.53	
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	" B "	\$3,828.37	
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	" C "	\$3,540.22	

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	" A "	\$8,071.63
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	" B "	\$7,506.62
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	" C "	\$6,941.60

2	2	5	1	SUPERMERCADOS	BUENO	" A "	\$6,053.72
2	2	5	2	SUPERMERCADOS	MEDIO	" B "	\$4,612.36
2	2	5	3	SUPERMERCADOS	ECONOMICO	" C "	\$2,993.60

2	2	6	1	ESCUELA/GIMNASIO	UNIV. TEC. NORMALES	" A "	\$5,869.22
2	2	6	2	ESCUELA/GIMNASIO	MEDIA SUPERIOR	" B "	\$5,869.22
2	2	6	3	ESCUELA/GIMNASIO	ELEMENTAL	" C "	\$5,869.22

	2	7	1	CINE/ TEATRO	BUENO	" A "	\$5,869.22
2	2	7	2	CINE/ TEATRO	BUENO	" B "	\$5,458.38
2	2	7	3	CINE/ TEATRO	BUENO	" C "	\$5,047.54

2	2	8	1	HOTEL	6 O MAS ESTRELLAS	" A "	\$9,570.64
2	2	8	2	HOTEL	4 A 5 ESTRELLAS	" B "	\$8,210.00
2	2	8	3	HOTEL	1 A 3 ESTRELLAS	" C "	\$5,488.71

2	2	9	1	MOTEL	BUENO	" A "	\$7,819.55
2	2	9	2	MOTEL	MEDIO	" B "	\$6,226.68
2	2	9	3	MOTEL	ECONOMICO	" C "	\$4,958.29

	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	" A "	\$2,363.83
--	---	---	---	------------	--------	-------	------------

	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	" A "	\$3,620.70
--	---	---	---	------------	---------	-------	------------

2	3	5	1	CLÍNICA	BUENO	" A "	\$5,869.22
2	3	5	2	CLÍNICA	MEDIO	" B "	\$4,116.53
2	3	5	3	CLÍNICA	ECONOMICO	" C "	\$3,228.65

MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

2	3	6	1	HOSPITAL	BUENO	" A "	\$8,106.22
2	3	6	2	HOSPITAL	MEDIO	" B "	\$6,238.22
2	3	6	3	HOSPITAL	ECONOMICO	" C "	\$4,370.21

**VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES 2023**

TIPO	UNIDAD	VAL. UNITARIO
BARANDAL/REJA	M <sup>2</sup>	\$912.90
ENCEMENTADOS	M <sup>2</sup>	\$168.30
PORTON ELECTRICO	ML	\$2,866.20
MALLA CICLONICA	ML	\$443.70
COCINA INTEGRAL	ML	\$2,130.00
BOILER SOLAR	POR TUBO	\$400.00
ALJIBE	PZA	\$4,000.00
AREAS TECHADAS	M2	\$1,046.00
BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML	\$1,350.00
MALLA SOMBRA	M <sup>2</sup>	\$1,147.50
AREAS TECHADAS	M <sup>2</sup>	\$1,046.00
JACUZZY	PZA	\$13,770.00
AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA	\$10,000.00
CHIMENEA	PZA	\$35,700.00
ELEVADOR	PZA	\$149,159.70
ESCALERA ELECTRICA	ML	\$225,000.00
MALLA SOMBRA	M <sup>2</sup>	\$1,147.50
CISTERNA	PZA	\$1,147.50
BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIESEL	PZA	\$75,500.00
SUBESTACION ELECTRICA	PZA	\$2,335.80
CON ALUMBRADO	PZA	\$2,652.00
ASFALTO	M <sup>2</sup>	\$250.00
CONCRETO	M <sup>2</sup>	\$285.60
ADOQUIN	M <sup>2</sup>	\$326.40
BARANDAL/REJA	M <sup>2</sup>	\$1,150.00
MALLA SOMBRA	M <sup>2</sup>	\$1,530.00
MALLA CICLONICA	ML	\$510.00
CASETA DE COBRO	M <sup>2</sup>	\$1,907.40
BASCULAS	PZA	\$634,358.40
COCINA INDUSTRIAL	ML	\$4,400.00
GRUA VIAJERA	PZA	\$550,000.00
MONTACARGA	PZA	\$51,627.30
SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA	\$66,544.80
TANQUE DE ALMACENAMIENTO	M <sup>3</sup>	\$5,737.50
COCINA INDUSTRIAL	ML	\$3,712.80
ELEVADOR	PZA	\$1,760,000.00
JACUZZY	PZA	\$25,000.00

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

REJA/BARANDAL	M <sup>2</sup>	\$1,591.20
SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA	\$68,800.00
CISTERNA	PZA	\$10,608.00
ENCEMENTADOS	M <sup>2</sup>	\$295.80
GRADAS DE CONCRETO	M <sup>2</sup>	\$3,396.60
GRADAS DE MADERA	M <sup>2</sup>	\$1,484.10
GRADAS METALICAS	M <sup>2</sup>	\$2,121.60
GRADAS CONCRETO	M <sup>2</sup>	\$1,652.40
GRADAS MADERA	M <sup>2</sup>	\$1,101.60
GRADAS METALICAS	M <sup>2</sup>	\$1,326.00
ALBERCA	M <sup>2</sup>	\$2,060.40
ALBERCA COMERCIAL	M <sup>2</sup>	\$3,182.40
ARBOLES	PZA	\$7,650.00
BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20MT HASTA 1MT) ALTURA HASTA 3MTS	M <sup>2</sup>	\$800.00
BARDA RODAPIE 0.2MTS HASTA 1.5MT DE ALTURA	M <sup>2</sup>	\$560.00
BARDAS DE CONCRETO DE 1.5MTS HASTA 3MTS DE ALTURA	M <sup>2</sup>	\$450.00
BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M <sup>2</sup>	\$560.00
BASCULA CAMIONERA	PZA	\$600,000.00
BASCULA PARA VEHICULOS CARGA LIGERA	PZA	\$310,000.00
BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA	\$110,323.20
CABALLERIZAS	M <sup>2</sup>	\$1,500.00
CALEFACCION (COMERCIAL)	PZA	\$150,000.00
CALEFACCION (HABITACIONAL)	PZA	\$15,000.00
CALDERAS (COMERCIAL)	PZA	\$205,000.00
CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METALICA	M <sup>2</sup>	\$550.80
CERCO POSTE CONCRETO/ METALICO	ML	\$257.00
CERCO POSTE MADERA	ML	\$187.00
CHILLER(SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA	\$242,709.00
CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)	PZA	\$9,200.00
CISTERNA COMERCIAL	PZA	\$2,650.00
CISTERNA HABITACIONAL	PZA	\$1,150.00
CISTERNA INDUSTRIAL	PZA	\$145,000.00
COMPRESORES	LOTE	\$725,000.00
CORRALES PARA GANADO	M <sup>2</sup>	\$107.10
CORTINA METALICA	M <sup>2</sup>	\$1,430.00

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

CREMATORIO BUENO	M <sup>2</sup>	\$198,583.80
CREMATORIO ECONOMICO	M <sup>2</sup>	\$88,260.60
CREMATORIO MEDIO	M <sup>2</sup>	\$165,484.80
CUARTO DE TRATAMIENTO TERMICO	M <sup>2</sup>	\$5,500.00
CUARTOS FRIOS (40% DE INCREMENTO c/2 PUERTAS ADICIONALES)	PZA	\$79,432.50
CUARTO DE PINTURA	M <sup>2</sup>	\$5,500.00
DUCTOS DE AIRE	ML	\$315.00
ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$3,000,000.00
FUENTE TIPO CORTINA	PZA	\$17,000.00
FUENTES PARA JARDIN	PZA	\$16,549.50
GALLINERO	M <sup>2</sup>	\$107.10
GARGOLAS	PZA	\$1,378.00
GENERADORES ELECTRICOS	PZA	\$318,100.00
GUARNICIONES	ML	\$147.90
HIDRONEUMATICO	PZA	\$6,900.00
HORNO DE SECADO	M <sup>2</sup>	\$5,500.00
INVERNADEROS	M <sup>2</sup>	\$500.00
MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO	M <sup>2</sup>	\$950.00
MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA	M <sup>2</sup>	\$450.00
MEZANINE	M <sup>2</sup>	\$1,146.00
MINI SPLIT	PZA	\$14,500.00
NICHOS PARA ATAUD	PZA.	\$5,518.20
PANELES SOLARES	M <sup>2</sup>	\$5,950.00
PANELES SOLARES (GRANJA SOLAR)	PANEL	\$3,200.00
PASTO ARTIFICIAL	M <sup>2</sup>	\$168.30
PERGOLAS MADERAS	M <sup>2</sup>	\$2,208.30
PERGOLAS METALICAS	M <sup>2</sup>	\$2,208.30
PERGOLAS PETREOS	M <sup>2</sup>	\$1,876.80
PILA	M <sup>2</sup>	\$912.90
PLANCHA DE CONCRETO HIDRAULICO DE 21CM HASTA 40CM DE ESPESOR	M <sup>2</sup>	\$708.90
PLANCHA DE CONCRETO HIDRAULICO DE 41 CM HASTA 60CM DE ESPESOR	M <sup>2</sup>	\$1,060.80
PLANCHA DE CONCRETO HIDRAULICO DE 61 CM HASTA 80CM DE ESPESOR	M <sup>2</sup>	\$1,412.70
PLANCHA DE CONCRETO HIDRAULICO DE 81 CM HASTA 100CM DE ESPESOR	M <sup>2</sup>	\$1,759.50
PLANCHA DE CONCRETO HIDRAULICO HASTA 20CM DE ESPESOR	M <sup>2</sup>	\$351.90
PLANTA GENERADORA ELECTRICA DIESEL	LOTE	\$3,600,000.00
PLANTA TRATADORA	UNIDAD	\$3,000,000.00
PORTICO COMERCIAL	M <sup>2</sup>	\$4,500.00
POZOS	PZA	\$130,000.00
PRESONES	M <sup>2</sup>	\$700.00









**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

<b>PUENTE COLGANTE</b>	ML	\$3,000.00
<b>QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. HASTA 500mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.</b>	PZA	\$2,000,000.00
<b>RAMPAS</b>	M <sup>2</sup>	\$402.90
<b>SILO CONCRETO</b>	M <sup>3</sup>	\$5,300.00
<b>SILO METALICO</b>	M <sup>3</sup>	\$2,600.00
<b>SISTEMA DE RIEGO POR AGUA RODADA</b>	ML	\$285.60
<b>SISTEMA DE RIEGO POR GOTEO</b>	ML	\$285.60
<b>SUBESTACION ELECTRICA INDUSTRIAL</b>	PZA	\$475,000.00
<b>SUBESTACION ELECTRICA COMERCIAL</b>	PZA	\$83,000.00
<b>SUBESTACION ELECTRICA HABITACIONAL</b>	PZA	\$21,500.00
<b>TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL</b>	M <sup>3</sup>	\$4,700.00
<b>TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL</b>	M <sup>3</sup>	\$1,500.00
<b>TANQUE ACERO AL CARBON HASTA 100,000 LT</b>	LT	\$9.00
<b>TANQUES PARA ALMACENAMIENTO</b>	PZA	\$4,840.00
<b>TEJABAN ACRILICO</b>	M <sup>2</sup>	\$400.00
<b>TINACO HABITACIONAL</b>	PZA	\$3.50 POR LT.
<b>TRANSFORMADOR DE 15 KVA</b>	PZA	\$25,000.00
<b>TRANSFORMADOR DE 25 KVA</b>	PZA	\$35,000.00
<b>TRANSFORMADOR DE 45 KVA</b>	PZA	\$50,000.00
<b>TRANSFORMADOR DE 75 KVA</b>	PZA	\$115,000.00
<b>UNIDAD PAQUETE CLIMA</b>	PZA	\$700,000.00
<b>UNIDADES ENFRIADORAS</b>	PZA	\$317,000.00
<b>VOLADOS DE CONCRETO ARMADO</b>	M <sup>2</sup>	SERA EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA DEL CASO
<b>VOLADOS DE MEDERA, ACERO Y OTROS MATERIALES</b>	M <sup>2</sup>	SERA EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA DEL CASO








**\*LAS INSTALACIONES ESPECIALES SE ENLISTAN EN FORMA ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVA**

**LAS INSTALACIONES ESPECIALES DESCRITAS SE PODRAN ACTUALIZAR DE ACUERDO A LOS AVALUOS GENERADOS POR UN PERITO O DECLARADAS POR EL CONTRIBUYENTE.**

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA					POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO	
		PARA CARTEL	PARA ESPECTACULAR	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIPOLAR	TIPO MURETE	EN FACHADA	EN AZOTEA	AISLADA	ADOSADO	SALIENTE O VOLADO	AUTO SOPORTADO			
	1901		X										X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 80 M <sup>2</sup> . en adelante Altura del pedestal: entre 4 M. y 18 M. Diámetro exterior del pedestal de 20" en adelante Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	\$20,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1902		X										X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 45 M <sup>2</sup> . en adelante Altura de las columnas: entre 1 M. y 15 M. Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, autosoportado, Etc.	\$2,250.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1903		X										X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 50 M <sup>2</sup> . en adelante Altura de las columnas: entre 1 M. y 10 M. Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$2,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1904				X								X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M <sup>2</sup> . en adelante Altura del pedestal: de 3 M. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1905				X								X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M <sup>2</sup> . en adelante Altura del pedestal: de hasta 15 M. Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1906				X								X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 1.5 M <sup>2</sup> . en adelante Altura del pedestal: de 2 M. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1907				X								X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M <sup>2</sup> . en adelante Altura del pedestal: de 20 Cm. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1908		X										X	Material de la estructura: Acero u otro material Superficie de la pantalla: de 2 M <sup>2</sup> . en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc. Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U", Etc. Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atornillado, Etc.	\$2,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

9		1909								Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$5,500.00 X M2 DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
					X			X		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	
										Altura: hasta 25 M.	
										Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	
10		1910								Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto	\$6,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
					X			X		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	
										Altura: hasta 25 M.	
										Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	
11		1911								Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$6,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
					X			X		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	
										Altura: hasta 25 M.	
										Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	
12		1912								Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto	\$8,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
					X			X		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	
										Altura: hasta 25 M.	
										Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	
13		1913								Material de la estructura: Acero y tablillas electrónicas	\$30,000.00 X M2. DE PANTALLA ELECTRONICA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
					X			X		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	
										Altura del pedestal: hasta 15 M	
										Diámetro exterior del pedestal: hasta 36"	
14		1914								Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$15,000.00 X M2. DEL MURETE (independientemente del número de anuncios) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
					X			X		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	
										Altura: hasta 25 M.	
										Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	
15		1915								Materiales constructivos: Acero, Madera, Pétreos o Mixto	SUJETO A VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
										Superficie de la pantalla:	
										Altura:	
										Superficie de la pantalla:	
									Método de anclaje:		

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.



**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**




ESTRUCTURA	CLAVE DE	TORRE AUTOSOPORTADA	TORRES ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS	MONOPOSTE O MONOPOLO	CARÁCTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO
------------	----------	---------------------	-----------------------------------	----------------------	------------------------------	--------------

**16**

**17**

**18**

**19**

	1916	ESTRUCTURAS AUTOSOPORTADAS A BASE DE CIMENTACIÓN Y EL PROPIO DISEÑO DEL ELEMENTO. ESTRUCTURAS QUE SUELEN ESTAR COMPUESTAS POR PERFILES O ANGULOS DE ACERO UNIDOS POR TORNILLOS, PERNOS, REMACHES O SOLDADURA. LA ALTURA ES VARIABLE Y ESTÁ EN FUNCIÓN DEL SUMINISTRO DEL BUEN FUNCIONAMIENTO REQUERIDO. SE INSTALAN EN TERRENOS URBANOS, SUBURBANOS Y/O RÚSTICOS			Altura (M.): hasta 20 M. y Sección variable de hasta 15 M. por lado	\$25,000.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
					Perfiles de acero utilizados y medidas: piramidales, cuadrangulares, triangulares	
					Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)	
					Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)	
					Peso (Kg.): Hasta 10 Tons.	
	1917	ESTRUCTURAS LIGERAS ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS A BASE DE CABLES O VARILLAS USUALMENTE SE INSTALAN EN CONSTRUCCIONES YA EXISTENTES. LO CUAL INDICA QUE NO TRANSMITE UNA CARGA MUY GRANDE. O BIEN, SE INSTALAN SOBRE EL SUELO. LA BASE DE LA ESTRUCTURA TRANSMITE ESFUERZOS DE COMPRESIÓN Y LOS ARRIOSTRES O TIRANTES TRANSMITEN ESFUERZOS DE TENSION			Altura (M.): hasta 20 M. y Sección variable de hasta 0.5 M. por lado	\$3,500.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
					Perfiles de acero utilizados y medidas: Piramidales, cuadrangulares, triangulares	
					Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)	
					Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)	
					Peso (Kg.): Hasta 500 Kgs.	
	1918	ESTRUCTURAS ESBELTAS Y ESTÉTICAS QUE ARMONIZAN CON EL ENTORNO URBANO. SE UBICAN SOBRE EL SUELO OCUPAN POCO ESPACIO. USUALMENTE SE PINTAN O RECUBREN POR RAZONES ESTÉTICAS. SE AUTOSOPORTAN EN BASE A UNA BUENA CIMENTACIÓN			Altura (M.): hasta 40 M. y Diámetro variable de hasta 0.8 M.	\$17,500.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
					Perfiles de acero utilizados y medidas	
					Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)	
					Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)	
					Peso (Kg.): Hasta 2 Tons.	
OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS	1919				Altura (M.)	VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
					Perfiles de acero utilizados y medidas	
					Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)	
					Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)	
					Peso (Kg.)	

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

**FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIES QUE EXCEDAN EL LOTE TIPO.**

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

SUPERFICIES DESDE ( M2 )	HASTA SUPERFICIES DE ( M2 )	FACTOR DE TERRENO
0	1,000.00	1.00
1,001.00	2,000.00	0.95
2,001.00	3,000.00	0.90
3,001.00	4,000.00	0.85
4,001.00	5,000.00	0.80
5,001.00	Y MAS	0.50

**VALORES UNITARIOS DE TERRENOS PARA SUELO SUBURBANO**

CLASIFICACIÓN	DESCRIPCION	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR \$/M2
ZONA SUBURBANA	CARRETERA CHIHUAHUA- DELICIAS	\$370.000	1.00	\$402.19
ZONA SUBURBANA	No. 1	\$30.00	1.00	\$32.61

**NOTA:** EN LA PRIMER TABLA LOS FACTORES SON A CONSIDERACIÓN DE CADA  
MUNICIPIO EN LA SEGUNDA TABLA EL FACTOR SERA LA UNIDAD

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

**VALORES CATASTRALES PROVISIONALES**

En caso de que dentro del territorio del municipio existan zonas en las que no se hayan asignado valores unitarios de suelo y/o construcción, o en las que habiéndoseles asignado, cambien de características esenciales en el período de vigencia, las autoridades catastrales podrán determinar, provisionalmente, valores unitarios con base en los asignados para zonas similares. Los valores catastrales provisionales que se determinen para los predios con base a dichos valores unitarios, estarán vigentes por el año calendario correspondiente.

**APLICACIÓN DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS**

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

**INTEGRAR AL PADRÓN CATASTRAL LAS OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN**

Una vez terminadas las obras de construcción, de acuerdo a la vigencia de la Licencia de Construcción expedida por la autoridad municipal, deberán integrarse al padrón catastral en un plazo no mayor a quince días naturales.

En los casos de obras que no se concluyeron en tiempo y forma, de acuerdo a la Licencia de Construcción, deberán pagar el refrendo (ampliación de la Licencia de construcción) hasta el término de la obra.

Aquellas que no cuenten con Licencia de Construcción y no se hayan concluido, se integrarán al padrón catastral a seis meses de iniciadas las obras. Para esos casos, se atenderá a lo establecido en la siguiente Tabla de avances porcentuales de obra:

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

**PORCENTAJE DE OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN  
CONSTRUCCIÓN EN PRIMER PISO**

	CONCEPTO	INICIO	TERMINADO	FACTOR DE DEMÉRITO
1	ZANJEO	1.0%	5.0%	0.05
2	CIMIENTOS	5.0%	15.0%	0.15
3	MUROS	15.1%	35.0%	0.35
4	CASTILLOS Y CERRAMIENTOS	35.1%	40.0%	0.40
5	LOSA O TECHUMBRE	40.1%	50.0%	0.50
6	IMPERMEABILIZACIÓN	50.1%	55.0%	0.55
7	PISO CERÁMICO HERRERÍA	55.1%	60.0%	0.60
8	HERRERÍA	60.1%	65.0%	0.65
9	ENJARRE	65.1%	70.0%	0.70
10	YESO	70.1%	75.0%	0.75
11	LAMBRINES	75.1%	80.0%	0.80
12	FACHADA	80.1%	90.0%	0.90
13	PINTURA	90.1%	95.0%	0.95
14	PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL	95.1%	100.0%	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 15 días siguientes a la terminación de la obra. A la manifestación anterior deberá adjuntarse el plano catastral actualizado y el Permiso de Construcción Municipal y en su caso renovaciones de la Licencia de Construcción y el documento oficial de la Terminación de Obra. Invariablemente, las nuevas construcciones e instalaciones especiales se integrarán al padrón catastral en el avance en que se encuentren y de acuerdo a la fecha de vencimiento de la Licencia de Construcción. 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.

TABLA DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSS HEIDECHE

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1.0000	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	0.9275	0.8020	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9679	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	0.9153	0.8891	0.7690	0.6273
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	0.8714	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	0.8509	0.8266	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.8440	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8583	0.8369	0.8130	0.7032	0.5735
24	0.8509	0.8297	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	0.7925	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	0.7529	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	0.6900	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

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

Vida  
útil:

65

**ESTADO DE CONSERVACIÓN**

EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho
-------------------	-------	-------	---------	---------------	------------------------	---------------------	--------------------------	------------------------	------------

<b>0</b>	<b>1.00</b>	<b>0.990</b>	<b>0.975</b>	<b>0.920</b>	<b>0.820</b>	<b>0.660</b>	<b>0.470</b>	<b>0.250</b>	<b>0.135</b>
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

**ANÁLISIS DE VALORES 2023 PARA FUNDOS MINEROS**

CLAVE VALUACIÓN		1-1	1-2	1-3	2-1	2-2	3
		ALEJADO DE LAS ZONAS URBANAS	COLINDANTE A LAS ZONAS URBANAS	INMERSO EN LAS ZONA URBANA	OCUPADO POR CONSTRUCCIONES FUERA DEL ÁREA DE INFLUENCIA	OCUPADO POR CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA	SUELO RÚSTICO
MUNICIPIO	# DE FUNDOS MINEROS	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PRECIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS.	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PRECIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS, COLINDANTES A LAS POBLACIONES URBANAS	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PRECIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS, INMERSAS EN LAS ÁREAS URBANAS DE POBLACIONES	SUELO OCUPADO POR TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES FUERA DEL EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE EXPLORACION Y EXPLOTACION, DESTINADOS AL SERVICIO DIRECTOS DE MINERIA.	SUELO OCUPADO POR TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES COLINDANTES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE EXPLORACION Y EXPLOTACION, DESTINADOS AL SERVICIO DIRECTOS DE MINERIA.	SUELO RUSTICO DENTRO DEL PERIMETRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA O DE LA CONCESION MINERA.
UNIDAD DE MEDIDA		HA	HA	HA	M2	M2	HA
SAN FCO DEL ORO	12	\$2,517.00	\$7,736.00				
GUADALUPE Y CALVO	26	\$100,000.00	\$140,000.00	\$71,354.30	\$400.00	\$300.00	\$5,411.40
AQUILES SERDAN	7	\$100,000.00	\$140,000.00	\$140,000.00	\$100.00	\$100.00	\$1,316.62
URUACHI	1	\$100,000.00	\$140,000.00	\$400,000.00	\$100.00	\$150.00	\$7,139.00
H. DEL PARRAL.	0	\$100,000.00	\$1,400,000.00	\$550,000.00	\$550.00	\$550.00	\$100,000.00
CHINIPAS	1	\$100,000.00			\$300.00	\$300.00	\$2,200.00
ALDAMA	0	\$100,000.00			\$1,200.00	\$1,200.00	\$3,000.00
MADERA	1	\$112,300.00	\$1,272,000.00	\$5,830,000.00	\$583.00	\$583.00	\$2,020.36
ROSARIO	5	\$140,000.00	\$780,000.00	\$780,000.00	\$120.00	\$120.00	\$6,600.00
MORIS	1	\$198,450.00		\$220,500.00	\$2,646.00		\$11,907.00
CAMARGO	2	\$300,000.00					
SAUCILLO	2	\$400,000.00	\$700,000.00	\$400,000.00	\$150.00	\$150.00	\$15,000.00
AHUMADA	1	\$400,000.00				\$300.00	\$2,079.00
SANTA BARBARA	50	\$500,000.00	\$1,000,000.00				
SATEVÓ	24	\$600,000.00			\$600.00		\$2,079.00
OCAMPO	8	\$700,000.00	\$700,000.00	\$140,000.00	\$120.00	\$120.00	\$1,906.00
TEMOSACHIC	3	\$700,000.00	\$700,000.00	\$700,000.00	\$120.00	\$120.00	\$1,906.00
URIQUE	7	\$3,000,000.00	\$3,500,000.00	\$3,500,000.00	\$200.00	\$200.00	\$2,000.00
<b>PROMEDIO</b>		<b>\$425,181.50</b>	<b>\$873,311.33</b>	<b>\$1,157,441.30</b>	<b>\$513.50</b>	<b>\$322.54</b>	<b>\$10,970.96</b>
<b>PROPUESTA</b>		<b>\$350,000.00</b>	<b>\$650,000.00</b>	<b>\$800,000.00</b>	<b>\$400.00</b>	<b>\$400.00</b>	<b>\$10,000.00</b>

EN TODOS LOS CASOS DE FUNDOS MINEROS SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL.



**GLOSARIO URBANO**

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

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

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

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

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

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

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

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

**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.

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

**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, natural y anodizado ventanearía 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, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

**HABITACIONES DE SUPERLUJO.**- Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, 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

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

estacionamiento, Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e 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 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 un mantenimiento que no excede del 20% de su Valor de Reposición Nuevo y que están en normales condiciones para realizar el uso que les corresponde.

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

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

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

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

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

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

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

**Predio:**

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

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

**Predio edificado:** El que tenga construcción permanente;

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

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

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

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

d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;

e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

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

g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

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

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

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

---

**Predio urbano:**

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

**Predio Suburbano:** Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, 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 loteado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

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

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

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

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

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

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

**Derechos de un Bien Inmueble:**

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

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

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

**Factor de demerito:** Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

**Depreciación:** Es la pérdida real de valor de u 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 remanente:** Periodo de tiempo expresado en años que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

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

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

**Norma de aplicación:**

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

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

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

---

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



**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

---

$$VC=SCxVUC+VIE$$

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 RÚSTICOS

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

---

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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS RÚSTICOS.

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- e) La Autoridad Catastral Municipal
- f) Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal
- g) La Dirección de Catastro del Estado.
- h) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RÚSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERÁ CONTAR CON PLANOS DEL 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 reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasificarán como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.
- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

---

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

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

**El Suelo.-** Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, peligrosidad, etc., etc.

**Topografía.-** La pendiente de un suelo da la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir.

**Fertilidad.-** Aun cuando dos suelos sean idénticos en su textura profundidad y suelo uno de ellos puede estar agotado y el otro altamente productivo.

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

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	<b>VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)</b>				
CLAVE DE VALUACIÓN				CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNI.
1	0	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	1	1.00	\$86,148.01
1	0	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	2	1.00	\$64,634.11
1	0	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	3	1.00	\$34,167.07
1	0	4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	4	1.00	\$14,933.05
2	0	1	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	1	1.00	\$60,303.19
2	0	2	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	2	1.00	\$45,269.00
2	0	3	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	3	1.00	\$10,455.64
2	0	4	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	4	1.00	\$3,225.65
3	0	1	1	FRUTALES EN FORMACIÓN	PRIVADA	1	1.00	\$22,247.88
3	0	2	1	FRUTALES EN FORMACIÓN	PRIVADA	2	1.00	\$19,552.95
3	0	3	1	FRUTALES EN FORMACIÓN	PRIVADA	3	1.00	\$19,552.95
5	0	1	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	PRIVADA	1	1.00	\$70,711.96
5	0	2	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	PRIVADA	2	1.00	\$70,676.61
5	0	3	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	PRIVADA	3	1.00	\$67,143.16
7	0	1	1	TEMPORAL	PRIVADA	1	1.00	\$11,947.75
7	0	2	1	TEMPORAL	PRIVADA	2	1.00	\$9,559.47
7	0	3	1	TEMPORAL	PRIVADA	3	1.00	\$7,648.69
7	0	4	1	TEMPORAL	PRIVADA	4	1.00	\$6,120.69
7	0	5	1	TEMPORAL	PRIVADA	5	1.00	\$6,078.73
8	0	1	1	PASTAL	PRIVADA	1	1.00	\$1,431.20
8	0	2	1	PASTAL	PRIVADA	2	1.00	\$1,228.85
8	0	3	1	PASTAL	PRIVADA	3	1.00	\$1,012.50
8	0	4	1	PASTAL	PRIVADA	4	1.00	\$365.41
8	0	5	1	PASTAL	PRIVADA	5	1.00	\$333.71
8	0	6	1	PASTAL	PRIVADA	6	1.00	\$319.59
8	0	7	1	PASTAL	PRIVADA	7	1.00	\$279.37
9	0	1	1	FORESTAL	PRIVADA	1	1.00	\$11,752.64
9	0	2	1	FORESTAL	PRIVADA	2	1.00	\$9,752.57
9	0	3	1	FORESTAL	PRIVADA	3	1.00	\$8,664.50
9	0	4	1	FORESTAL	PRIVADA	4	1.00	\$7,147.04

NOTA: EL FACTOR SE APLICA A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL, MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DEL MERCADO. DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (0) PROPIEDAD PRIVADA, (1) PROPIEDAD EJIDAL Y (2) PROPIEDAD COMUNAL.  
 EJEMPLOS: RIEGO POR GRAVEDAD PROPIEDAD DE PRIMERA CALIDAD 1011  
 RIEGO POR BOMBEO PROPIEDAD COMUNAL DE SEGUNDA CALIDAD 2221  
 PASTAL PROPIEDAD EJIDAL DE CUARTA CALIDAD 8141

MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)					
				CLAVE DE VALUACIÓN	CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACT OR	VALOR UNI.
1	1	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	1	1.00	\$86,143.66	
1	1	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	2	1.00	\$86,100.60	
1	1	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	3	1.00	\$86,057.55	
1	1	4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	4	1.00	\$86,037.14	
2	1	1	1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	1	1.00	\$59,810.19	
2	1	2	1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	2	1.00	\$45,269.00	
2	1	3	1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	3	1.00	\$10,455.64	
2	1	4	1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	4	1.00	\$3,225.65	
3	1	1	1	FRUTALES EN FORMACIÓN	EJIDAL	1	1.00	\$22,245.46	
3	1	2	1	FRUTALES EN FORMACIÓN	EJIDAL	2	1.00	\$22,243.03	
3	1	3	1	FRUTALES EN FORMACIÓN	EJIDAL	3	1.00	\$22,233.00	
5	1	1	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	EJIDAL	1	1.00	\$70,676.61	
5	1	2	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	EJIDAL	2	1.00	\$67,143.16	
5	1	3	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	EJIDAL	3	1.00	\$63,786.39	
7	1	1	1	TEMPORAL	EJIDAL	1	1.00	\$10,862.39	
7	1	2	1	TEMPORAL	EJIDAL	2	1.00	\$10,856.97	
7	1	3	1	TEMPORAL	EJIDAL	3	1.00	\$10,851.53	
7	1	4	1	TEMPORAL	EJIDAL	4	1.00	\$10,846.11	
7	1	5	1	TEMPORAL	EJIDAL	5	1.00	\$10,840.66	
8	1	1	1	PASTAL	EJIDAL	1	1.00	\$1,230.48	
8	1	2	1	PASTAL	EJIDAL	2	1.00	\$1,229.88	
8	1	3	1	PASTAL	EJIDAL	3	1.00	\$1,229.27	
8	1	4	1	PASTAL	EJIDAL	4	1.00	\$1,228.66	
8	1	5	1	PASTAL	EJIDAL	5	1.00	\$1,228.05	
8	1	6	1	PASTAL	EJIDAL	6	1.00	\$1,227.44	
8	1	7	1	PASTAL	EJIDAL	7	1.00	\$1,226.83	
9	1	1	1	FORESTAL	EJIDAL	1	1.00	\$11,165.39	
9	1	2	1	FORESTAL	EJIDAL	2	1.00	\$10,607.76	
9	1	3	1	FORESTAL	EJIDAL	3	1.00	\$10,077.50	
9	1	4	1	FORESTAL	EJIDAL	4	1.00	\$9,574.00	

NOTA: EL FACTOR SE APLICA A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL, MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DEL MERCADO. DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

VALUACIÓN RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (0) PROPIEDAD PRIVADA , (1) PROPIEDAD EJIDAL Y (2) PROPIEDAD COMUNAL. EJEMPLOS: RIEGO POR GRAVEDAD PROPIEDAD DE PRIMERA CALIDAD 1011 RIEGO POR BOMBEO PROPIEDAD COMUNAL DE SEGUNDA CALIDAD 2221 PASTAL PROPIEDAD EJIDAL DE CUARTA CALIDAD 8141			
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 y zonas serranas montañosas.	Ha.	\$100,000.00
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 en zonas urbanas.	Ha.	\$140,000.00
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.	\$140,000.00
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	\$100.00
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	\$100.00
6	Suelo rustico dentro del perímetro del denuncia minero	Ha.	\$1,316,62

**\* Nota: Estos valores se estimarán de acuerdo a las condiciones que prevalezcan en cada uno de los Municipios.**

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

---

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR**

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

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

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

**Primera Clase (1).**- Son aquellos que presentan muy pocas o 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 los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieran prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.

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

**Cuarta Clase (4).**- Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a 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 adecuados para el desarrollo forestal o vida silvestre. También se agrupan dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características de los de la primera presentan algún factor de demérito que restringe severamente el uso agrícola.

**Sexta Clase (6).**- Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que los hacen impropios para los cultivos, su uso para el desarrollo de pastizales es muy limitado 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, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.



**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

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

## **GLOSARIO 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 permanentes o intermitentes de depósitos, presas o vasos y su aplicación puede ser de gravedad, o por bombeo cuando se requiera de una fuerza motriz para su movilización según provenga de fuentes superficiales o profundas, así mismo pueden pertenecer a un Distrito de Riego o ser particular.

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

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

### **RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:**

- a) **Primera clase:** Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad de suelo. Planos de configuración regular, que favorecen el suministro de agua y la actividad agrícola.
- b) **Segunda clase:** Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
- c) **Tercera clase:** Aquellos con riego eventual, suelos pobres y deficientes con sales nocivas, de muy baja productividad con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.
- d) **Cuarta clase:** Aquellos con las mismas características de la anterior que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean necesarios trabajos especiales.

### **PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):**

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

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

- a) **Primera clase:** Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo Integral del huerto que consiste: En tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, 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 primera calidad.
- b) **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.
- c) **Tercera clase:** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo Integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

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

- a) **Primera clase:** Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con clima propicio que presente lluvias intensas con un promedio de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
- b) **Segunda clase:** Aquellos terrenos que presenten suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con precipitación pluvial sensiblemente similar a la anterior, con regulares accesos y ligeramente alejados a vías de comunicación.
- c) **Tercera clase:** Aquellos terrenos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
- d) **Cuarta clase:** Marginados por incomunicación, suelos que pueden presentar condiciones de adaptabilidad y productividad iguales o mejores a las señaladas, pero con ubicación muy alejada de vías de comunicación.

**PREDIOS DE AGOSTADERO (1):** Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en 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 se demeritara 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 tal que la superficie necesaria para el sostenimiento de una cabeza de ganado mayor no exceda de 10 hectáreas.

- a) **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 las mayor parte del año.

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

- b) **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.
- c) **Tercera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **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.

- a) **Primera clase:** Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m<sup>3</sup> 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 arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 kms de vías de comunicación transitables.
- c) **Tercera clase:** Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de Primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 kms. De las vías de comunicación.

**PREDIOS DE MONTE:** Son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales. Así como los terrenos con vegetación natural que no permiten su ocupación y desarrollo de plantas cultivadas por limitantes naturales como la pendiente, profundidad, etc. Y que por medio de labores de desmonte y/o mejoras al terreno pueden ser incorporados a la agricultura y ganadería.

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

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

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

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

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

**PROPIEDAD EJIDAL:** Es una forma de la tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y poblar (fundo legal).

**MUNICIPIO DE AQUILES SERDAN**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

**PARCELA:** Porción de terreno de extensión variable destinada a la agricultura, la cual se asigna a cada uno de los miembros del ejido para su explotación en forma individual o colectiva.

**CERTIFICADO PARCELARIO:** Documento en el que se asienta el derecho que tiene cada ejidatario a usar y disfrutar de una parcela determinada al interior del ejido. El certificado parcelario lo emite el RAN y en él se especifica el nombre del ejidatario, la superficie de la tierra que posee, la localización, así como el 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 regularización del PROCEDE.

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

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