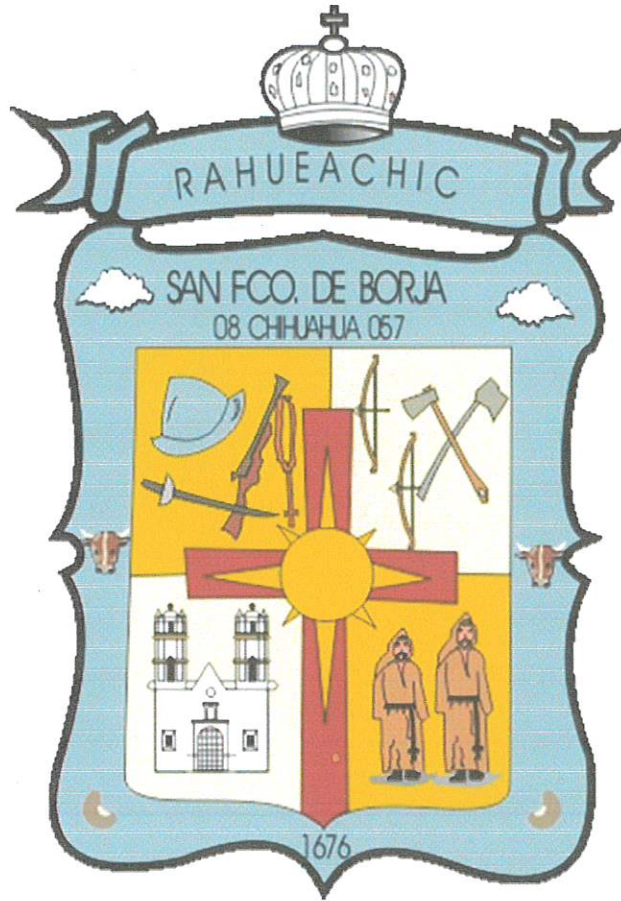


TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO  
URBANO, CONSTRUCCIÓN Y SUELO  
RÚSTICO 2023



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE BORJA  
Administración 2021-2024

OFICIALIA DE PARTES  
**RECIBIDO**  
Juan Sánchez  
30 OCT. 2022  
15:38  
H. CONGRESO DEL ESTADO  
con Apezo de CO al Reverso



San Fco. De Borja., a 28 de Octubre del 2022  
Oficio. SFB-SRIA-143/10-22  
Asunto: Acuerdo de Cabildo Tabla de Valores

H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTE.-

Por medio de la presente me dirijo a usted para hacer de su conocimiento, que en la Sesión Ordinaria No 29, con fecha de 24 de octubre de 2022, se tomó a consideración, en el punto No 3, lo referente al análisis y en su caso la aprobación de El aumento del 10% en Predios Urbanos y el 20% en Predios Rústicos de las tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2023, contando con la participación de la C. Elizabeth Caro Payan encargada del departamento de Catastro Municipal y el Ing. José Ermelando Sánchez Almanza, Tesorero Municipal, quienes dan a conocer las propuestas del Anteproyecto de Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2023.

El acuerdo es el siguiente:

Se aprueban por unanimidad de votos del H. Ayuntamiento, las Tablas de Valores Catastrales 2023, para el Municipio de San Francisco de Borja, turnándose a quien corresponda para su publicación.

Sin otro particular por el momento, me despido de usted deseándole pase un excelente día.

ATENTAMENTE

  
C. ZULMA EDWIGES RAMIREZ LOYA  
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO



San Francisco de Borja,  
Administración 2021-2024  
Presidencia Municipal





PRESIDENCIA MUNICIPAL  
ADMINISTRACIÓN 2021 - 2024



Todos somos  
San Francisco de Borja

San Fco. De Borja, Chih., a 28 de octubre del 2022  
Oficio. SFB-SRIA-144/10-22  
Asunto: Tabla de Valores

DIP. ADRIANA TERRAZAS PORRAS  
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTE.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 IP.0., mediante el cual se reforma diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de San Francisco de Borja, somete a consideración de este H. Congreso del Estado el Presente Proyecto del aumento del 10% en predios Urbanos y el 20% de predios Rústicos 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 del H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor del 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 este H. Congreso del Estado, ha sido elaborado bajo los términos del decreto en mención, la cual estará 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 San Francisco de Borja, solicita a este H. Congreso del Estado, se apruebe el proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara en Vigor para el ejercicio, 2023, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

OFICIALIA DE PARTES  
**RECIBIDO**  
30 OCT. 2022  
15:38  
H. CONGRESO DEL ESTADO  
Con Anexo de CD

ATENTAMENTE

  
C. VICENTE ANSELMO NÉVAREZ VILLALBA  
PRESIDENTE MUNICIPAL



San Francisco de Borja  
Administración 2021-2024  
Presidencia Municipal

### Sesión # 291

En San Francisco de Borja, Chib, siendo las 9:30 horas del día 24 de octubre del año 2022 se reúnen los integrantes del H. Ayuntamiento de San Francisco de Borja para celebrar sesión ordinaria de acuerdo al siguiente orden del día:

1. Lista de asistencia
2. Lectura del acta anterior y declaración del quorum legal
3. Tabla de valores
4. Asuntos generales
5. Clausura

En el punto número uno, se realizó el pase de lista correspondiente contando con la asistencia de los integrantes del H. Ayuntamiento por lo que se establece quorum legal para dar inicio a la sesión

En el punto número dos, se da lectura al acta anterior misma que ya fue aprobada y firmada en cada una de sus partes.

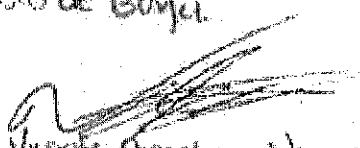
En el punto número tres, el Presidente Municipal hace conocimiento de la tabla de valores del área de catastro explicándole la importancia del valor catastral, el valor de las terrenos, la directora del departamento de catastro la C. Elizabeth Caro Parfura le comentó a los integrantes sobre el tema de la Tabla de valores, se presentó ante Congreso del Estado para que se apruebe el aumento del 10% en Predios Urbanos y 20% en predios rusticos en el valor catastral.

Se somete a votación el punto anterior siendo aprobado por unanimidad de votos.


Al haberse dado cuenta que todavía se del por  
terminar la sesión siendo las 11:25 horas del  
día de su inicio.

#### II. Ayuntamiento de San Francisco de Boyel.

Presidente Municipal

  
C. Vicente Anselmo Abasco Villalobos

Sindico Municipal

  
C. Nemesio Rodríguez Bustillos


Regidor de gobernación  
y obras públicas

  
C. Andres Sotero Olivas

Regidores de haciendas y  
fomento económico

Alexandra Ibarra Gonzalez  
C. Alejandra Ibarra Gonzalez

Regidores de servicios públicos  
y desarrollo social

  
C. Esther Flores Manríquez

Regidores de seguridad pública  
y registro civil

Vilma Acera  
C. Vilma Anelky Pineda Gonzalez


Regidor de acciones ambientales  
y ecológicas

Maria Conde.  
C. Bernardo Rodriguez Aguero

Regidor de educación y  
salud

Moisés Olivas C.  
C. Moisés Olivas Curo

Región de Juventud  
y deporte

  
C. Carlos Solo Guerrero

Región de cultura

Brenda Aneth Lucero Parra  
C. Brenda Aneth Lucero Parra

Secretaría del H. Ayuntamiento

Zaira P  
C. Zaira Echeverría Ramírez López

# **PREDIOS URBANOS**

## **PREDIOS URBANOS**

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 de del proyecto de tabas 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.

### **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 los que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes aéreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en calle si es carpeta asfáltica, firme de concreto o pura terracería, si tienen banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas),
2. Salud y asistencia (Clínicas y Hospitales), recreación y deporte (Parques y áreas recreativas), Administración pública (Presidencia, Telégrafos, etc.). así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
3. 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.
4. Analizar el comportamiento del mercado inmobiliario local.
  - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones compraventa de terrenos.
  - b) Consultar inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
5. 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.
6. Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes en el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.



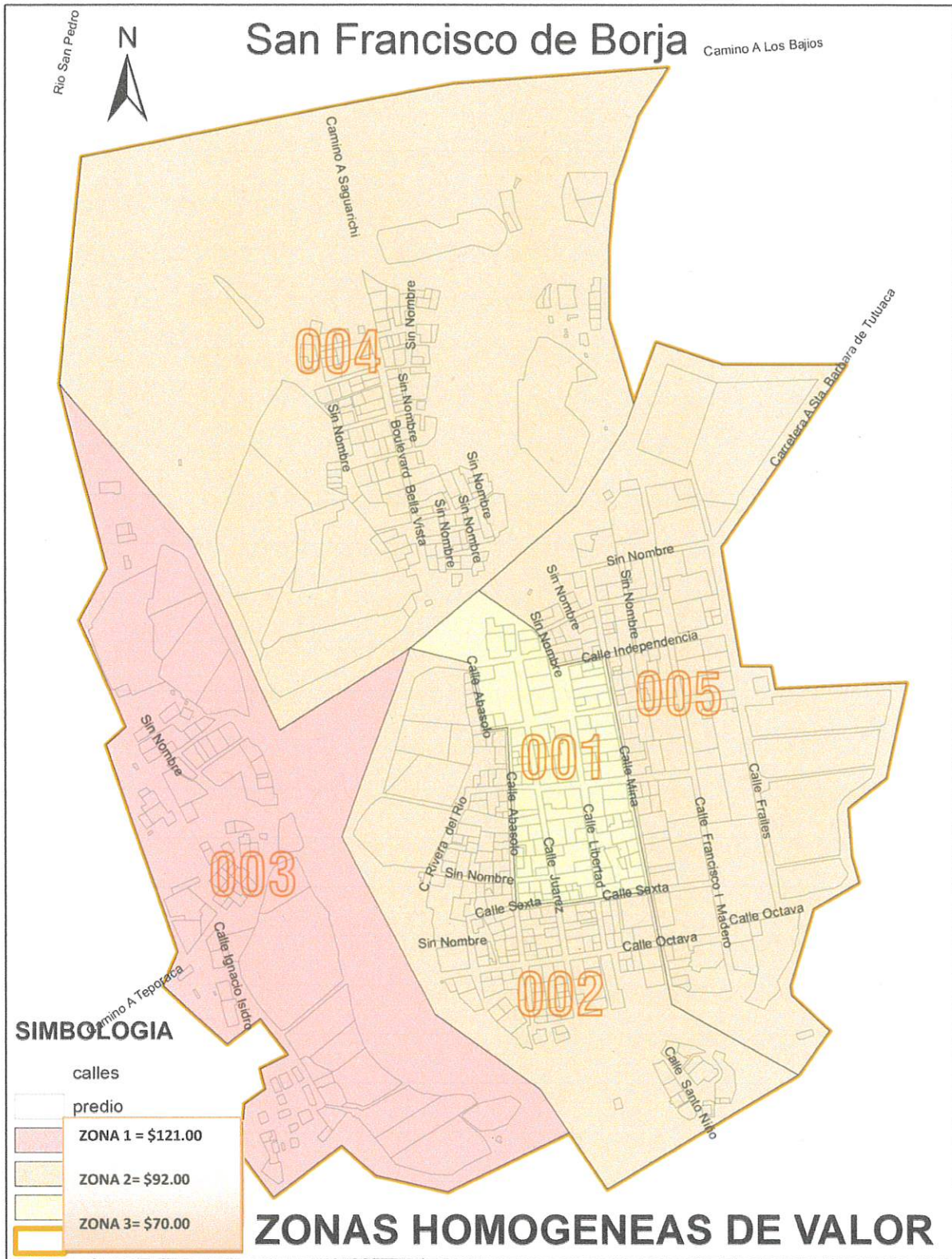
7. En base al trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificar lo que de cómo 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.

## **FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL Y LEGAL**

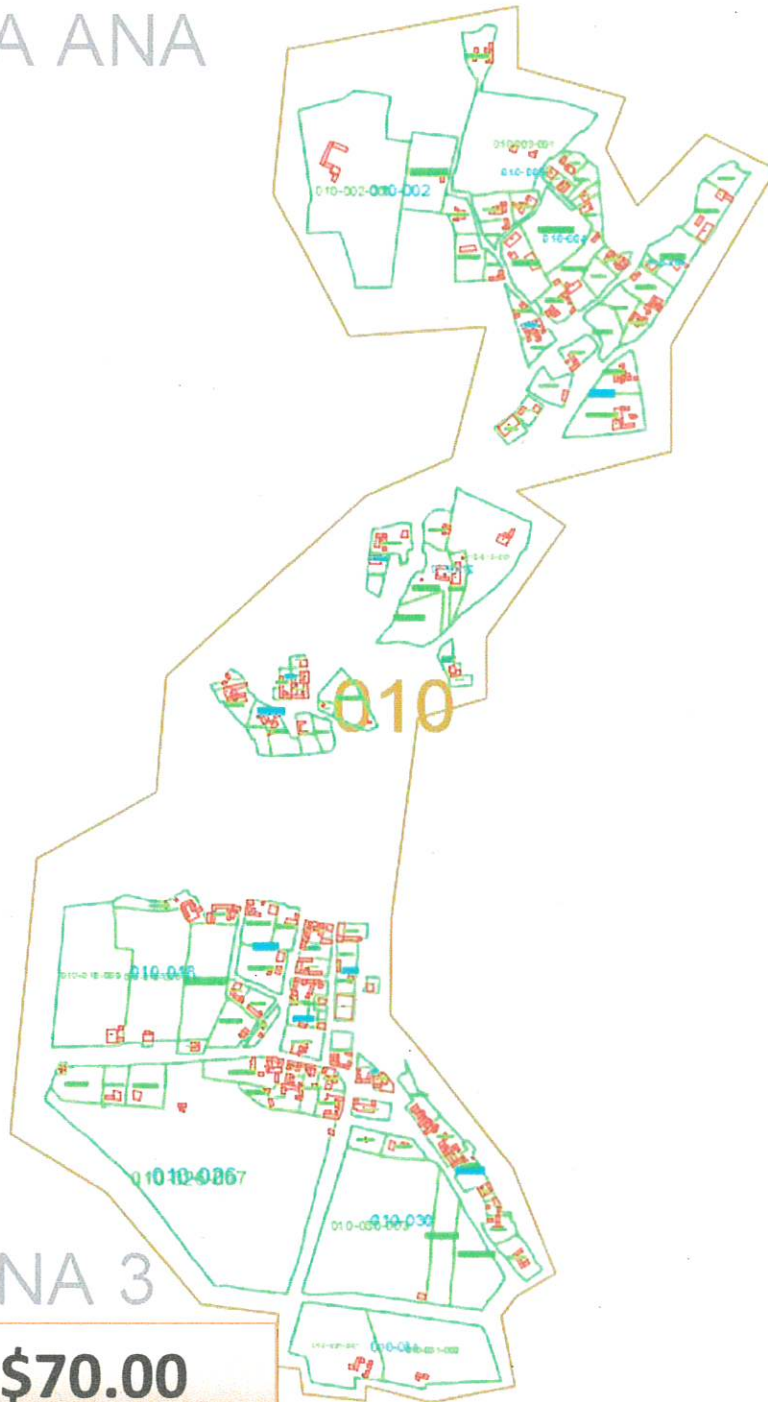
### **EL PÁRRAFO CUARTO DE LA FRACCIÓN IV DEL ARTÍCULO 115, CONSTITUCIONAL QUE A LA LETRA DICE:**

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

# ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR SAN FRANCISCO DE BORJA



# SANTA ANA



ZONA 3

**VALOR \$70.00**

# TEPORACHI



ZONA 3

**VALOR \$70.00**

## **TIPOLOGIA 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 CORRESPONDIENTES UTILIZADAS EN EL CATASTRO.



## LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

**Artículo 3.** Para los efectos de la presente ley se entiende por:

**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 o servicio.

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

**Tipología de la construcción.-** Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la construyen, las cuales son:

**Habitacional popular.-** Viviendas con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzos, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terradas, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

**Habitacional medio.-** Vivienda con características constructivas de calidad media, entre lo que se puede considerar: espacios diferenciados por usos, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en baños y cocina, 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 constructivas entre las que se pueden considerar: acabados buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pintura de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, loseta de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

**Habitacional de lujo.-** Residencias con características constructivas entre las que se pueden 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 un hasta cuatro baños, con vestidor closet integrados en una o más recamaras, acabados en muro de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas espacialmente para el proyecto, pisos de loseta cerámica mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

**Habitacional de Súper lujo.**-Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además construidas por estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio , cuatro recamaras o más, con baño , y alcoba definida con baño, oficina área 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, herrería, etc.).

**Comercial Medio.**- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros, yeso y texturizados, ventanería 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 estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardineras. Acabados en muros de yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado , techumbres de lámina sobre araduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiéndose considerar nave industrial, pisos losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (Eléctricas e hidrosanitaria) en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, para rayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o importación.

**Industrial Ligero.**- Edificación con características constructivas básicas de calidad inmediata, 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 de hasta 6.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzados, cavado pulido, instalaciones con servicios básicos (Eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semi ocultos complementos de calidad media estandarizada(herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenas 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 perfil tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiéndose considerar nave

industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamiento de aguas residuales para reutilizar en sistema de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

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

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

**Clase (A).-** Edificaciones que su mantenimiento no exceda, necesitan mantenimiento a su estado actual para conservar su valor de reposición nuevo.

**Tipologías constructivas (B).-** Edificaciones de, sin mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación necesitado de reparación y mantenimiento.

**Tipologías constructivas (C).-** Edificaciones de, sin mejoras en su materiales y acabados, en estado de conservación malo necesitado de reparaciones medias e importantes.

**HABITACIONAL POPULAR**  
**CLAVE. 2111**



**HABITACIONAL ECONÓMICO  
CLAVE 2121**





**HABITACIONAL MEDIANO**  
**CLAVE: 2131**



**HABITACIONAL BUENO**  
**CLAVE: 2141**





**HABITACIONAL DE LUJO**  
**CLAVE: 2051**



**COMERCIAL MEDIANO**  
**CLAVE: 2221**





**COMERCIAL BUENO**  
**CLAVE: 2231**





**INDUSTRIAL LIGERO**  
**CLAVE: 2311**



**INDUSTRIAL MEDIANO**  
**CLAVE: 2321**



## TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

<b>MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE BORJA</b>				
<b>TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023</b>				
<b>VALORES UNITARIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS PARA SUELO URBANO</b>				
<b>ZONA HOMOGÉNEA</b>	<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>No. DE MANZANA</b>	<b>COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA</b>	<b>VALOR UNIT.(\$/M2)</b>
1	1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12, 13.	EL CENTRO	\$121.00
2	2	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14, 15,16,17,18,19.	EL CENTRO	\$92.00
2	5	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,2 2,23,24,25,26,27,28,29,30,31,	EL CENTRO	\$92.00
2	4	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,2 2,23	BELLA VISTA	\$92.00
2	3	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,2 2	SAN MIGUEL Y BARRIO BLANCO	\$70.00
3	8	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	SANTA ROSA	\$23.00
3	9	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 12,13,14	GUADALUPE	\$23.00
3	10	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,2 2,23,24,25,26,27,28,29,30,31,	SANTA ANA	\$70.00
3	11	1,2,3,4,5,6	AVENDAÑOS	\$23.00
3	12	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11, 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,2 2,23,24,25,26,27,28,29,30,31,	TEPORACHI	\$70.00
3	13	1,2,3,4	SAUCERIA	\$23.00
3	14	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	SAHUARICHI	\$23.00

NOTA: 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 habiéndose asignado, cambien de características esenciales en el periodo 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 correspondiente.

LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS.

<b>MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE BORJA</b>
<b>TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023</b>
<b>VALORES UNITARIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS PARA SUELO SUBURBANO</b>

<b>CLASIFICACION</b>	<b>VALOR INICIAL</b>	<b>VALOR (S/M2)</b>
ZONA SUBURBANA	\$54.00	\$54.00

LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MÁS NO LIMITATIVAS.
---

## LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

### **Artículo 3. Fracción XXIV**

#### **Zona Homogénea de valor.**

Es una fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitados 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.

#### **Artículo 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.**

Para la determinación de las zonas homogéneas de valores unitarios de terreno por zona y por la vialidad, el territorio de los municipios se dividirá en áreas con características homogéneas. Para la definición de las áreas homogéneas se tomara en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo Urbano y rural que tengan efecto 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, es 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 asignara 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.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE BORJA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

VALORES UNITARIOS DE PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)							
Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	Tipología	Clase	Est. de Conser.	Valor Unit
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	BUENO	\$ 1,839.75
2	1	1	2			REGULAR	\$ 1,544.00
2	1	1	3			MALO	\$ 1,374.37
2	7	1	1		POPULAR COCHERA	N/A	
2	8	1	1		POPULAR TEJABAN	N/A	
2	9	1	1		POPULAR VOLADOS	N/A	
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,862.42
2	1	2	2			REGULAR	\$ 2,220.00
2	1	2	3			MALO	\$ 2,016.74
2	8	2	1		ECONÓMICO COCHERA	N/A	
2	9	2	1		ECONÓMICO TEJABAN	N/A	
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	BUENO	\$ 3,408.90
2	1	3	2			REGULAR	\$ 4,064.86
2	1	3	3			MALO	\$ 3,388.33
2	8	3	1		MEDIO COCHERA	N/A	
2	9	3	1		MEDIO TEJABAN	N/A	
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	BUENO	\$ 6,818.24
2	1	4	2			REGULAR	\$ 5,529.37
2	1	4	3			MALO	\$ 5,168.24
2	8	4	1		BUENO COCHERA	N/A	
2	9	4	1		BUENO TEJABAN	N/A	
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	BUENO	\$ 9,519.16
2	1	5	2			REGULAR	\$ 8,553.75
2	1	5	3			MALO	\$ 8,000.00
2	8	5	1		LUJO COCHERA	N/A	
2	9	5	1		LUJO TEJABAN	N/A	
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,969.78
2	2	1	2			REGULAR	\$ 2,443.65
2	2	1	3			MALO	\$ 2,034.00
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 4,053.19
2	2	2	2			REGULAR	\$ 3,267.44
2	2	2	3			MALO	\$ 2,560.76
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	BUENO	\$ 6,286.46
2	2	3	2			REGULAR	\$ 5,276.00
2	2	3	3			MALO	\$ 4,662.02

2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	BUENO	N/A
2	2	4	2			REGULAR	N/A
2	2	4	3			MALO	N/A

LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS.

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)							
Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	BUENO	\$ 3,766.00
2	3	1	2			REGULAR	\$ 3,284.90
2	3	1	3			MALO	\$ 3,014.50
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 4,622.50
2	3	2	2			REGULAR	\$ 4,299.22
2	3	2	3			MALO	\$ 4,137.77
2	3	3	1	INDUSTRIAL	PESADO	BUENO	N/A
2	3	3	2			REGULAR	N/A
2	3	3	3			MALO	N/A
2	4	1	1	HOSPITAL/CLINICA	BUENO (DE 100-150 CAMAS)	BUENO	N/A
2	4	1	2			REGULAR	N/A
2	4	1	3			MALO	N/A
2	4	2	1	HOSPITAL/CLÍNICA	MEDIO (DE 150-250 CAMAS)	BUENO	N/A
2	4	2	2			REGULAR	N/A
2	4	2	3			MALO	N/A
2	5	1	1	BODEGAS	ECONÓMICA	BUENO	N/A
2	5	1	2			REGULAR	N/A
2	5	1	3			MALO	N/A
2	5	2	1	BODEGAS	BUENA	BUENO	N/A
2	5	2	2			REGULAR	N/A
2	5	2	3			MALO	N/A
2	6	1	1	ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS	ECONÓMICO	BUENO	N/A
2	6	1	2			REGULAR	N/A
2	6	1	3			MALO	N/A
2	7	1	1	ESCUELAS	POPULAR	BUENO	N/A
2	7	1	2			REGULAR	N/A
2	7	1	3			MALO	N/A

2	7	2	1	ESCUELAS	ECONÓMICO	BUENO	N/A
2	7	2	2			REGULAR	N/A
2	7	2	3			MALO	N/A
2	8	1	1	TEMPLOS / CAPILLAS	ECONÓMICO	BUENO	N/A
2	8	1	2			REGULAR	N/A
2	8	1	3			MALO	N/A
2	9	1	1	TEJABAN	ECONÓMICO	BUENO	N/A
2	9	1	2			REGULAR	N/A
2	9	1	3			MALO	N/A

LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER  
ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS.

**BUENO.-** Edificaciones que su mantenimiento no exceda, necesitan mantenimiento a su estado actual para conservar su valor de reposición nuevo.

**REGULAR** Edificaciones de, sin mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación necesitado de reparación y mantenimiento.

**MALO.-** Edificaciones de, sin mejoras en su materiales y acabados, en estado de conservación malo necesitado de reparaciones medias e importantes.



## TABLA DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSS HEIDECHE

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	0.8104	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	0.9779	0.9438	0.9168	0.7930	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.6430
8	0.9566	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	0.9326	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9262	0.9032	0.8774	0.7588	0.6190
14	0.9199	0.8970	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.8590	0.7430	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8527	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.7320	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8397	0.7270	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.8440	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8583	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	0.7527	0.7313	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	0.6803	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

**TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2023**

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
1	ADOQUÍN	M2.	\$335.00		
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$10,000.00		
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$3,100.00		
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$2,100.00		
5	ALJIBE	PZA.	\$4,000.00 por cada 1,000 litros de capacidad		
6	ÁREAS TECHADAS	M2.	\$1,046.00		

7	ASFALTO	M2.	\$250.00	
8	BARANDAL/R EJA COMERCIAL	M2.	\$1,150.00	
9	BARANDAL/R EJA HABITACION AL	M2.	\$900.00	
10	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$800.00	
11	BARDA RODAPÍE 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$560.00	
12	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$450.00	



13	BARDAS DE LADRILLO/BL OCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$560.00	
14	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$600,000.00	
15	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$310,000.00	
16	BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$590,000.00	
17	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$400.00	
18	BOMBA DESPACHAD ORA DE GASOLINA/DI ÉSEL CON INFRAESTRUCT URA	PZA.	\$75,500.00	






19	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$100,000.00	
20	CABALLERIZAS	M2.	\$1,500.00	
21	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$205,000.00	
22	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$150,000.00	
23	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15,000.00	
24	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$550.00	

25	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$257.00	
26	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$187.00	
27	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$120,000.00	
28	CHIMENEA	PZA.	\$35,700.00	
29	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$9,200.00	
30	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$2,650.00	

31	CISTERNA HABITACION AL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$1,150.00	
32	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$145,000.00	
33	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$4,400.00	
34	COCINA INTEGRAL	ML.	\$2,130.00	
35	COMPRESORES	LOTE	\$725,000.00	
36	CORTINA METÁLICA	M2.	\$1,430.00	



37	CREMATORIO	PZA.	\$160,000.00	
38	HORNO DE SECADO	M2.	\$5,500.00	
39	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$5,500.00	
40	CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$5,500.00	
41	CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$74,500.00	
42	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$315.00	

43	ELEVADOR CONDOMINI OS	PZA.	\$950,000.00	
44	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$1,760,000.00	
45	EN CEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$165.00	
46	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$225,000.00	
47	ESTACIONAM IENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$256.00	
48	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$3,000,000.00	



49	FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$12,400.00	
50	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$17,000.00	
51	GALLINERO	M2.	\$107.00	
52	GÁRGOLAS	PZA.	\$1,378.00	
53	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$318,100.00	
54	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$1,500.00	

55	GRADAS DE MADERA	M2.	\$1,300.00		
56	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$1,950.00	 	
57	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$550,000.00	 	
58	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$145.00	 	
59	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$6,900.00	 	
60	INVERNADEROS	M2.	\$500.00	 	

61	JACUZZI	PZA.	\$25,000.00	
62	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$475.00	
63	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$900.00	
64	MEZANINE	M2.	\$1,146.00	
65	MINI SPLIT	PZA.	\$14,500.00	
66	MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	\$3,000.00	



67

MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL

M2.

\$950.00



68

MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL

M2.

\$450.00



69

PÁNELES SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (páneos de diversas dimensiones)

M2.

\$5,950.00 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.



70

PÁNELES SOLARES (GRANJA SOLAR) (granja solar con dimensiones de páneos individuales diversas)

PANEL

\$3,200.00 POR PÁNEL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.

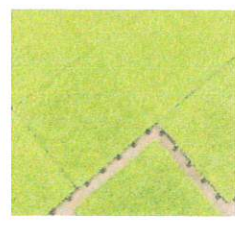


71

PASTO ARTIFICIAL

M2.

\$150.00









72

PÉRGOLAS

M2.

\$2,150.00



<b>73</b>	<b>PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.</b>	M2.	\$740.00	
<b>74</b>	<b>PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR</b>	M2.	\$1,750.00	
<b>75</b>	<b>PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR</b>	M2.	\$250.00	
<b>76</b>	<b>PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR</b>	M2.	\$720.00	
<b>77</b>	<b>PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR</b>	M2.	\$1,050.00	
<b>78</b>	<b>PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR</b>	M2.	\$1,450.00	



79	PLANTA GENERADOR A ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$3,600,000.00	
80	PLANTA TRATADORA	UNIDAD	\$3,000,000.00	
81	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$4,500.00	
82	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$2,000.00	
83	POZOS	PZA.	\$130,000.00	
84	PRESONES	M2.	\$700.00	Imagen pendiente

85	RAMPAS	M2.	\$405.00	
86	SILO CONCRETO	M3.	\$5,300.00	
87	SILO METÁLICO	M3.	\$2,600.00	
88	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$68,800.00	
89	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$475,000.00	
90	SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS COMERCIAL	PZA.	\$83,000.00	

91	SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS HABITACIONAL	PZA.	\$21,500.00	
92	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$4,700.00	
93	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$1,500.00	
94	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LOTE	\$9.00	
95	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	PZA.	\$4,840.00	
96	TEJABAN ACRÍLICO	M2.	\$400.00	











97	TINACO HABITACIONAL	PZA.	\$3.50 pesos por litro	
98	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$25,000.00	
99	TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$35,000.00	
100	TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$50,000.00	
101	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$115,000.00	
102	UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$700,000.00	






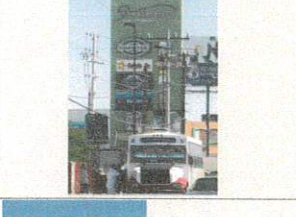

103	UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$317,000.00	
104	VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
105	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
106	EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.			



**CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS.**

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	ADOBADO	SALIENTE O VOLADO	AUTO SOPORTADO		
1 	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.
2 	1902	X						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.
3 	1903	X						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.
4 	1904				X			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.
5 	1905				X			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.
6 	1906				X			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.
7 	1907				X			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.
8 	1908	X						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.



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.
																			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.
																			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.
																			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.
																			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 tabillas electrónicas	\$30,000.00 X M2. DE PANTALLA ELECTRÓNICA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
																			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.
																			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:	

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

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

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

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

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

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

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

**Clasificación de las Construcciones.-** Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

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

**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, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

**Habitacional Económico.-** Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventan

ería 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 entre 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 ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

**Habitacional de Lujo.**- Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

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

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

**Comercial Medio.**- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería 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 jardineadas. 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:

**Bueno.-** 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.

**Regular.-** 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.

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

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

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

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

**Predio Urbano:**

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

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

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

**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.

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

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

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

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

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

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

**Derechos de un bien Inmueble:**

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

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

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



## **NORMA DE APLICACIÓN:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{VCAT} = \text{VT} + \text{VC}$$

**Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:**

**VCAT=Valor Catastral**

**VT= Valor del Terreno**

**VC=Valor de la Construcción**

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

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

**VT=Valor de Terreno**

**ST= Superficie del Terreno**

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

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

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

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

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

**VC= Valor de la Construcción**

**SC=Superficie de la Construcción**

**VUC= Valor Unitario de la Construcción**

**VIE= Valor de las Instalaciones Especiales**

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

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

# **PREDIOS RÚSTICOS**

## PREDIOS RÚSTICOS

Descripción de la 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:**

- 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 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 a 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.



**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, pedregosidad, etc.

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

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

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

**VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO**

**MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE BORJA**

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1		Riego por Gravedad	PRIVADA	1	\$ 95,935.96
1	0	2	1				2	\$ 72,016.21
1	0	3	1				3	\$ 36,252.74
1	0	4	1				4	\$ 16,623.55
2	0	1	1		Riego por Bombeo	PRIVADA	1	\$ 67,155.94
2	0	2	1				2	\$ 50,410.44
2	0	3	1				3	\$ 25,377.18
2	0	4	1				4	\$ 11,636.00
3	0	1	1		Frutales en Formación	PRIVADA	1	\$ 122,475.96
3	0	2	1				2	\$ 95,340.27
3	0	3	1				3	\$ 59,576.79
5	0	1	1		Frutales en Producción	PRIVADA	1	\$ 162,
5	0	2	1				2	\$ 111,810.66
5	0	3	1				3	\$ 95,904.816
7	0	1	1		Temporal	PRIVADA	1	\$ 470,228.55
7	0	2	1				2	\$ 10,639.35
7	0	3	1				3	\$ 8,510.96
7	0	4	1				4	\$ 6,808.24
7	0	5	1				5	\$ 5,670.00
8	0	1	1		Pastal	PRIVADA	1	\$ 2,321.76
8	0	2	1				2	\$ 1,897.38
8	0	3	1				3	\$ 1,645.60
8	0	4	1				4	\$ 1,008.00
8	0	5	1				5	\$ 882.00
8	0	6	1				6	\$ 756.00
8	0	7	1				7	\$ 630.00
9	0	1	1		Forestal	PRIVADA	1	\$ 1,584.85
9	0	2	1				2	\$ 1,462.60
9	0	3	1				3	\$ 1,235.49
9	0	4	1				4	\$ 924.70

## VALORES POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO EJIDAL

**MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE BORJA  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023**

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	1	1	1	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	\$ 95,935.14
1	1	2	1			2	\$ 72,016.21
1	1	3	1			3	\$ 36,252.72
1	1	4	1			4	\$ 16,623.51
2	1	1	1	Riego por Bombeo	EJIDAL	1	\$ 67,155.94
2	1	2	1			2	\$ 50,410.44
2	1	3	1			3	\$ 25,377.18
2	1	4	1			4	\$ 11,636.00
3	1	1	1	Frutales en Formación	EJIDAL	1	\$ 122,475.97
3	1	2	1			2	\$ 95,340.27
3	1	3	1			3	\$ 59,576.79
5	1	1	1	Frutales en Producción	EJIDAL	1	\$ 162,470.28
5	1	2	1			2	\$ 111,810.66
5	1	3	1			3	\$ 95,904.81
7	1	1	1	Temporal	EJIDAL	1	\$ 13,298.55
7	1	2	1			2	\$ 10,639.35
7	1	3	1			3	\$ 8,510.96
7	1	4	1			4	\$ 6,808.24
7	1	5	1			5	\$ 5,670.00
8	1	1	1	Pastal	EJIDAL	1	\$ 2,321.76
8	1	2	1			2	\$ 1,897.38
8	1	3	1			3	\$ 1,645.60
8	1	4	1			4	\$ 1,008.00
8	1	5	1			5	\$ 882.00
8	1	6	1			6	\$ 756.00
8	1	7	1			7	\$ 630.00
9	1	1	1	Forestal	EJIDAL	1	\$ 1,584.61
9	1	2	1			2	\$ 1,462.56
9	1	3	1			3	\$ 1,235.40
9	1	4	1			4	\$ 933.10

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

El suelo es el factor de productividad más variable, pues no solo puede variar de un predio a otro, 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 práctico 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 restringida 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.

**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

**Predio:** Porción de terreno compacta, con o sin construcciones cuyos linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

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

**Predios de Riego:** Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales, ya sea de fuentes de agua permanentes o intermitentes de depósitos, presas o vasos y su aplicación puede ser de gravedad, o por bombeo cuando se requiera de una fuerza motriz para su movilización según provenga de fuentes superficiales o profundas, así mismo pueden pertenecer a un Distrito de Riego o ser particular.

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

**Riego por Bombeo:** Es un método que requiere de presión para extraer el agua y hacerla llegar al sector por regar mediante un equipo de bombeo, requieren la mayor inversión en equipos, tiene la ventaja de no humedecer tanto el suelo, manejo 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 Árboles 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.

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 inmenso 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.

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 Infructuosos:** 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).

**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.

**Título 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.

**Coefficiente de agostadero:** Expresa el número de hectáreas necesarias para mantener una 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).

NOTA: SE ELABORARAN TRES JUEGOS DE CADA TABLA, UNA PARA EL MPIO. CORRESPONDIENTE, OTRA PARA EL CONGRESO Y OTRA PARA LA DIRECCION DE CATASTRO. LA QUE ENTREGARAN AL CONGRESO TENDRAN QUE HACERLO ANTES DEL 31 DE OCTUBRE, PREVIA REVISION Y VALIDACION EN LA DIRECCION DE CATASTRO.