



Ing. Jaime Ramírez Carrasco

Presidente Municipal

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS CHIH.
ADMINISTRACIÓN 2021-2024

San Francisco de Conchos, Chih; a 07 diciembre de 2022

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

Por medio de la presente, me dirijo a usted enviándole un cordial saludo; y así mismo, me permito hacer de su conocimiento la entrega de la tabla de valores corregida, ya que se encontró problema en el acta de cabildo. Inmediatamente hicimos la corrección correspondiente en el aumento del 3% en toda la tabla de valores del municipio de san francisco de conchos.

Sin más por el momento, quedo de usted para cualquier duda y/o aclaración.



ATENTAMENTE

C. Aurelio Carrillo Saenz
C. AURELIO CARRILLO SAENZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



“2022, Año del Centenario de la llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua”

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELOS Y CONTRUCCIONES 2023



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE
CONCHOS, CHIHUAHUA.

**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 suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

PREDIOS URBANOS

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

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

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

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.). 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.

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, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

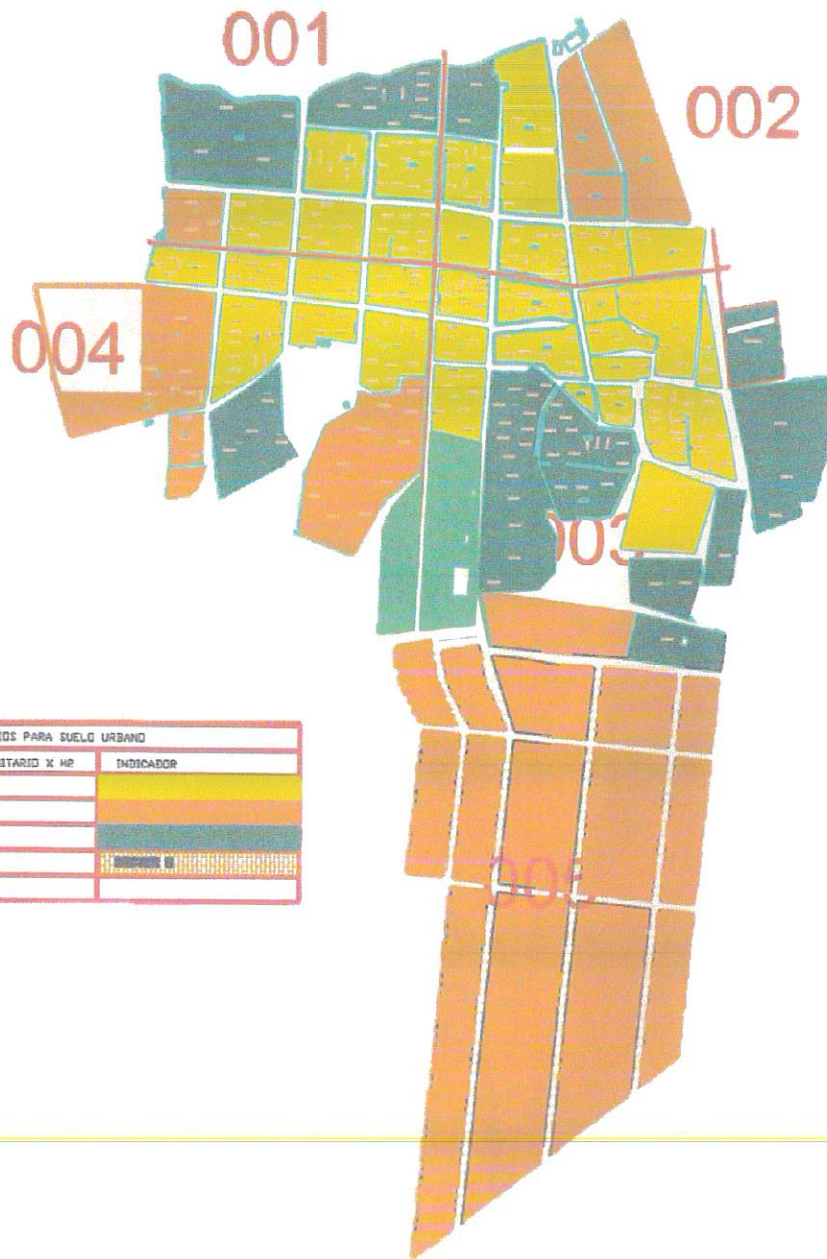
4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la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

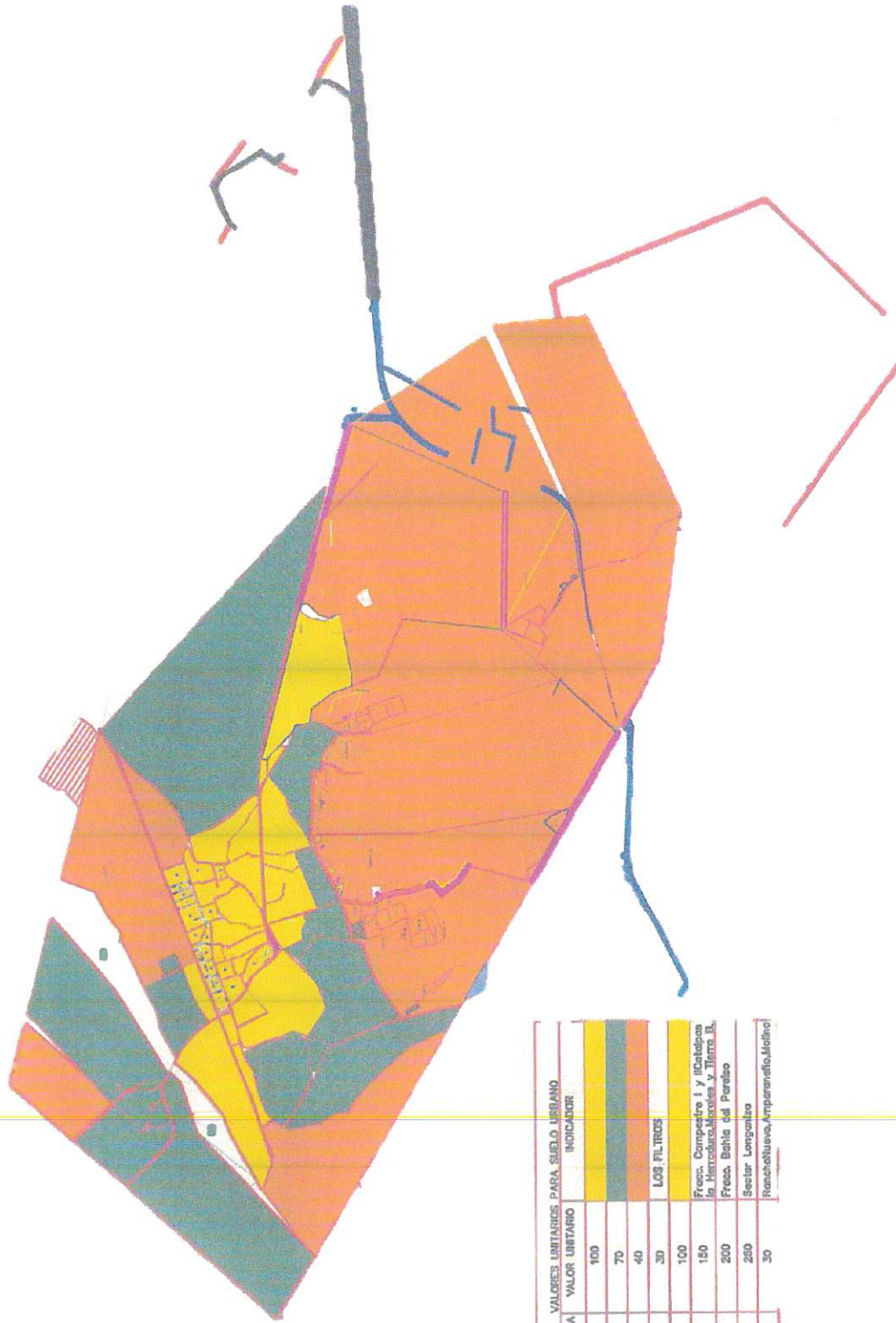
5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.

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.

CARTOGRAFIA CON VALORES





VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO	
ZONA	INDICADOR
0	100
2	70
3	40
4	30
5	100
6	150
7	200
8	200
14	30

LOS FILTROS
 Frasco, Compostero 1 y II, Cuidados
 la Herradura, Miraflores y Tierra B.
 Frasco, Bahía del Peralejo
 Sector Longueta
 Ranchito Nuevo, Amparamejía, Molino

TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES.

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

HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2112



HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2113



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2122



HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2132



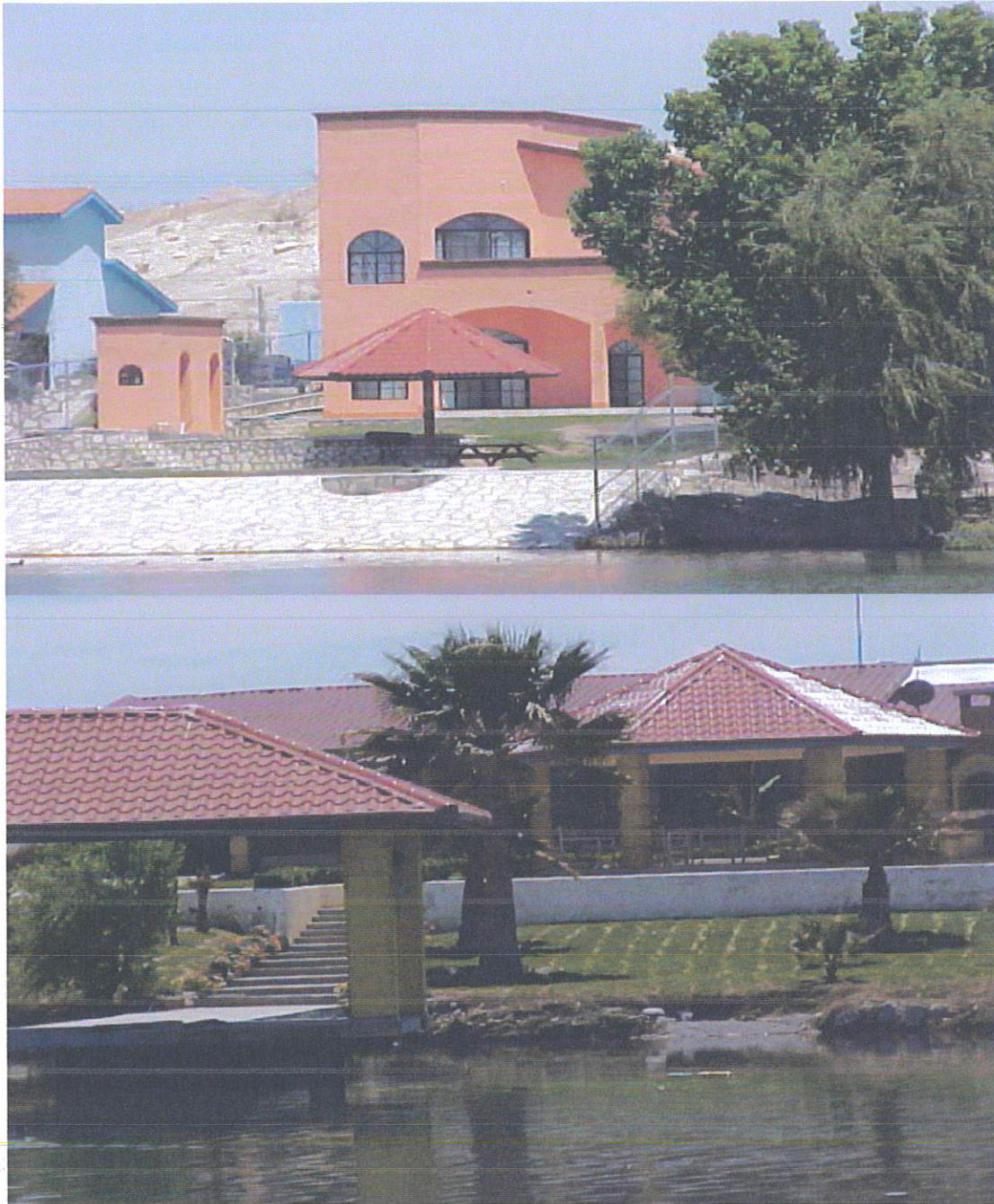
HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2133



HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2142



HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2143



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



COMERCIAL ECONOMICO:

CLAVE: 2222



COMERCIAL ECONOMICO:

CLAVE: 2223



COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



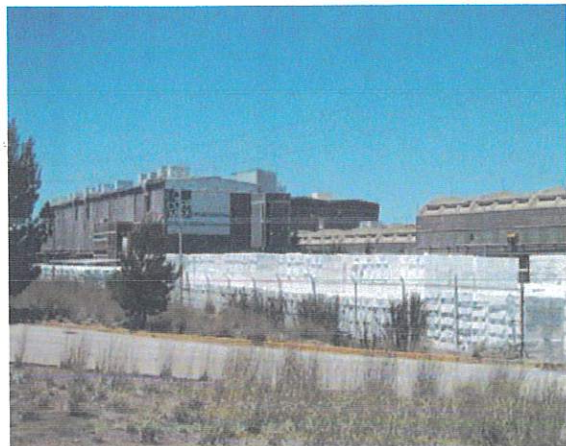
INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023				
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO				
POR ZONA HOMOGÉNEA				
ZONA HOMOGÉNEA	*SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	COLONIA	VALOR UNITARIO (\$/M2)
ZONA 0	1	1, 2, 4, 5, 6	CABECERA MUNICIPAL CALLES PAVIMENTADAS	\$119.23
ZONA 0	2	1, 2, 3, 5, 6, 8	CABECERA MUNICIPAL CALLES PAVIMENTADAS	\$119.23
ZONA 0	3	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16	CABECERA MUNICIPAL CALLES PAVIMENTADAS	\$119.23
ZONA 0	4	1, 2, 4, 5, 6, 7, 11	CABECERA MUNICIPAL CALLES PAVIMENTADAS	\$119.23
ZONA 0	6	3, 5	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$119.23
ZONA 0	7	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$119.23
ZONA 0	8	1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$119.23
ZONA 0	9	1, 4, 5, 6, 7, 8, 9	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$119.23
ZONA 0	070	0, 1, 2, 3	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$119.23
ZONA 2	1	3, 7	CABECERA MUNICIPAL CALLES SIN PAVIMENTO	\$83.46
ZONA 2	2	3, 4	CABECERA MUNICIPAL CALLES SIN PAVIMENTO	\$83.46
ZONA 2	3	4, 11, 17, 18	CABECERA MUNICIPAL CALLES SIN PAVIMENTO	\$83.46
ZONA 2	4	8	CABECERA MUNICIPAL CALLES SIN PAVIMENTO	\$83.46
ZONA 2	6	2, 4, 6, 7, 8, 9, 10	BOQUILLA CALLES SIN PAVIMENTO	\$83.46
ZONA 2	7	29	BOQUILLA CALLES SIN PAVIMENTO	\$83.46
ZONA 2	8	2, 10	BOQUILLA CALLES SIN PAVIMENTO	\$83.46
ZONA 2	9	2, 10, 11, 12	BOQUILLA CALLES SIN PAVIMENTO	\$83.46

ZONA 3	1	8	ORILLAS DE CABECERA MUNICIPAL	\$47.68
ZONA 3	2	7	ORILLAS DE CABECERA MUNICIPAL CON TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA	\$47.68
ZONA 3	4	3, 9, 10	ORILLAS DE CABECERA MUNICIPAL CON TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA	\$47.68
ZONA 3	6	1, 11	BOQUILLA CALLES CON TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA	\$47.68
ZONA 3	7	30	BOQUILLA CALLES CON TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA	\$47.68
ZONA 3	8	3, 11, 12, 13, 15	BOQUILLA CALLES CON TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA	\$47.68
ZONA 3	9	3, 13, 31, 32	BOQUILLA CALLES CON TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA	\$47.68
ZONA 3	10	1, 2, 3, 4	COMUNIDAD EL TIGRE	\$47.68
ZONA 3	060	0	COMUNIDAD EL TIGRE	\$47.68
ZONA 4	080	0	LOS FILTROS	\$35.76
ZONA 4	080	0	SEGREGACIONES LOS FILTROS	\$119.23
ZONA 4	5	0, 1, 2	CABECERA MUNICIPAL , EL VADO Y SUELO SUB-URBANO	\$23.84
ZONA 5	992	095	SECTOR TABLONES	\$119.23
ZONA 6	992	091, 092, 094	FRACC. CAMPESTRE I Y II , SECTOR CATALPAS	\$178.28
			HERRADURA, MORALES Y TIERRA BLANCA	
ZONA 7	992	090	FRACC. BAHÍA DEL PARAÍSO	\$238.46
ZONA 8	992	093	SECTOR LONGANIZA	\$298.08
ZONA 14	100	1, 2, 4	AMPARANEÑO	\$35.76
ZONA 14	095	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17	EL MOLINO	\$35.76
ZONA 14	096	1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18	RANCHO NUEVO	\$35.76
ZONA 15	12, 15	1, 2	RANCHO OJO DE AGUA Y EL VADO	\$35.76
*NOTA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD.				

ARTICULO H.- 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 o en las que, habiéndoseles 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 calendario correspondiente.

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023							
Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE MERCADO			
				PARA CONSTRUCCIONES			
				VALOR EN PESOS / M2			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$1,777.78
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$1,490.74
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$1,324.71
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	"D"	\$794.90
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR BODEGA	"E"	\$340.67
2	1	1	6	HABITACIONAL	POPULAR TEJABÁN	"F"	\$227.11
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$2,238.25
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$2,982.24
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$1,934.04
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA	"D"	\$1,022.01
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN	"E"	\$340.67
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$4,368.11
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$3,932.80
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$3,282.90
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	"D"	\$1,476.24
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN	"E"	\$567.78
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$6,615.24
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$5,368.03
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$5,006.26
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	"D"	\$1,589.80
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN	"E"	\$908.46
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$9,234.40
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$8,300.72
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$7,748.99
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	"D"	\$2,157.59

2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN	"E"	\$1,135.57
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$2,847.88
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$2,359.18
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$1,961.09
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$3,897.59
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$3,157.80
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$2,471.77
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$6,044.67
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$5,096.49
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$4,498.07
2	2	9	1	HOTEL	-	"A"	SIN DATOS
2	2	9	2	HOTEL	-	"B"	SIN DATOS
2	2	9	3	HOTEL	-	"C"	SIN DATOS
2	2	9	4	HOTEL	-	"D"	SIN DATOS
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$3,621.30
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$3,160.95
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$2,897.80
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$4,447.14
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$4,135.99
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$3,982.20

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS

TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

SUELO SUBURBANO

VALOR POR METRO CUADRADO

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOS M/\$
---------------	-------	------------

ZONA SUBURBANA	Nº 1	22.71
ZONA SUBURBANA	Nº 2	22.71
ZONA SUBURBANA	Nº 3	22.71
ZONA SUBURBANA	Nº 4	22.71
ZONA SUBURBANA	Nº 5	22.71
ZONA SUBURBANA	Nº 6	22.71
ZONA SUBURBANA	Nº 7	22.71
ZONA SUBURBANA	Nº 8	22.71

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2023

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
1 ADOQUÍN	112.	\$335.00	
2 AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$10,000.00	
3 ALBERCA COMERCIAL	112.	\$3,100.00	
4 ALBERCA HABITACIONAL	112.	\$2,100.00	
5 ALJIBE	PZA.	\$4,000.00 per cada 1,000 litros de capacidad.	
6 ÁREAS TECHADAS	112.	\$1,046.00	
7 ASFALTO	112.	\$250.00	
8 BARANDAL/REJA COMERCIAL	112.	\$1,150.00	
9 BARANDAL/REJA HABITACIONAL	112.	\$900.00	
10 BARRA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	112.	\$800.00	
11 BARRA BODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	112.	\$540.00	
12 BARRAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	112.	\$450.00	
13 BARRAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MITS DE ALTURA	112.	\$540.00	
14 BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$600,000.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2023

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
15 BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$310.000.00	
16 BÁSCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$550.000.00	
17 BOILER SOLAR	POR TUBO	\$400.00	
18 BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$75.500.00	
19 BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$100.000.00	
20 CABALLERIZAS	U.L.	\$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	U.L.	\$550.00	
25 CERCO POSTE CONCRETO/METÁLICO	U.L.	\$257.00	
26 CERCO POSTE MADERA-	U.L.	\$187.00	
27 CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$120.000.00	
28 CHIMENEA	PZA.	\$35.700.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2023












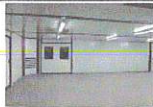
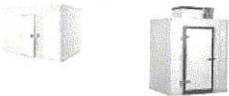

CONCEPCIO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
29 CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$9,200.00	
30 CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$2,650.00	
31 CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$1,150.00	
32 CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$145,000.00	
33 COCINA INDUSTRIAL	HL.	\$4,400.00	
34 COCINA INTEGRAL	HL.	\$2,130.00	
35 COMPRESORES	LOTE	\$725,000.00	
36 CORTINA METÁLICA	112.	\$1,430.00	
37 CREMATORIO	PZA.	\$160,000.00	
38 HORNO DE SECADO	112.	\$5,600.00	
39 CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	112.	\$5,500.00	
40 CUARTOS DE PINTURA	112.	\$5,500.00	
41 CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$74,500.00	
42 DUCTOS DE AIRE	HL.	\$315.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2023

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
43 ELEVADOR CONDOMINIOS	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	m ² .	\$165.00	
46 ESCALERA ELÉCTRICA	m ² IL	\$225,000.00	
47 ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	m ² .	\$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	m ² .	\$107.00	
52 GÁRGOLAS	PZA.	\$1,378.00	
53 GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$318,100.00	
54 GRADAS DE CONCRETO	m ² .	\$1,500.00	
55 GRADAS DE MADERA	m ² .	\$1,300.00	
56 GRADAS METÁLICAS	m ² .	\$1,950.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2023

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
57	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$550.000.00	
58	GUARNICIONES (cordones de concreto)	L	\$145.00	
59	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$6.900.00	
60	INVERNADEROS	2.	\$500.00	
61	JACUZZI	PZA.	\$25.000.00	
62	MALLA CICLÓNICA	L	\$475.00	
63	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	2.	\$900.00	
64	MEZANINE	2.	\$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	2.	\$950.00	
68	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	2.	\$450.00	
69	PÁNELES SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (páneles de diversas dimensiones)	M2.	\$5950.00 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
70	PÁNELES SOLARES (GRANJA SOLAR) (granja solar con dimensiones de páneles individuales diversas)	PANEL	\$3.500.00 POR PÁNEL Y EL AVALÚO CATASTRAL PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	








TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2023

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
71	PASTO ARTIFICIAL	112.	\$150.00	 
72	PÉRGOLAS	112.	\$2.150.00	 
73	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.)	112.	\$740.00	 
74	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	112.	\$1.750.00	
75	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	112.	\$250.00	
76	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	112.	\$720.00	
77	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	112.	\$1.050.00	
78	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	112.	\$1.450.00	
79	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$3,600,000.00	
80	PLANTA TRATADORA	UNIDAD	\$3,000,000.00	 
81	PÓRTICO COMERCIAL	112.	\$4.500.00	 
82	PORTÓN ELÉCTRICO	112.	\$2,000.00	 
83	POZOS	PZA.	\$130,000.00	 
84	PRESIONES	112.	\$700.00	Imagen pendiente









TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2023

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	MÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
85	RAMPAS	f 12.	\$405.00	
86	SILO C CONCRETO	f 13.	\$5.300.00	
87	SILO METÁLICO	f 13.	\$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	f 13.	\$4.700.00	
93	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	f 13.	\$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	f 12.	\$400.00	
97	TINACO HABITACIONAL	PZA.	\$3.50 pesos por litro	
98	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$25.000.00	




TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2023

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
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	112.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
105	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	112.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
106	EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE 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 ELECTRONICA	UNIPOLAR	TIPO BULETE	EN Fachada	EN AZOTEA	AISLADA	ADOSADO	SALIENTE O VOLADO	AUTO SOPORTADO		
1 	1901		X					X			X	Material de la estructura: Acero. Superficie de la pantalla: hasta 80 M ² . 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 ² . 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 ² . 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 ² . 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 ² . 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 ² . 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 ² . 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 ² . 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.	

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TORRE AUTOSOPORTADA	TORRES ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS	MONOPOSTE O MONOPOLO	CARÁCTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO
<p>16</p> 	<p>1916</p>	<p>ESTRUCTURAS AUTOSOPORTADAS A BASE DE CIMENTACIÓN Y EL PROPIO DISEÑO DEL ELEMENTO. ESTRUCTURAS QUE SUELEN ESTAR COMPUESTAS POR PERFILES O ANILLOS 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.</p>			<p>Altura (M.): hasta 20 M. y Sección variable de hasta 15 M. por lado</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas: piramidales, cuadrangulares, triangulares</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.): Hasta 10 Tons.</p>	<p>\$25,000.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
<p>17</p> 	<p>1917</p>	<p>ESTRUCTURAS LIGERAS ARRIOSTRADAS 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 TENSIÓN.</p>			<p>Altura (M.): hasta 20 M. y Sección variable de hasta 0.5 M. por lado</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas: Piramidales, cuadrangulares, triangulares</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.): Hasta 500 Kgs.</p>	<p>\$3,500.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
<p>18</p> 	<p>1918</p>		<p>ESTRUCTURAS ESBELTAS Y ESTÉTICAS QUE ARMONIZAN CON EL ENTORNO URBANO. SE UBICAN SOBRE EL SUELO. USUALMENTE SE PINTAN O REQUIEREN POR RAZONES ESTÉTICAS. SE AUTOSOPORTAN EN BASE A UNA BUENA CIMENTACIÓN.</p>		<p>Altura (M.): hasta 40 M. y Diámetro variable de hasta 0.8 M.</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.): Hasta 2 Tons.</p>	<p>\$17,500.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
<p>19</p> <p>OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS</p>	<p>1919</p>				<p>Altura (M.)</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.)</p>	<p>VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>

**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.

TESORERÍA MUNICIPAL SAN FRANCISCO DE CONCHOS
CATASTRO
TABLAS DE VALORES 2022

SUELO URBANO FACTOR DE DEMERITO POR SUPERFICIE VALOR POR METRO CUADRADO

FACTORES DE DEMERITO POR SUPERFICIE PARA TERRENOS DENTRO DE LA MANCHA URBANA DE CUALQUER POBLACION CON SUPERFICIES MAYORES AL LOTE TIPO, REFERIDOS AL VALOR DE LA ZONA DE VALOR DE INFLUENCIA

DE SUPERFICIE	A SUPERFICIE	FACTOR DE TERRENO
0.10	500.00	1.00
500.01	1,000.00	0.90
1,000.01	2,000.00	0.85
2,000.01	3,000.00	0.80
3,000.01	5,000.00	0.70
5,000.01	99,999,999	0.50

TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS

EJERCICIO 2021

Factor de Depreciación Método: ROSS

EDAD	55	65	75	85
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800

18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305
34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547

64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

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

TABLA DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSS HEIDECKE

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1.0000	0.9748	0.9469	0.8190	0.6680
1	0.9946	0.9699	0.9472	0.8148	0.6646
2	0.9895	0.9649	0.9373	0.8106	0.6611
3	0.9843	0.9597	0.9323	0.8063	0.6577
4	0.9789	0.9545	0.9225	0.8020	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9779	0.9438	0.9168	0.7930	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.6430
8	0.9565	0.9327	0.9060	0.7836	0.6391
9	0.9506	0.9270	0.9005	0.7788	0.6352
10	0.9447	0.9212	0.8948	0.7740	0.6313
11	0.9387	0.9153	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	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.8590	0.7430	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8527	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.7320	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8399	0.7270	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.8440	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8583	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	0.7312	0.6324	0.5158
35	0.7635	0.7445	0.7233	0.6255	0.5102
36	0.7550	0.7362	0.7151	0.6185	0.5045
37	0.7465	0.7277	0.7069	0.6114	0.4987
38	0.7376	0.7192	0.6986	0.6043	0.4929
39	0.7287	0.7106	0.6700	0.5970	0.4870
40	0.7198	0.7019	0.6903	0.5897	0.4810
41	0.7107	0.6930	0.6732	0.5823	0.4749
42	0.7016	0.6841	0.6645	0.5748	0.4688
43	0.6923	0.6751	0.6558	0.5672	0.4626
44	0.6830	0.6660	0.6440	0.5595	0.4564
45	0.6735	0.6568	0.6380	0.5518	0.4501
46	0.6640	0.6475	0.6290	0.5440	0.4437
47	0.6543	0.6381	0.6199	0.5361	0.4372
48	0.6446	0.6286	0.6106	0.5281	0.4307
49	0.6348	0.6190	0.6013	0.5200	0.4241
50	0.6248	0.6093	0.5918	0.5119	0.4175

Vida útil:	65										
ESTADO DE CONSERVACIÓN											
EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho		
	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000		
0	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135		
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1	65
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2	65
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3	65
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4	65
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5	65
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6	65
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7	65
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8	65
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9	65
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10	65
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11	65
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12	65
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13	65
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14	65
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15	65
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	16	65
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17	65
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18	65
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	19	65
20	0.80	0.7	0.78	0.74	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.109	20	65

	80	999	78	33					1	0	5
21	0.79 44	0.7 865	0.77 45	0.73 08	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.107 2	2 1	6 5
22	0.78 06	0.7 728	0.76 10	0.71 81	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.105 4	2 2	6 5
23	0.76 65	0.7 588	0.74 73	0.70 52	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.103 5	2 3	6 5
24	0.75 21	0.7 446	0.73 33	0.69 20	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.101 5	2 4	6 5
25	0.73 76	0.7 302	0.71 91	0.67 86	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.099 6	2 5	6 5
26	0.72 27	0.7 155	0.70 47	0.66 49	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.097 6	2 6	6 5
27	0.70 77	0.7 006	0.69 00	0.65 11	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.095 5	2 7	6 5
28	0.69 24	0.6 855	0.67 51	0.63 70	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.093 5	2 8	6 5
29	0.67 69	0.6 702	0.66 00	0.62 28	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.091 4	2 9	6 5
30	0.66 12	0.6 546	0.64 47	0.60 83	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.089 3	3 0	6 5
31	0.64 53	0.6 389	0.62 92	0.59 37	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.087 1	3 1	6 5
32	0.62 92	0.6 229	0.61 35	0.57 89	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.084 9	3 2	6 5
33	0.61 29	0.6 068	0.59 76	0.56 39	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.082 7	3 3	6 5
34	0.59 64	0.5 904	0.58 15	0.54 87	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.080 5	3 4	6 5
35	0.57 96	0.5 738	0.56 52	0.53 33	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.078 3	3 5	6 5
36	0.56 27	0.5 571	0.54 87	0.51 77	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.076 0	3 6	6 5
37	0.54 56	0.5 402	0.53 20	0.50 20	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.073 7	3 7	6 5
38	0.52 84	0.5 231	0.51 51	0.48 61	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.071 3	3 8	6 5
39	0.51 09	0.5 058	0.49 81	0.47 00	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.069 0	3 9	6 5
40	0.49 32	0.4 883	0.48 09	0.45 38	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.066 6	4 0	6 5
41	0.47 54	0.4 707	0.46 35	0.43 74	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.064 2	4 1	6 5
42	0.45 74	0.4 528	0.44 60	0.42 08	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.061 8	4 2	6 5
43	0.43 92	0.4 348	0.42 83	0.40 41	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.059 3	4 3	6 5
44	0.42 09	0.4 167	0.41 04	0.38 72	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.056 8	4 4	6 5
45	0.40 24	0.3 984	0.39 23	0.37 02	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.054 3	4 5	6 5

46	0.38 37	0.3 799	0.37 41	0.35 30	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.051 8	4 6	6 5
47	0.36 49	0.3 612	0.35 58	0.33 57	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.049 3	4 7	6 5
48	0.34 59	0.3 424	0.33 72	0.31 82	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.046 7	4 8	6 5
49	0.32 67	0.3 235	0.31 86	0.30 06	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.044 1	4 9	6 5
50	0.30 74	0.3 043	0.29 97	0.28 28	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.041 5	5 0	6 5

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 reservan 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.

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 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:

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 mas 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 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 uninmueble;

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

Predio:

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

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;
- b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;
- c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;
- d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;
- e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

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

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

Predio urbano:

- a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; 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 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 un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio y uso.

Deterioro Físico: Factor que determina la depreciación; es una forma de depreciación donde la pérdida 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 para uso de las Tablas de Valores Unitarios

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=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:

VC=SCxVUC+VIE

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción.

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

PREDIOS RUSTICOS

DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS RUSTICOS.

ESTAN 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 REALIZACION DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS RUSTICOS Y DE LAS CANSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACION.

PREDIOS RUSTICOS:

- 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. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

El Suelo.- Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente,

erosión asentada, poca permeabilidad, pedregrosidad, etc.

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

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.
-

TESORERÍA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit(\$/HA)
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	0.5	\$ 105,194.40
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	0.5	\$ 78,965.01
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	0.5	\$ 39,751.22
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	0.5	\$ 18,225.97
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	0.5	\$ 73,635.83
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	0.5	\$ 55,275.74
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	0.5	\$ 27,825.51
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	0.5	\$ 12,759.67
3	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	0.5	\$ 128,881.36
3	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	0.5	\$ 102,651.97
3	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	0.5	NO APLICA

4	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	0.5	\$ 97,322.70
4	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	0.5	\$ 78,962.70
4	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	0.5	NO APLICA
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	0.5	\$ 239,518.57
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	0.5	\$ 213,289.18
5	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	0.5	NO APLICA
6	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	0.5	\$ 186,620.78
6	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	0.5	\$ 168,261.36
6	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	0.5	NO APLICA
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	0.5	\$ 16,404.79
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	0.5	\$ 13,123.38
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	0.5	\$ 10,498.69
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	0.5	\$ 8,398.73
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	0.5	\$ 1,642.43
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	0.5	\$ 1,342.44
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	0.5	\$ 1,165.22
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	0.5	\$ 413.49
9	2	1	1	Forestal	Comunal	1	0.5	NO APLICA
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2	0.5	NO APLICA
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3	0.5	NO APLICA
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4	0.5	NO APLICA

4	0	1	1	Frutales en Formación		Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 97,322.70
4	0	2	1	Frutales en Formación.		Pequeña Propiedad.	2	0.5	\$ 78,962.70
4	0	3	1	Frutales en Formación		Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA
5	0	1	1	Frutales Producción	en	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 239,518.57
5	0	2	1	Frutales Producción	en	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 213,289.18
5	0	3	1	Frutales Producción	en	Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA
6	0	1	1	Frutales Producción	en	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 186,620.78
6	0	2	1	Frutales Producción	en	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 168,261.36
6	0	3	1	Frutales Producción	en	Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA
7	0	1	1	Temporal		Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 16,404.79
7	0	2	1	Temporal		Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 13,123.38
7	0	3	1	Temporal		Pequeña Propiedad	3	0.5	\$ 10,498.69
7	0	4	1	Temporal		Pequeña Propiedad	4	0.5	\$ 8,398.73
8	0	1	1	Pastal		Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 1,642.43
8	0	2	1	Pastal		Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 1,342.44
8	0	3	1	Pastal		Pequeña Propiedad	3	0.5	\$ 1,165.22
8	0	4	1	Pastal		Pequeña Propiedad	4	0.5	\$ 413.49
9	0	1	1	Forestal		Pequeña Propiedad	1	0.5	NO APLICA
9	0	2	1	Forestal		Pequeña Propiedad	2	0.5	NO APLICA
9	0	3	1	Forestal		Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA

9	0	4	1	Forestal	Pequeña Propiedad	4	0.5	NO APLICA
NOTA: EL FACTOR SE APLICA A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO, SI ES IGUAL, MAYOR O MENOR								
A LA UNIDAD, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO.								
DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA								
CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS (0) PROPIEDAD PRIVADA, (1)								
PROPIEDAD EJIDAL Y (2) PROPIEDAD COMUNAL.								
EJEMPLOS:								
RIEGO POR GRAVEDAD PROPIEDAD PRIVADA DE PRIMERA CALIDAD							1 0 1 1	
RIEGO POR BOMBEO PROPIEDAD PRIVADA DE SEGUNDA CALIDAD							2 2 2 1	
PASTAL PROPIEDAD EJIDAL DE CUARTA CALIDAD							8 1 4 1	

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 PUDEN EXISTIR VARIACIONES IMPORTANTES.

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

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

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

Segunda Clase (2).- En esta clase 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