



Administración 2021-2024
MANUEL BENAVIDES

Voluntad y Compromiso

DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MPAL.
SECCION: SECRETARIA H. AYUNTAMIENTO
N° OFICIO:088/2023
ASUNTO: EL QUE SE INDICA

Manuel Benavides. Chih. A 23 de octubre 2023

HONORABLE CONGRESO
DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE. –

Por medio de la presente, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle la Certificación del Acuerdo de Cabildo del Acta N° 26, en el punto número sexto tomado en la Sesión Extraordinaria del día 11 de octubre del 2023, mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los Impuestos que sobre Propiedad Inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Manuel Benavides, en los términos del artículo 28, fracción XL.

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



PRESIDENCIA MUNICIPAL
MANUEL BENAVIDES, CHIH.
ADMINISTRACION 2021-2024

ATENTAMENTE

C. ALBERTO VAZQUEZ VAZQUEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



Presidencia Municipal
Calle Porvenir y Progreso S/N, Col. Centro, C.P. 32980, Manuel Benavides, Chih.
Tels: (626) 454 00 00 y 454 01 28



Manuel Benavides. Chih. A 23 días de octubre 2023

**DIP. ADRIANA TERRAZAS PORRAS
PRESIDENTA DEL HONORABLE CONGRESO
DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE. –**

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P.O., publicado el 29 de diciembre del 2004, en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos artículos del Código Municipal y de la ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Manuel Benavides, somete a consideración de ese Honorable Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2024, la cual servirá de base para el cálculo del Impuesto Predial, dicho Proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este Honorable Ayuntamiento de Manuel Benavides, con fundamento a lo establecido por los artículos 22 y 28 facción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendido a que la base del Impuesto es el Valor Catastral, el cual resulta de sumar el valor de Terreno y de la Construcción y que debe reflejar el valor de Mercado del Inmueble, cumpliendo así lo dispuesto por el artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese Honorable Congreso del Estado, ha sido elaborado bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del 1° de enero del 2024, para efecto de lo establecido por los artículos 27 párrafo segundo y 28 facción 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 Manuel Benavides, solicita a ese Honorable Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara en vigor para el Ejercicio Fiscal 2024, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
MANUEL BENAVIDES, CHIH.
ADMINISTRACION 2021-2024

ATENTAMENTE


C. FERNANDO GARCIA VILLANUEVA
PRESIDENTE MUNICIPAL


C. ALBERTO VAZQUEZ VAZQUEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO





Administración 2021-2024
MANUEL BENAVIDES

Voluntad y Compromiso

**SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO
MANUEL BENAVIDES, CHIHUAHUA.**

**A QUIEN CORRESPONDA
PRESENTE. –**

El suscrito C. Alberto Vazquez Vazquez, Secretario del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Manuel Benavides, Chihuahua; con fundamento a lo establecido por el artículo 63, fracción II del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; hace constar y

CERTIFICA:

Que en libro de actas de Cabildo número 11, se encuentra asentada el Acta número 26 de la Sesión Extraordinaria del Ayuntamiento celebrada el día 11 de octubre del año 2023 y en punto número sexto del orden del día la presentación y aprobación en su caso, del Anteproyecto de **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal de 2024** y el siguiente punto de

= ACUERDO =

Por **UNANIMIDAD** de votos de las y los Regidores, con fundamento a lo establecido por el artículo 28, fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; se aprueba en todos sus tantos y términos con un **aumento del 5% el ANTEPROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES**, para el ejercicio fiscal 2024 del Municipio de Manuel Benavides, Estado de Chihuahua.

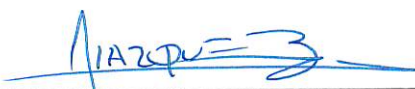
Lo anterior, por considerar que los Valores Actuales que sirven de base para el Cálculo de los Impuestos que gravan la Propiedad Inmobiliaria están acordes con la realidad.

Expido la presente Certificación para los efectos legales a que haya lugar, en Manuel Benavides, Chihuahua a 23 días de octubre del 2023.



**SECRETARIA H.
AYUNTAMIENTO**
MPIO. MANUEL BENAVIDES, CHIH
ADMINISTRACION 2021-2024

ATENTAMENTE


C. ALBERTO VAZQUEZ VAZQUEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

El párrafo cuarto de la fracción IV del Artículo 115, Constitucional que a la letra dice:

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

PREDIOS
URBANOS

DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACIÓN 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 publico, 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 Publica (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc,etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 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 publicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

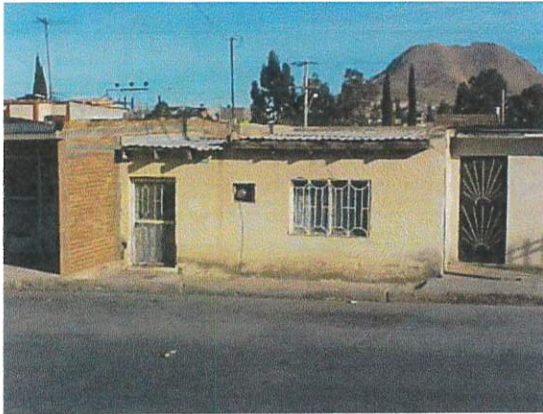
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el Valor de Reposición Nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se valúa.

TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES:

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

HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



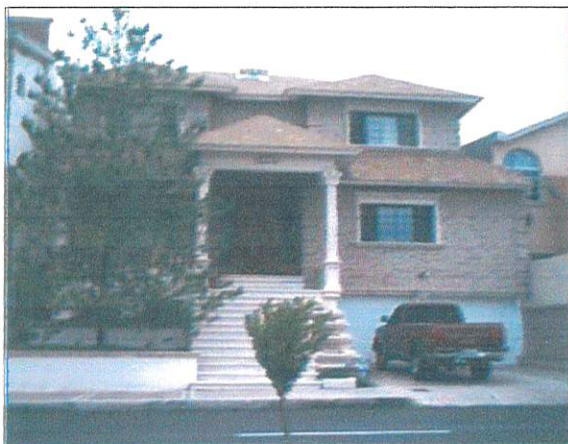
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



MUNICIPIO DE MANUEL BENAVIDES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNITARIO(\$/M2)	
001	001	001,002,003,004	CENTRO URBANO	\$ 68.04	
		005,006,007,008	CENTRO URBANO		
		009,010,011,012	CENTRO URBANO		
		013,014,015,016	CENTRO URBANO		
		017,018,019,020	CENTRO URBANO		
		021,022,023,024	CENTRO URBANO		
		025.	CENTRO URBANO		
	002	002	001,002,003,004	CENTRO URBANO	\$ 68.04
			005,006,007,008	CENTRO URBANO	
			009,010,011,012	CENTRO URBANO	
			013,014,015,016	CENTRO URBANO	
			017,018,019,020	CENTRO URBANO	
			021,022,023.	CENTRO URBANO	
	003	003	001,002,003,004,005	CENTRO URBANO	\$ 68.04
			006,007,008,00,010,	CENTRO URBANO	
	004	004	001,002,003,004	CENTRO URBANO	\$ 68.04
005,006,007,008			CENTRO URBANO		
009,010,011,012			CENTRO URBANO		
013,014.			CENTRO URBANO		

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 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 MANUEL BENAVIDES		
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024		
VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO		
CLASIFICACIÓN	VALOR INICIAL	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	\$ 56.70	\$ 56.70

MUNICIPIO DE MANUEL BENAVIDES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 2,191.33
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,872.51
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,677.56
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 3,144.51
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,596.82
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,258.14
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 5,010.97
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 4,524.11
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,787.21
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 7,495.83
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 6,106.06
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 5,713.97
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 10,464.14
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 9,449.29
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 8,846.49
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 3,359.81
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,863.81
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,415.86
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,574.49
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,708.48
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,943.68
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 7,099.65
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 5,990.71
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 5,321.15
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 4,052.07
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 3,447.89
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 3,165.60
2	3	1	1	INDUSTRIAL	MEDIO	"A"	\$ 4,842.54
2	3	1	2	INDUSTRIAL	MEDIO	"B"	\$ 4,508.40
2	3	1	3	INDUSTRIAL	MEDIO	"C"	\$ 4,341.31

PORCENTAJE DE OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN
CONSTRUCCIÓN EN PRIMER PISO

CONCEPTO		INICIO	TERMINADO
1	ZANJEO	1.00%	5.00%
2	CIMIENTOS	5.01%	15.00%
3	MUROS	15.01%	35.00%
4	CASTILLOS Y CERRAMIENTOS	35.01%	40.00%
5	LOSA O TECHUMBRE	40.01%	50.00%
6	IMPERMEABILIZACIÓN	50.01%	55.00%
7	PISO CERÁMICO HERRERÍA	55.10%	60.00%
8	HERRERÍA	60.01%	65.00%
9	ENJARRE	65.01%	70.00%
10	YESO	70.01%	75.00%
11	LAMBRINES	75.01%	80.00%
12	FACHADA	80.01%	90.00%
13	PINTURA	90.01%	95.00%
14	PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL	95.01%	100.00%

Nota: EL % DE AVANCE DE OBRA EN OTROS NIVELES, SE TOMARÁ POR SEPARADO EN BASE A

Toda construcción, ampliación o modificación, deberá ser manifestada, por el sujeto del impuesto a la Construcción Municipal, dentro de los 30 días siguientes a la terminación de la obra. A la **MANIFESTACIÓN CATASTRAL** anterior deberá adjuntarse el Plano Catastral actualizado y la Licencia de Construcción Municipal, y renovaciones de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** y el documento oficial de la **TERMINACIÓN DE OBRA**. En 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, si el interesado compruebe que el lapso es menor mediante la Licencia de Construcción. En estos casos, las construcciones e instalaciones especiales, se integrarán al padrón catastral en el avance en que se encuentren.

**MUNICIPIO DE MANUEL BENAVIDES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,000.01	2,000.00	
2,000.01	5,000.00	
5,000.01	10,000.00	
10,000.01	20,000.00	

**FACTORES DE DEMERITO PARA
CELDAS SOLARES.**





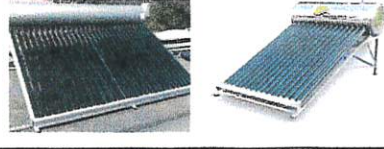

RANGO DE CELDAS		FACTORES DE
DESDE	HASTA	
1	500	0.20
501	1,000	0.25
1,001	2,000	0.30
2,001	3,000	0.35
3,001	4,000	0.40
4,001	5,000	0.45
5,001	en adelante	0.50

**APLICA PARA PREDIOS URBANOS,
SUBURBANOS, RÚSTICOS Y FUNDOS
MINEROS**

**MUNICIPIO DE MANUEL BENAVIDES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M2.	\$351.75	
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$10,500.00	
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$3,255.00	
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$2,205.00	
5	ALJIBE	PZA.	\$4,200.00 por cada 1,000 litros de capacidad	
6	ÁREAS TECHADAS	M2.	\$1,098.30	
7	ASFALTO	M2.	\$262.50	
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$1,350.00	
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2.	\$1,207.50	



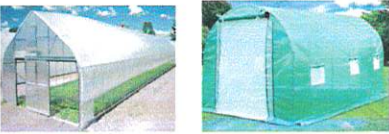
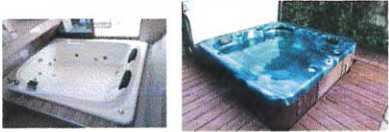






10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2.	\$945.00	
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$840.00	
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$588.00	
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$472.50	
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$588.00	
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$630,000.00	
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$325,500.00	
17	BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$619,500.00	
18	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$420.00	
19	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$79,275.00	

20	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCO	PZA.	\$105,000.00	
21	CABALLERIZAS	M2.	\$1,575.00	
22	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$215,250.00	
23	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$157,500.00	
24	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15,750.00	
25	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$577.50	
26	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$269.85	
27	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$196.35	
28	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$126,000.00	
29	CHIMENEA	PZA.	\$37,485.00	

30	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$9,660.00	
31	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$2,785.50	
32	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$1,207.50	
33	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$152,250.00	
34	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$4,620.00	
35	COCINA INTEGRAL	ML.	\$2,236.50	
36	COMPRESORES	LOTE	\$761,250.00	
37	CORTINA METÁLICA	M2.	\$1,501.50	
38	CREMATORIO	PZA.	\$168,000.00	
39	HORNO DE SECADO	M2.	\$5,775.00	

40	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$5,775.00	 
41	CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$5,775.00	
42	CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$78,225.00	 
43	DOSIFICADORES DE MATERIALES	M3.	\$3,100.00	 
44	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$330.75	 
45	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$997,500.00	
46	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$1,848,000.00	
47	EN CEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$173.25	
48	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$236,250.00	 
49	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$268.80	 

50	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$3,150,000.00	
51	FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$13,020.00	
52	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$17,850.00	
53	GALLINERO	M2.	\$112.35	
54	GÁRGOLAS	PZA.	\$1,446.90	
55	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$334,005.00	
56	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$1,575.00	
57	GRADAS DE MADERA	M2.	\$1,365.00	
58	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$2,047.50	
59	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$577,500.00	

60	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$152,025.00	
61	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$7,245.00	
62	INVERNADEROS	M2.	\$525.00	
63	JACUZZI	PZA.	\$26,250.00	
64	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$498.75	
65	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$945.00	
66	MEZANINE	M2.	\$1,203.30	
67	MINI SPLIT	PZA.	\$15,225.00	
68	MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	\$3,150.00	
69	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$997.50	






70	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$472.50	
71	PÁNELES SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (páneles de diversas dimensiones)	M2.	\$6,247.50 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
72	PÁNELES SOLARES (GRANJA SOLAR) (granja solar con dimensiones de páneles individuales diversas)	PANEL	\$3,360.00 POR PÁNEL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
73	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$157.50	
74	PÉRGOLAS	M2.	\$2,257.50	
75	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.)	M2.	\$777.00	
76	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,837.50	
77	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$262.50	
78	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$756.00	
79	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,102.50	






80	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,522.50	
81	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$3,780,000.00	
82	PLANTA TRATADORA	UNIDAD	\$3,150,000.00	
83	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$4,725.00	
84	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$2,100.00	
85	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$175,000.00	
86	POZOS	PZA.	\$136,500.00	
87	PRESONES	M2.	\$735.00	
88	PUENTE COLGANTE	ML.	\$3,000.00	
89	QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.	Pza.	\$2,000,000.00	

90	RAMPAS	M2.	\$425.25	
91	SILO CONCRETO	M3.	\$5,565.00	
92	SILO METÁLICO	M3.	\$2,730.00	
93	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$72.240.00	
94	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$498.750.00	
95	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$87.150.00	
96	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	PZA.	\$22.575.00	
97	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$4,935.00	
98	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$1,575.00	
99	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LOTE	\$9.45	

100	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	PZA.	\$5,082.00	
101	TEJABAN ACRÍLICO	M2.	\$420.00	
102	TINACO HABITACIONAL	PZA.	\$3.67 pesos por litro	
103	TIROLESA	ML.	\$4,500.00	
104	TOLVAS	PZA.	\$175,000.00	
105	TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$225,000.00	
106	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$26,250.00	
107	TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$36,750.00	
108	TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$52,500.00	
109	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$120,750.00	



110	UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$735,000.00	
111	UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$332,850.00	
112	VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 15% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
113	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 15% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
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.				


1		1901	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	\$21,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
2		1902	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.	\$2,362.50 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
3		1903	X																X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 50 M ² . en adelante Altura de las columna: entre 1 M. y 10 M. Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$2,100.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
4		1904																	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	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.	\$4,725.00 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	\$4,725.00 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 1.5 M ² . en adelante		
														Altura del pedestal: de 2 M. en adelante		
														Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante		
														Método de anclaje: empotrado, atomillado, Etc.		
7		1907				X				X				X	Material de la estructura: Acero	\$4,725.00 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 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, atomillado, Etc.		
8		1908	X							X				X	Material de la estructura: Acero u otro material	\$2,625.00 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 2 M ² . en adelante		
														Método de anclaje: empotrado, atomillado, Etc.		
														Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U", Etc.		
														Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atomillado, Etc.		
9		1909								X				X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$5,775.00 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 ² . en adelante		
														Altura: hasta 25 M.		
														Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² .		
														Método de anclaje: empotrado, atomillado, Etc.		
10		1910								X				X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$6,825.00 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 ² . en adelante		
														Altura: hasta 25 M.		
														Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² .		
														Método de anclaje: empotrado, atomillado, Etc.		

11		1911						X		X			X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$6,825.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
12		1912						X		X			X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$8,925.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
13		1913						X		X			X	Material de la estructura: Acero y tabillas electrónicas Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura del pedestal: hasta 15 M. Diámetro exterior del pedestal: hasta 36" Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	\$31,500.00 X M2. DE PANTALLA ELECTRÓNICA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
14		1914						X		X			X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$15,750.00 X M2. DEL MURETE (independienteme nte del número de anuncios) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
15	 OTRAS CON CARACTERISTICAS ATÍPICAS	1915												Materiales constructivos: Acero, Madera, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: Altura: Superficie de la pantalla: Método de anclaje:	SUJETO A VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

MUNICIPIO DE MANUEL BENAVIDES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024
CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TORRE AUTOSOPORTADA	TORRES ARRIOSTRADAS O ATRANTADAS	MONOPOSTE O MONOPOLO	CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO
	1916	ESTRUCTURAS AUTOSOPORTADAS A BASE DE CIMENTACIÓN Y EL PROPIO DISEÑO DEL ELEMENTO. ESTRUCTURAS QUE SUELEN ESTAR COMPUESTAS POR PERFILES O ÁNGULOS 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>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>\$26,250.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
	1917		ESTRUCTURAS LIGERAS ARRIOSTRADAS O ATRANTADAS 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>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>\$3,675.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>

18		1918		<p>ESTRUCTURAS ESBELTAS Y ESTÉTICAS QUE ARMONIZAN CON EL ENTORNO URBANO. SE UBICAN SOBRE EL SUELO, OCUPAN POCO ESPACIO. USUALMENTE SE PINTAN O RECUBREN POR RAZONES ESTÉTICAS. SE AUTOSOPORTAN EN BASE A UNA BUENA CIMENTACIÓN.</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>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>\$18,375.00 X M.L. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
19	OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS	1919				<p>VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>

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, 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 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.

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 (herriería, carpintería y vidriería).

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

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanería metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 600 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 (herriería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO. - Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Predio:

- a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;
- b) Cada una de las unidades que integran un condominio;

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

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

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

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

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, aún 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 meritos y deméritos aplicables.

Valor Fiscal: Representa la cantidad con la que esta 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 remplazar 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 mas completo, privado de un bien inmueble que representa el mas completo conjunto de derechos, se llama TITULO DE PROPIEDAD.

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

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

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

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

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

Vida económica o vida útil normal: Es el período 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: Período 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:

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

VT=STxVUS

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

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

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

VC=SCxVUC+VIE

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

**PREDIOS
RUSTICOS**

DESCRIPCION DE METADOLOGIA 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 RUSTICOS.

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 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 clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de arboles.
- 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 acentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc, 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.

MUNICIPIO DE MANUEL BENAVIDES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	\$ 88,459.11
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	\$ 66,402.47
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	\$ 33,427.52
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	\$ 15,327.87
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	\$ 61,921.62
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	\$ 46,482.47
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	\$ 23,399.39
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	\$ 10,729.50
3	0	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	\$ 25,567.29
3	0	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	\$ 22,469.22
3	0	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	\$ 17,936.24
5	0	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	\$ 211,747.29
5	0	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	\$ 113,798.88
5	0	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	\$ 56,939.73
7	0	1	1	Temporal	Ejidal	1	\$ 12,259.78
7	0	2	1	Temporal	Ejidal	2	\$ 9,809.33
7	0	3	1	Temporal	Ejidal	3	\$ 7,847.72
7	0	4	1	Temporal	Ejidal	4	\$ 6,278.67
8	0	1	1	Pastal	Ejidal	1	\$ 1,363.99
8	0	2	1	Pastal	Ejidal	2	\$ 1,115.20
8	0	3	1	Pastal	Ejidal	3	\$ 967.66
8	0	4	1	Pastal	Ejidal	4	\$ 343.80

MUNICIPIO DE MANUEL BENAVIDES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	\$ 88,459.11
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	\$ 66,402.47
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	\$ 33,427.52
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	\$ 15,327.87
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	\$ 61,921.62
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	\$ 46,482.47
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	\$ 23,399.39
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	\$ 10,729.50
3	0	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	\$ 25,567.29
3	0	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	\$ 22,469.22
3	0	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	\$ 17,936.24
5	0	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	\$ 211,747.29
5	0	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	\$ 113,798.88
5	0	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	\$ 56,939.73
7	0	1	1	Temporal	Comunal	1	\$ 12,259.78
7	0	2	1	Temporal	Comunal	2	\$ 9,809.33
7	0	3	1	Temporal	Comunal	3	\$ 7,847.72
7	0	4	1	Temporal	Comunal	4	\$ 6,278.67
8	0	1	1	Pastal	Comunal	1	\$ 1,363.99
8	0	2	1	Pastal	Comunal	2	\$ 1,115.20
8	0	3	1	Pastal	Comunal	3	\$ 967.66
8	0	4	1	Pastal	Comunal	4	\$ 343.80

MUNICIPIO DE MANUEL BENAVIDES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	\$ 88,459.11
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	\$ 66,402.47
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	\$ 33,427.52
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	\$ 15,327.87
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	\$ 61,921.62
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	\$ 46,482.47
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	\$ 23,399.39
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	\$ 10,729.50
3	0	1	1	Frutales en Formación	Privada	1	\$ 25,567.29
3	0	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	\$ 22,469.22
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	\$ 17,936.24
5	0	1	1	Frutales en Producción	Privada	1	\$ 211,747.29
5	0	2	1	Frutales en Producción	Privada	2	\$ 113,798.88
5	0	3	1	Frutales en Producción	Privada	3	\$ 56,939.73
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	\$ 12,259.78
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	\$ 9,809.33
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	\$ 7,847.72
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	\$ 6,278.67
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	\$ 1,363.99
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	\$ 1,115.20
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	\$ 967.66
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	\$ 343.80

**FACTORES DE DEMÉRITO PARA
PREDIOS RÚSTICOS.**

RANGO DE SUPERFICIE (HAS.)	FACTOR DE DEMÉRITO
00-00-00.01 a 5-00-00.00	0.025
5-00-00.01 a 10-00-00.00	0.05
10-00-00.01 a 20-00-00.00	0.10
20-00-00.01 a 40-00-00.00	0.15
40-00-00.01 a 60-00-00.00	0.20
60-00-00.01 a 100-00-00.00	0.25
100-00-00.01 a en adelante	0.30

CLASIFICACION 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.

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 practicas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.

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

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

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

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

Séptima Clase (7).- Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy 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 demibadora, 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 mas económico al no requerir mucha mano de obra, son eficientes en el uso del agua.

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

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

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

Se consideran como factores determinantes: La etapa productiva o edad en desarrollo y la etapa productiva o edad en producción. Tratándose de arboles 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 arboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.

- b) **Segunda clase:** Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase:** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

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

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

PREDIOS DE AGOSTADERO (1): Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano. Así mismo se demeritará su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

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

- a) **Primera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso ara el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes las mayores partes del año.
- b) **Segunda Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con

topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.

- c) **Tercera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **Cuarta Clase:** Predios con coeficiente de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

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

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

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

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

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

CLAVE DE VALUACION 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 recibe tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área

parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras mas 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 el se especifica el nombre del ejidatario, la superficie de la tierra que posee, la localización, así como el nombre de los colindantes con dicha parcela. El certificado parcelario sirve para acreditar la calidad del ejidatario.

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

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

TITULO DE SOLAR URBANO: Documento que ampara la propiedad privada sobre un solar, en favor de su legitimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y esta inscrito ante el Registro Agrario Nacional y el Registro Publico de la Propiedad. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

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

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

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.

MUNICIPIO DE MANUEL BENAVIDES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLA DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSSHEIDECHE

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1	0.9748	0.9469	0.8190	0.6680
1	0.9946	0.9699	0.9422	0.8148	0.6646
2	0.9895	0.9649	0.9373	0.8106	0.6611
3	0.9843	0.9597	0.9323	0.8063	0.6577
4	0.9789	0.9545	0.9225	0.8020	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9779	0.9438	0.9168	0.7930	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.6430
8	0.9565	0.9327	0.9060	0.7836	0.6391
9	0.9506	0.9270	0.9005	0.7788	0.6352
10	0.9447	0.9212	0.8948	0.7740	0.6313
11	0.9387	0.9387	0.9153	0.8891	0.7690
12	0.9325	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9262	0.9032	0.8774	0.7588	0.6190
14	0.9199	0.8970	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.8590	0.7430	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8527	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.7320	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8399	0.7270	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.8440	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8503	0.8369	0.8130	0.7032	0.5735
24	0.8509	0.8727	0.8064	0.6972	0.5686
25	0.8435	0.8225	0.7990	0.6911	0.5636
26	0.8359	0.8151	0.7916	0.6849	0.5586
27	0.8283	0.8077	0.7846	0.6786	0.5535
28	0.8204	0.8001	0.7773	0.6722	0.5483
29	0.8127	0.7975	0.7699	0.6658	0.5431
30	0.8047	0.7847	0.7623	0.6593	0.5378
31	0.7967	0.7769	0.7547	0.6527	0.5324
32	0.7885	0.7689	0.7470	0.6460	0.5269
33	0.7803	0.7610	0.7392	0.6393	0.5214
34	0.7720	0.7527	0.7312	0.6324	0.5158
35	0.7635	0.7445	0.7233	0.6255	0.5102
36	0.7550	0.7362	0.7151	0.6185	0.5045
37	0.7465	0.7277	0.7069	0.6114	0.4987
38	0.7376	0.7192	0.6986	0.6043	0.4929
39	0.7287	0.7106	0.6700	0.5970	0.4870
40	0.7198	0.7019	0.6903	0.5897	0.4810
41	0.7107	0.6930	0.6732	0.5823	0.4749