DEPENDENCIA: PRESIDENCIA
ASUNTO: APROBACIÓN DE TABLAS DE VALORES
MATAMOROS, CHIH., 24 DE OCTUBRE DEL 2023

OFICIALIA DE PARTES
RECIBIDO
25 OCT. 2023
12:00
H. CONGRESO DEL ESTADO
anexa cd
72733

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

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Matamoros somete a consideración del H. 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 H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración del H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1 de Enero del 2024, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción 1, 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 Matamoros.

OFICIO: SA 601/2023

ASUNTO: CERTIFICACIÓN

EL QUE SUSCRIBE C. OSCAR MANUEL BARRAZA ARMENDARIZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS, ESTADO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL, HACE CONSTAR Y ----------

CERTIFICA

QUE, EN EL LIBRO DE ACTAS DE CABILDO, SE ENCUENTRA ASENTADO EN EL ACTA NO.42 DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 18 DE OCTUBRE DE 2023, EN EL ORDEN DEL DÍA EN EL PUNTO **No. 3, EXPOSICIÓN Y APROBACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024.,** SIENDO APROBADO POR UNANIMIDAD, TOMÁDOSE EL SIGUIENTE ACUERDO:

ACUERDO No. 174 18/10/2023

PRIMERO. SE APRUEBA EL ANTEPROYECTO DE TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 MISMAS QUE SERVIRÁN DE BASE PARA EL CÁLCULO DE LOS IMPUESTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL MUNICIPIO.

SEGUNDO. NOTIFÍQUESE EL PRESENTE ACUERDO EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY A TRAVÉS DE LA SECRETARÍA MUNICIPAL AL DEPARTAMENTO DE TESORERÍA, PARA QUE REALICEN LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES.

LO QUE ME PERMITO HACER CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, A LOS DIECIOCHO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTITRES, EN EL MUNICIPIO DE MATAMOROS, ESTADO DE CHIHUAHUA.

Atentamente,

C. OSCAR MANUEL BARRAZA ARMENDARIZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
MATAMOROS, CHIH.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARIA
ADMINISTRACIÓN 2021-2024
MATAMOROS, CHIH.

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

c.c.p archivo

DEPENDENCIA: PRESIDENCIA
MATAMOROS, CHIH., A 24 OCTUBRE DEL 2023

H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE. –

Por medio del presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificado del Acuerdo de Cabildo No.174 18/10/2023, tomado en la sesión de fecha 18 de octubre de 2023, mediante el cual se aprueban 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 Matamoros, en los términos del artículo 28, fracción XL.

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

ATENTAMENTE,

OSCAR MANUEL BARRAZA ARMENDARIZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
MATAMOROS, CHIH.

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARIA
ADMINISTRACIÓN 2021-2024
MATAMOROS, CHIH.

MATAMOROS, CHIH.
ADMON. 2021-2024

PRESIDENCIA MUNICIPAL
MATAMOROS, CHIH.
ADMON. 2021-2024

ACTA DE LA DÉCIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO 2021-2024 DEL MUNICIPIO DE MATAMOROS

En el Municipio de Matamoros, Chihuahua, siendo las catorce horas con diecinueve minutos, del día dieciocho de octubre del dos mil veintitrés, se reunieron en las instalaciones que ocupa la Presidencia Municipal, el Alcalde Municipal, Lic. Jesús Enrique Peña Vázquez; el C. Oscar Manuel Barraza Armendáriz, Secretario del H. Ayuntamiento; la C. María del Socorro Meza Heredia, Síndica Municipal y el Colegiado Cuerpo de Regidores, con la finalidad de celebrar la Novena Sesión Extraordinaria del H. Ayuntamiento 2021-2024, bajo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

DÉCIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA

ADMINISTRACIÓN 2021-2024

1. LISTA DE ASISTENCIA Y DECLARACIÓN, EN SU CASO, DE LA EXISTENCIA DE QUORUM LEGAL.
2. LECTURA DEL PROYECTO DEL ORDEN DEL DÍA, APROBACIÓN O MODIFICACIÓN EN SU CASO.
3. EXPOSICIÓN Y APROBACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024.
4. APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE ACTA DE LA DÉCIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA.
5. CIERRE DE SESIÓN.

PRIMERO: LISTA DE ASISTENCIA Y DECLARACIÓN FORMAL DE QUÓRUM LEGAL. – Se procedió a tomar lista de asistencia, encontrándose presentes, el Alcalde Municipal Lic. Jesús Enrique Peña Vázquez, el C. Óscar Manuel Barraza Armendáriz, Secretario del H. Ayuntamiento, la C. María del Socorro Meza Heredia, Síndica Municipal y el Colegiado Cuerpo de Regidores, C. María del Refugio Chávez Sáenz, C. Andrés Guzmán Ruiz, C. Cristina Guadalupe Portillo Rivas, C. Bonifacio Rivas Armendáriz, C. Isabel Cristina Armendáriz Parra, C. Silvano Ocón Villegas, C. Hilario Martínez Reyes, C. Rocío Herrera Herrera, por lo que se le notifica al Alcalde Municipal que sí existe quórum legal para su realización. Se les pide a los

PRESIDENCIA MUNICIPAL
MATAMOROS, CHIH.
ADMON. 2021-2024

PRESIDENCIA MUNICIPAL
MATAMOROS, CHIH.
ADMON. 2021-2024

PRESIDENCIA MUNICIPAL
MATAMOROS, CHIH
ADMON. 2021-2024

asistentes se concentren y eviten distractores con la finalidad de dar agilidad y objetividad a esta sesión, pidiendo la palabra para su participación.

SEGUNDO: LECTURA DEL PROYECTO DEL ORDEN DEL DÍA, APROBACIÓN O MODIFICACIÓN EN SU CASO. En este punto del orden del día se dio lectura al proyecto del orden del día, sometiéndose a votación, resultando **aprobado por unanimidad.**

TERCERO: 3. EXPOSICIÓN Y APROBACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024. El encargado del despacho de Tesorería Job Ignacio Ávila hizo la exposición de las Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal 2024. Siendo **Aprobado por unanimidad de votos**.

ACUERDO No. 174 18/10/2023

PRIMERO. Se aprueba el anteproyecto de Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal 2024 mismas que servirán de base para el cálculo de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria del Municipio.

SEGUNDO. Notifíquese el presente acuerdo en los términos de la ley a través de la Secretaría Municipal al departamento de tesorería, para que realicen los trámites correspondientes.

QUINTO: APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE ACTA DE LA DÉCIMA SESIÓN EXTRAORDINARIA. Se sometió a votación el proyecto de acta de la Décima Sesión Extraordinaria del H. Ayuntamiento 2021-2024 del Municipio de Matamoros, dando lectura al acta en mención, **aprobándose por unanimidad**.

CIERRE DE SESIÓN. No habiendo más asuntos que tratar, siendo las catorce horas con cincuenta minutos del día dieciocho de octubre del presente año, se dio por terminada la Décima Sesión Extraordinaria, levantándose la presente acta que fue ratificada y aprobada en todas y cada una de sus partes por los que en ella intervinieron, previa lectura de su contenido, por lo cual la autorizan con firma al calce.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
MATAMOROS, CHIH
ADMON. 2021-2024

LIC. JESÚS ENRIQUE PEÑA VÁZQUEZ
Presidente Municipal

C. ÓSCAR MANUEL BARRAZA ARMENDÁRIZ
Secretario del H. Ayuntamiento

C. MARÍA DEL SOCORRO MEZA HEREDIA
Síndica Municipal

REGIDORES

C. ISABEL CRISTINA ARMENDÁRIZ PARRA
Hacienda, Obras y Servicios Públicos

C. SILVANO OCÓN VILLEGAS
Seguridad Pública

C. ROCÍO HERRERA HERRERA
Deporte y Acción Cívico Social

C. HILARIO MARTÍNEZ REYES
Desarrollo Rural

C. CRISTINA GUADALUPE PORTILLO RIVAS
Igualdad de Género

C. BONIFACIO RIVAS ARMENDÁRIZ
Gobernación

C. MARÍA DEL REFUGIO CHÁVEZ SÁENZ
DIF, Educación y Cultura

C. ANDRÉS GUZMÁN RUIZ
Salud

Esta hoja de firmas corresponde al acta de la décima sesión extraordinaria celebrada el día 18 de octubre de 2023.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
MATAMOROS, CHIH
ADMON. 2021-2024

TABLAS DE VALORES

TODOS POR MATAMOROS

GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024

2024

CATASTRO

Matamoros, Chih.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LAS TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024.

Que, de lo establecido en la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, los Artículos 6 y 21 las Tablas de Valores Unitarios para Suelo, Construcción y Valuación de Predios aquí presentadas reflejan un aumento al valor de un 5% en base a la inflación a la fecha de la elaboración de las Tablas de Valores, en busca de aproximarnos al valor de mercado. En congruencia con el Artículo 22 de la misma Ley, se entrega al Honorable Congreso del Estado de Chihuahua, las tablas de valores propuestas por el Municipio, revisadas y aprobadas por cabildo.

Tomando en cuenta lo anterior y debido a que el Municipio de Matamoros se ha visto afectado por el bajo valor de sus predios, no se considera un aumento significativo en la tabla el valor a predios urbanos, suburbanos y rústicos, sino un acercamiento a un valor de mercado más justo para los contribuyentes.

Por las argumentaciones antes expuestas, se somete a la consideración y en su caso, aprobación del Honorable Congreso del Estado, el siguiente documento de Tablas de Valores:

TABLAS DE VALORES

2024

CATASTRO

Matamoros, Chih.

MARCO LEGAL:

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

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

En cumplimiento el Artículo 68 de la Constitución Política del Estado fracción IV, el derecho de iniciar leyes y decretos corresponde a los ayuntamientos, en lo que se relacione con asuntos del gobierno municipal; así como en la Ley Orgánica del Poder Legislativo en el artículo 167 fracción IV.

ÍNDICE

PREDIOS URBANOS

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

PREDIOS URBANOS

PLANO GENERAL

PLANO ZONA 0

PLANO ZONA 1

PLANO ZONA 2

PLANO ZONA 3

PLANO ZONA 4

PLANO ZONA 5

TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN

COMERCIAL BUENO

COMERCIAL ECONÓMICO

HABITACIONAL BUENO

HABITACIONAL MEDIANO

HABITACIONAL ECONÓMICO

HABITACIONAL POPULAR

NORMA DE APLICACIÓN

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 POR ZONAS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 POR VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

TABLA DE PORCENTAJE DE AVANCE EN OBRAS DE PRIMER NIVEL, EN PROCESO DE CONSTRUCCION PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 DE INSTALACIONES ESPECIALES

TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 POR DEMÉRITO

PREDIOS SUBURBANOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023 DE VALORES UNITARIOS PARA COMUNIDADES.

TABLA DE VALORES PARA ACTIVIDADES MINERAS EJERCICIO FISCAL 2024

TABLA DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS HEIDECKE EJERCICO 2024

PREDIOS RÚSTICOS

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

PREDIOS URBANOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 POR PROPIEDAD PRIVADA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 POR PROPIEDAD EJIDAL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 POR PROPIEDAD COMUNAL

TABLA DE VALORES PARA DEMERITO DE PREDIOS RUSTICOS 2024

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

TABLA DE VALORES DE INSTALACIONES ESPECIALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLA DE VALORES PARA DEMERITO DE CELDAS SOLARES 2024

TABLA DE VALORESDE ANUNCIOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLA DE VALORES DE ANTENAS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

GLOSARIO

URBANO

RÚSTICO

PREDIOS URBANOS.

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

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

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RÚSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERÁ CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL DEBIDAMENTE LOTIFICADO.

PREDIOS URBANOS:

1) Realizar trabajo de campo, que consiste en recabar información de características urbanas de cada localidad a nivel manzana, muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes aéreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en 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. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el **Valor de Reposición Nuevo** que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA.

COMERCIAL BUENO:

CLAVE: **2233**

COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: **2223**

COMERCIAL ECONÓMICO:

CLAVE: **2213**

HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: **2143**

HABITACIONAL MEDIO:

CLAVE: **2133**

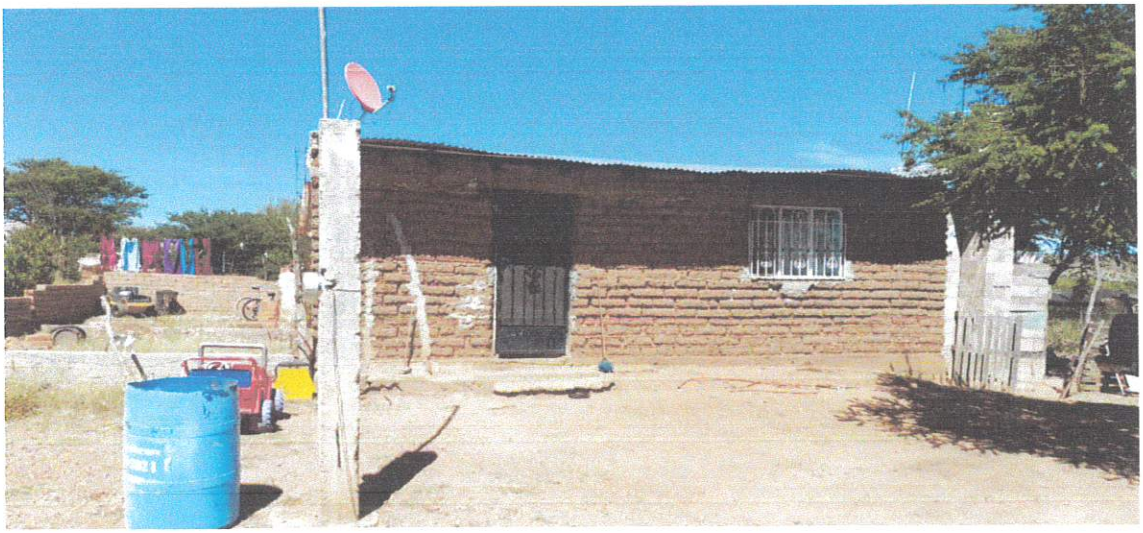
:

HABITACIONAL ECONÓMICO:

CLAVE: **2123**

HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: **2113**



NORMA DE APLICACIÓN.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 formula:

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 formula 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.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 POR ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR.

MUNICIPIO DE MATAMOROS TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024				
ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR				
ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	NO. DE MANZANAS	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNITARIO PROPUESTO ($M2)
0	1	34	CENTRO	$ 206.85
0	4	22	CENTRO	$ 206.85
1	5	39	H. DE LA REVOLUCIÓN	$ 123.90
2	6	37	MAGISTERIAL	$ 115.50
2	7	58	BELLAVISTA	$ 115.50
3	2	94	AEROPUERTO	$ 81.90
4	8	101	OBRERA	$ 99.75
5	3	54	RASTRO	$ 91.35
NOTA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD.				

"Los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativos mas no limitativos"

Nota: las zonas de valores podrán integrarse de sectores catastrales completos o fracciones de los mismos y el factor de mercado será la unidad.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 POR VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN.

MUNICIPIO DE MATAMOROS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES ($/M2)			
Clave de Valuación				TIPOLOGÍA	NIVEL	Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	Habitacional	Popular	"A"	$ 1,863.17
2	1	1	2	Habitacional	Popular	"B"	$ 1,553.20
2	1	1	3	Habitacional	Popular	"C"	$ 1,368.94
2	1	1	4	Habitacional	Popular Cochera		$ 871.89
2	1	1	5	Habitacional	Popular Tejabán		$ 249.11
2	1	2	1	Habitacional	Económico	"A"	$ 2,967.93
2	1	2	2	Habitacional	Económico	"B"	$ 2,406.12
2	1	2	3	Habitacional	Económico	"C"	$ 2,078.37
2	1	2	4	Habitacional	Económico Cochera		$ 1,121.00
2	1	2	5	Habitacional	Económico Tejabán		$ 373.66
2	1	3	1	Habitacional	Medio	"A"	$ 4,675.78
2	1	3	2	Habitacional	Medio	"B"	$ 4,216.85
2	1	3	3	Habitacional	Medio	"C"	$ 3,512.09
2	1	3	4	Habitacional	Medio Cochera		$ 1,245.56
2	1	3	5	Habitacional	Medio Tejabán		$ 622.78
2	1	4	1	Habitacional	Bueno	"A"	$ 7,069.47
2	1	4	2	Habitacional	Bueno	"B"	$ 5,728.67
2	1	4	3	Habitacional	Bueno	"C"	$ 5,351.46
2	1	4	4	Habitacional	Bueno Cochera		$ 1,494.68
2	1	4	5	Habitacional	Bueno Tejabán		$ 996.44
2	1	5	1	Habitacional	Lujo	"A"	$ 9,870.48
2	1	5	2	Habitacional	Lujo	"B"	$ 8,860.44
2	1	5	3	Habitacional	Lujo	"C"	$ 8,284.61
2	1	5	4	Habitacional	Lujo Cochera		$ 1,743.79
2	1	5	5	Habitacional	Lujo Tejabán		$ 1,245.56
2	2	1	1	Comercial	Económico	"A"	$ 3,028.47
2	2	1	2	Comercial	Económico	"B"	$ 2,479.70
2	2	1	3	Comercial	Económico	"C"	$ 2,053.72

2	2	2	1	Comercial	Mediano	"A"	$ 4,141.00
2	2	2	2	Comercial	Mediano	"B"	$ 3,329.66
2	2	2	3	Comercial	Mediano	"C"	$ 2,592.74

MUNICIPIO DE MATAMOROS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES ($/M2)			
Clave de Valuación				TIPOLOGÍA	NIVEL	Clase	Valor Unitario
2	2	3	1	Comercial	Bueno	"A"	$ 6,421.45
2	2	3	2	Comercial	Bueno	"B"	$ 5,374.94
2	2	3	3	Comercial	Bueno	"C"	$ 4,735.64
2	3	1	1	Industrial	Ligero	"A"	$ 3,811.47
2	3	1	2	Industrial	Ligero	"B"	$ 3,327.83
2	3	1	3	Industrial	Ligero	"C"	$ 3,051.95
2	3	2	1	Industrial	Mediano	"A"	$ 4,662.08
2	3	2	2	Industrial	Mediano	"B"	$ 4,342.66
2	3	2	3	Industrial	Mediano	"C"	$ 4,186.26

"Los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativos mas no limitativos"

VALORES PROVISIONALES

En caso de que dentro del territorio del municipio existan zonas en las que no se hayan asignado valores unitarios de suelo y/o construcción, o en las que habiéndoseles asignado, cambian 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.

APLICACIÓN DE MERITOS Y DEMERITOS

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

INTEGRAR AL PADRÓN CATASTRAL LAS OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCION

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

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

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

TABLA DE PORCENTAJE DE AVANCE EN OBRAS DE PRIMER NIVEL, EN PROCESO DE CONSTRUCCION PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024			
TABLA DE OBRAS EN PROCESO			
CONCEPTO	**INICIO**	**TERMINADO**	**FACTOR DE DEMÉRITO**
ZANJEO	1.00%	5.00%	0.05
CIMIENTOS	5.00%	15.00%	0.15
MUROS	15.10%	35.00%	0.35
CASTILLOS Y CERRAMIENTOS	35.10%	40.00%	0.4
LOSA O TECHUMBRE	40.10%	50.00%	0.5
IMPERMEABILIZACIÓN	50.10%	55.00%	0.55
PISO CERÁMICO HERRERÍA	55.10%	60.00%	0.6
HERRERÍA	60.10%	65.00%	0.65
ENJARRE	65.10%	70.00%	0.7
YESO	70.10%	75.00%	0.75
LAMBRINES	75.10%	80.00%	0.8
FACHADA	80.10%	90.00%	0.9
PINTURA	90.10%	95.00%	0.95
PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL	95.10%	100.00%	1
NOTA: El % de Avance de Obra en otros niveles, se tomará por separado en base a la tabla anterior.			

"Los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativos mas no limitativos"

TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 POR DEMÉRITO.

MUNICIPIO DE MATAMOROS

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
0.01	600.00	1
600.01	1,000.00	0.6
1,000.01	1,500.00	0.4
1,500.01	2,000.00	0.3
2,000.01	3,000.00	0.2
3,000.01	5,000.00	0.1
5,000.01	Y MÁS	0.05

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
0.01	600.00	0.5
600.01	1,000.00	0.4
1,000.01	1,500.00	0.3
1,500.01	2,000.00	0.1
2,000.01	3,000.00	0.08
3,000.01	5,000.00	0.06
5,000.01	Y MÁS	0.05

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
0.01	600.00	0.4
600.01	1000.00	0.3
1,000.01	1500.00	0.2
1,500.01	2000.00	0.1
2,000.01	3000.00	0.08
3,000.01	5000.00	0.06
5,000.01	Y MÁS	0.05

"Los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativos mas no limitativos

PREDIOS SUBURBANOS.

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

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

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RÚSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERÁ CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL DEBIDAMENTE LOTIFICADO.

PREDIOS SUBURBANOS:

1) Realizar trabajo de campo, que consiste en recabar información de las características suburbanas de cada comunidad, muy similares en cuanto a redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes aéreas 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 como 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.

2) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
   c) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
   d) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

3) 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.

4) 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.

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

TABLA DE VALORES PARA EJERCICIO FISCAL 2024 VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA COMUNIDADES.

MUNICIPIO DE MATAMOROS **TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**	
VALORES DE TERRENO PARA COMUNIDADES	
COMUNIDAD	**VALOR ($/m2)**
EL VERANO	$ 40.43
SOMBRERETILLO	$ 46.20
CIÉNEGA	$ 34.65
SANTA ROSALÍA	$ 34.65
EL REFUGIO	$ 34.65
INDEPENDENCIA Y REFORMA	$ 28.88
EJIDO PEINADO	$ 23.10
EL TERRERO	$ 23.10
EJIDO VALSEQUILLO	$ 17.33
EL NEGRO	$ 40.43
EL FUENTEÑO	$ 11.55
EJIDO LAS NEGRAS	$ 11.55

"Los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativos mas no limitativos"

TABLA DE DEMERITO DE CELDAS SOLARES

MUNICIPIO DE MATAMOROS		
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024		
FACTORES DE DEMÉRITO PARA CELDAS SOLARES 2024		
RANGO DE CELDAS SOLARES (PZAS.)		**FACTORES DE DEMÉRITO**
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. SE APLICA UN FACTOR ÚNICO EN FUNCIÓN DEL TOTAL DE CELDAS DEL PREDIO.		

TABLA DE VALORES PARA ACTIVIDADES MINERAS EJERCICIO FISCAL 2024

MUNICIPIO DE MATAMOROS TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024			
TABLA DE VALORES DE ACTIVIDADES MINERAS			
ZONA	**CLASIFICACIÓN**	**UNIDAD**	**VALOR**
1	Suelo de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates en terrenos fuera de las poblaciones y zonas serranas montañosas.	Ha	$ 367,500.00
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates colindantes a las poblaciones en zonas urbanas.	Ha	$ 682,500.00
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates inmersos en las áreas urbanas de las poblaciones.	Ha	$ 630,000.00
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minera.	M2	$ 577.50
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la mina.	M2	$ 577.50
6	Suelo rústico dentro del perímetro del denuncio minero.	Ha	$ 10,500.00

"Los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativos mas no limitativos"

MUNICIPIO DE MATAMOROS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLA DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSS-HEIDECKE 2024

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1.0000	0.9748	.9489	0.8190	0.6689
1	0.9946	0.9699	.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	0.9153	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	0.8190
14	0.9199	0.8970	0.8766	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	0.8466	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	0.7848	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	0.6984	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	0.6270	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	0.6346	0.6190	0.6013	0.5200	0.4241
50	0.6248	0.6093	0.5918	0.5119	0.4175

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

"Los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativos mas no limitativos"

PREDIOS RÚSTICOS.

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

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

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS RÚSTICOS:

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

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

3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores

catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

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

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

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

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

4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborará 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.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 POR PROPIEDAD PRIVADA.

MUNICIPIO DE MATAMOROS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO ($/HA)

Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad	Factor	Valor unitario ($/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	1	$ 73,183.11
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1	$ 54,935.27
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1	$ 27,654.17
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1	$ 12,680.75
								$ -
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	1	$ 51,227.72
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	1	$ 38,454.57
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	1	$ 19,357.80
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	1	$ 8,876.18
								$ -
3	0	1	1	Frutales en Formación	Privada	1	1	$ 23,619.75
3	0	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	1	$ 20,757.66
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	1	$ 20,757.66
								$ -
5	0	1	1	Frutales en Producción	Privada	1	1	$ 64,147.55
								$ -
5	0	2	1	Frutales en Producción	Privada	2	1	$ 30,336.08
5	0	3	1	Frutales en Producción	Privada	3	1	$ 27,624.14
							1	$ -
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1	$ 10,144.37
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1	$ 8,115.03
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1	$ 6,492.26
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1	$ 5,194.04
								$ -
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1	$ 2,015.48
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1	$ 1,648.19
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1	$ 1,428.74
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	1	$ 507.05
8	0	5	1	Suelos eriazo (no agricola ni construcciones		5	1	$ 307.05

NOTA: EL FACTOR QUE SE APLICA A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO, ES IGUAL, MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO.

"Los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativos mas no limitativos"

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 POR PROPIEDAD EJIDAL.

MUNICIPIO DE MATAMOROS								
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024								
CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO ($/HA)				
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad	Factor	Valor unitario ($/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	1	$ 71,440.66
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	1	$ 53,627.28
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	1	$ 26,995.73
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	1	$ 12,378.82
								$ -
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	1	$ 50,008.01
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	1	$ 37,538.99
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	1	$ 18,896.90
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	1	$ 8,664.84
								$ -
3	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	1	$ 94,498.03
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	1	$ 76,684.66
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	1	$ 50,053.11
								$ -
5	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	1	$ 134,060.88
5	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	1	$ 116,247.51
5	1	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	1	$ 89,615.96
							1	$ -
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	1	$ 9,902.83
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	1	$ 7,921.82
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	1	$ 6,337.68
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	1	$ 5,070.37
								$ -
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	1	$ 1,967.49
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	1	$ 1,608.94
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	1	$ 1,394.72

8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	1	$ 494.97
8	1	5	1	Suelos eriazo (no agricola ni construcciones)		5	1	$ 294.97
NOTA: EL FACTOR QUE SE APLICA A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO, ES IGUAL, MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO.								

"Los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativos mas no limitativos"

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 POR PROPIEDAD COMUNAL.

MUNICIPIO DE MATAMOROS TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024								
CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO ($/HA)				
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad	Factor	Valor unitario ($/HA)
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	1	$ 69,698.20
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	1	$ 52,319.30
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	1	$ 26,337.30
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	1	$ 12,076.90
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	1	$ 48,788.30
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	1	$ 36,623.40
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	1	$ 18,436.00
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	1	$ 8,453.50
3	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	1	$ 92,193.20
3	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	1	$ 74,814.30
3	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	1	$ 48,832.30
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	1	$ 130,791.10
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	1	$ 113,412.20
5	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	1	$ 87,430.20
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	1	$ 9,661.30
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	1	$ 7,728.60
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	1	$ 6,183.10
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	1	$ 4,946.70
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	1	$ 1,919.50
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	1	$ 1,569.70
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	1	$ 1,360.70
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	1	$ 482.90

8	2	5	1	Suelos eriazo (no agricola ni construcciones)	Comunal	5	1	$	282.90
NOTA: EL FACTOR QUE SE APLICA A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO, ES IGUAL, MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO.									

"Los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter enunciativos mas no limitativos"

TABLA DE VALORES PARA DEMERITO DE PREDIOS RUSTICOS 2024

MUNICIPIO DE MATAMOROS	
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024	
FACTORES DE DEMÉRITO PARA PREDIOS RÚSTICOS 2024.	
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

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR.

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

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

ENTIÉND

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

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

Segunda Clase (2). - En esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieran prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.

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

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

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

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

Séptima Clase (7). - Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de esos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.

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

GLOSARIO

URBANO

Para efectos del presente documento se entiende por:

I. **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;

II. **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;

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

IV. **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;

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

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

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

HABITACIONAL. - Se refiere a las construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda.

COMERCIAL. - Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios.

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

TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN. - Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:

HABITACIONAL POPULAR. - Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin

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

HABITACIONAL ECONÓMICO. - Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanería metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

HABITACIONAL MEDIO. - Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanearía 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, ventanearía 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, ventanearía 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 SUPER LUJO.- Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más, con baño, y alcoba definida con baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera techada cuando menos para tres o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

COMERCIAL ECONÓMICO.- Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanearía 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 semicultas (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, ventanearía 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 semi ocultas (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 ajardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía 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, ventanearía 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 semi ocultos, 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, ventanearía 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 ruinosa: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;

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

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

Predio:

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

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

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

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

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

d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;

e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

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

g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

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

Predio 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 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 cuente.

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

Derecho de ocuparlo y usarlo

Derecho de afectarlo

Derecho de venderlo o disponer de él

Derecho de heredar

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

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

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

Factor de demérito: 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 perdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas como son el desgaste o exposición de los elementos. El deterioro físico inicia en el momento en que finaliza la construcción.

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

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

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

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

GLOSARIO:

RÚSTICO.

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

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

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

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

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

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

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

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

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

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

PREDIOS DE TEMPORAL: Son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa. Y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como; el clima, la topografía, la pedregosidad, 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 para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte 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 hay con ubicación a menos de 100 km 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 km. 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 INFRUCTUOSOS: Son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es mínima o nula, por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascosos.

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

PROPIEDAD PRIVADA: Asignación de derechos las personas fiscas 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 más para urbanizar y poblar (fundo legal).

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

CERTIFICADO PARCELARIO: Documento en el que se asienta el derecho que tiene cada ejidatario a usar y disfrutar de una parcela determinada al interior del ejido. El certificado parcelario lo emite el RAN y en él se especifica el nombre del ejidatario, la superficie de la tierra que posee, la localización, así como el nombre de los colindantes con dicha parcela. El certificado parcelario sirve para acreditar la calidad del ejidatario.

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

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

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

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

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

NORTE

ZONA 0

COL. CENTRO 1

VALOR UNITARIO M2
$206.85

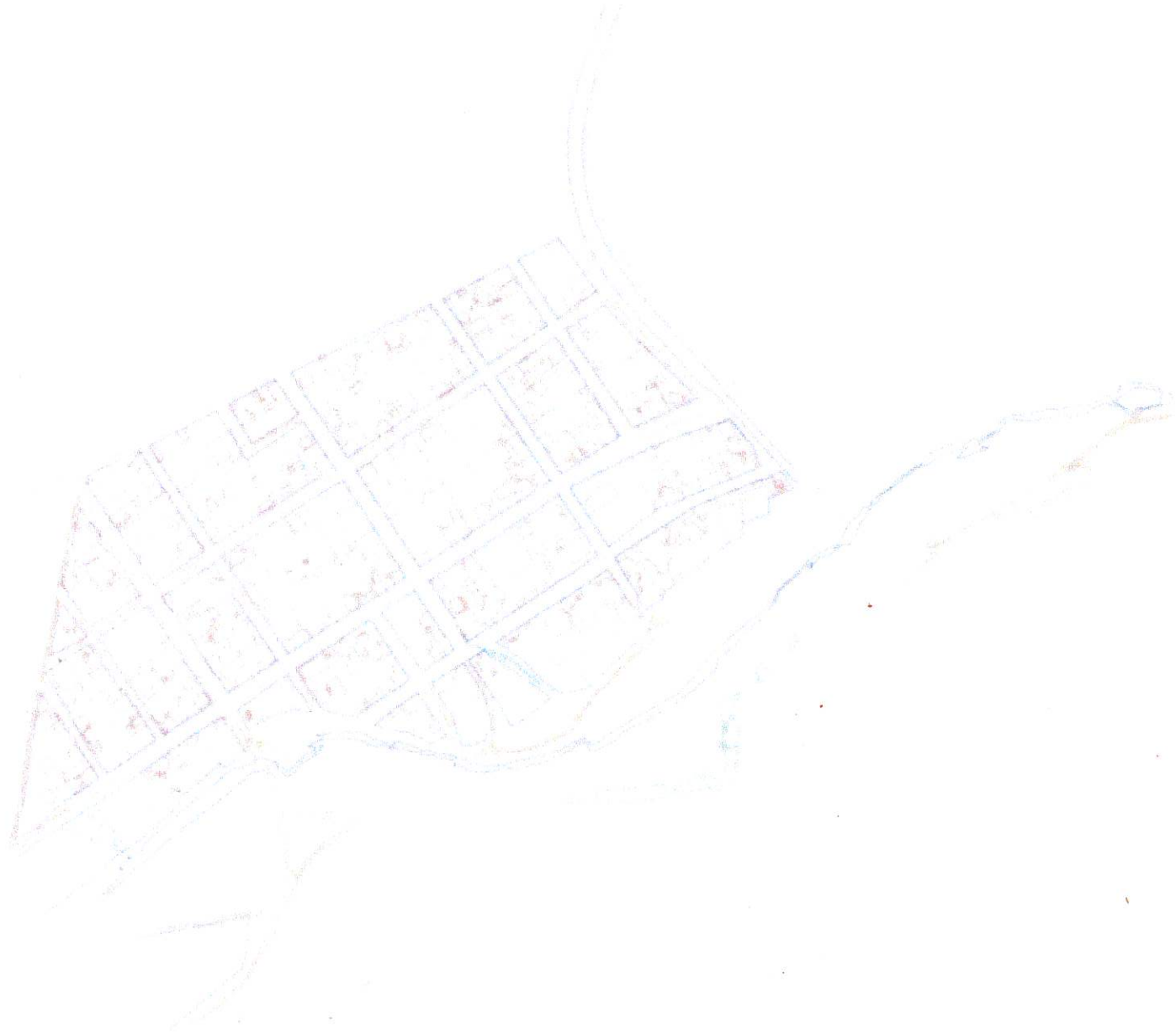
MUNICIPIO DE MATAMOROS, CHIHUAHUA. 2024

ZONA 0

COL CENTRO 4

VALOR UNITARIO M2
$206.85

MUNICIPIO DE MATAMOROS, CHIHUAHUA. 2024



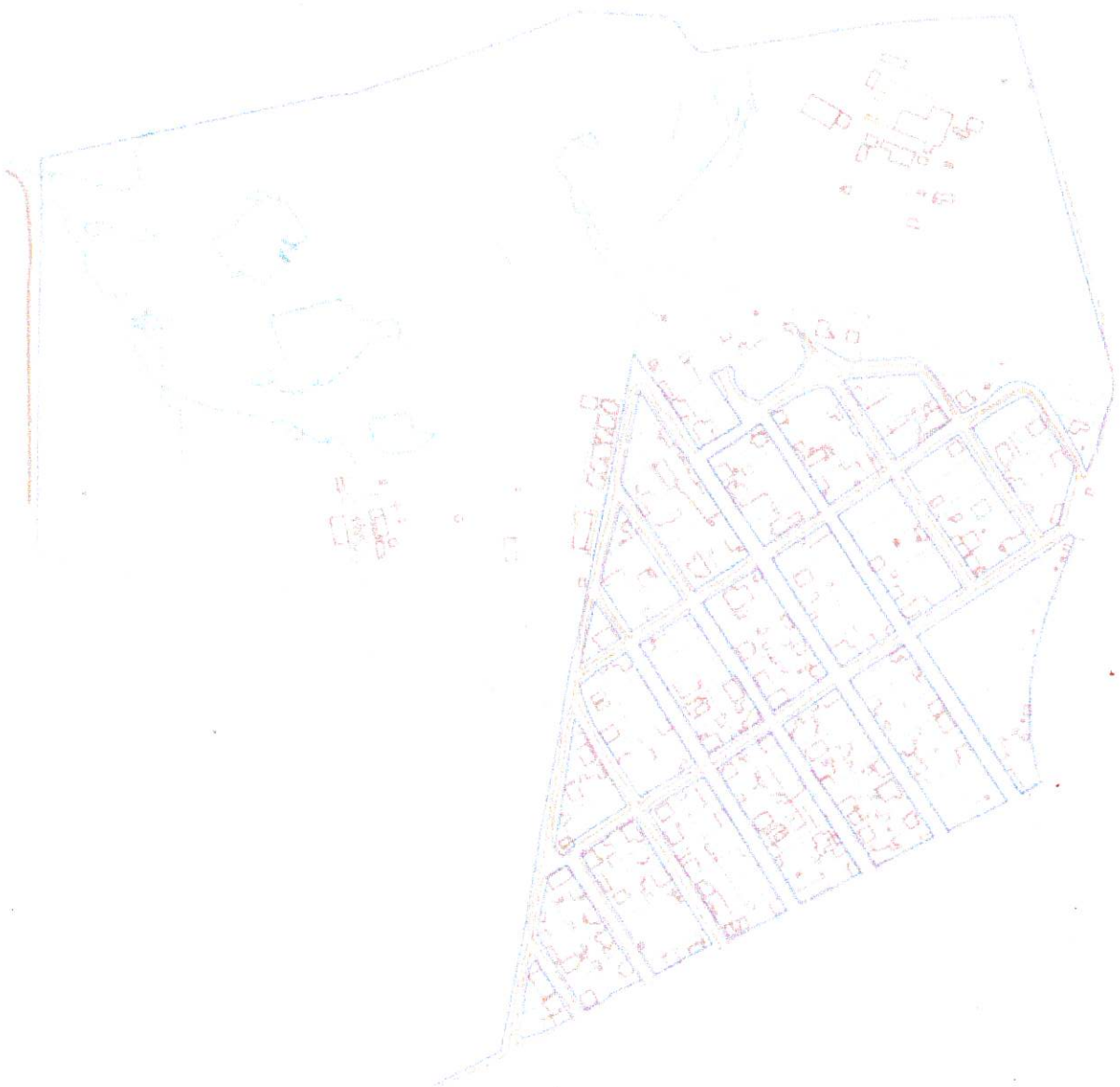
ZONA 1

COL. H DE LA REVOLUCIÓN

VALOR UNITARIO M2

$123.90

MUNICIPIO DE MATAMOROS, CHIHUAHUA. 2024



ZONA 2

COL MAGISTERIAL

VALOR UNITARIO M2
$115.50

MUNICIPIO DE MATAMOROS, CHIHUAHUA. 2024

ZONA 3

COL. AEROPUERTO

VALOR UNITARIO M2

$81.90

MUNICIPIO DE MATAMOROS, CHIHUAHUA. 2024

ZONA 4

COL. OBRERA

VALOR UNITARIO M2

$99.75

MUNICIPIO DE MATAMOROS, CHIHUAHUA. 2024

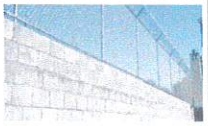
NORTE

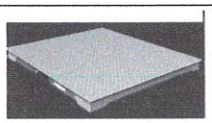
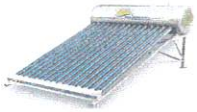
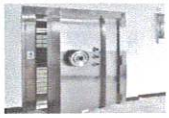
ZONA 5

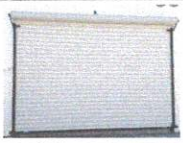
COL. RASTRO

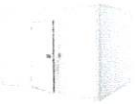
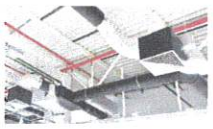
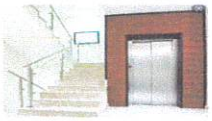
VALOR UNITARIO M2
$91.35

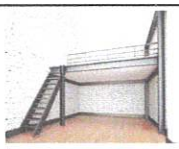
MUNICIPIO DE MATAMOROS, CHIHUAHUA. 2024

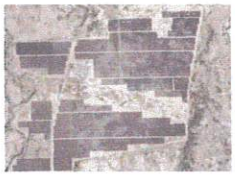
MUNICIPIO DE MATAMOROS TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS				
	CONCEPTO	**UNIDAD**	**VALOR 2024**	**IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA**
1	ADOQUÍN	M2.	$335.00	
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	$10,000.00	
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	$3,100.00	
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	$2,100.00	
5	ALJIBE	PZA.	$4,000.00 por cada 1,000 litros de capacidad	
6	ÁREAS TECHADAS	M2.	$1,046.00	
7	ASFALTO	M2.	$250.00	
8	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2.	$1,150.00	
9	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2.	$900.00	
10	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	$800.00	
11	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	$560.00	
12	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	$450.00	

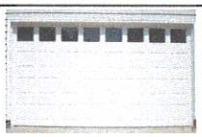
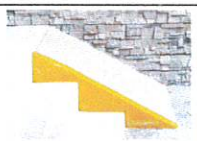
13	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	$560.00	
14	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	$600,000.00	
15	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	$310,000.00	
16	BÁSCULAS (COMERCIAL)	PZA.	$590,000.00	
17	BOILER SOLAR	POR TUBO	$400.00	
18	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	$75,500.00	
19	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	$100,000.00	
20	CABALLERIZAS	M2.	$1,500.00	
21	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	$205,000.00	
22	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	$150,000.00	
23	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	$15,000.00	
24	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	$550.00	
25	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	$257.00	
26	CERCO POSTE MADERA	ML.	$187.00	

27	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	$120,000.00	
28	CHIMENEA	PZA.	$35,700.00	
29	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	$9,200.00	
30	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	$2,650.00	
31	CISTERNA 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	ML.	$4,400.00	
34	COCINA INTEGRAL	ML.	$2,130.00	
35	COMPRESORES	LOTE	$725,000.00	
36	CORTINA METÁLICA	M2.	$1,430.00	
37	CREMATORIO	PZA.	$160,000.00	
38	HORNO DE SECADO	M2.	$5,500.00	
39	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	$5,500.00	

40	CUARTOS DE PINTURA	M2.	$5,500.00	
41	CUARTOS FRÍOS	PZA.	$74,500.00	
42	DUCTOS DE AIRE	ML.	$315.00	
43	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	$950,000.00	
44	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	$1,760,000.00	
45	ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	$165.00	
46	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	$225,000.00	
47	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	$256.00	
48	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	$3,000,000.00	
49	FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	$12,400.00	
50	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	$17,000.00	
51	GALLINERO	M2.	$107.00	
52	GÁRGOLAS	PZA.	$1,378.00	

53	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	$318,100.00	
54	GRADAS DE CONCRETO	M2.	$1,500.00	
55	GRADAS DE MADERA	M2.	$1,300.00	
56	GRADAS METÁLICAS	M2.	$1,950.00	
57	GRÚA VIAJERA	LOTE	$550,000.00	
58	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	$145.00	
59	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	$6,900.00	
60	INVERNADEROS	M2.	$500.00	
61	JACUZZI	PZA.	$25,000.00	
62	MALLA CICLÓNICA	ML.	$475.00	
63	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	$900.00	
64	MEZANINE	M2.	$1,146.00	
65	MINI SPLIT	PZA.	$14,500.00	

66	MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	$3,000.00	
67	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	$950.00	
68	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	$450.00	
69	PANELES SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (PANELES de diversas dimensiones)	M2.	$5,950.00 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
70	PANELES SOLARES (GRANJA SOLAR) (granja solar con dimensiones de PANELES individuales diversas)	PANEL	$3,200.00 POR PÁNEL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
71	PASTO ARTIFICIAL	M2.	$150.00	
72	PÉRGOLAS	M2.	$2,150.00	
73	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN)	M2.	$740.00	
74	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	$1,750.00	
75	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	$250.00	
76	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	$720.00	

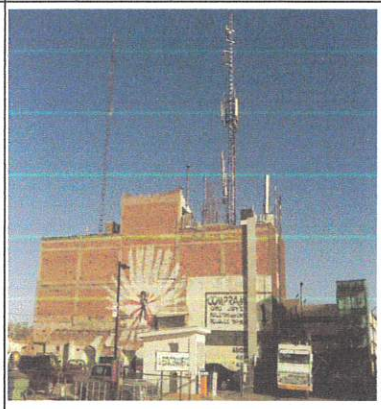
77	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	$1,050.00	
78	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	$1,450.00	
79	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	$3,600,000.00	
80	PLANTA TRATADORA	UNIDAD	$3,000,000.00	
81	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	$4,500.00	
82	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	$2,000.00	
83	POZOS	PZA.	$130,000.00	
84	PRESONES	M2.	$700.00	Imagen pendiente
85	RAMPAS	M2.	$405.00	
86	SILO CONCRETO	M3.	$5,300.00	
87	SILO METÁLICO	M3.	$2,600.00	
88	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	$68,800.00	

89	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	$475,000.00	
90	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	$83,000.00	
91	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	PZA.	$21,500.00	
92	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	$4,700.00	
93	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	$1,500.00	
94	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LITROS	$9.00	
95	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	PZA.	$4,840.00	
96	TEJÁBAN ACRÍLICO	M2.	$400.00	
97	TINACO HABITACIONAL	PZA.	$3.50 pesos por litro	
98	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	$25,000.00	
99	TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	$35,000.00	
100	TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	$50,000.00	

101	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	$115,000.00	
102	UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	$700,000.00	
103	UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	$317,000.00	
104	VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
105	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
	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.			

MUNICIPIO DE MATAMOROS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

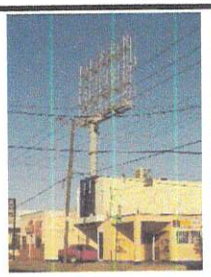
CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.

	ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TORRE AUTOSOPORTADA	TORRES ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS	MONOPOSTE O MONOPOLO	CARÁCTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO
16		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.			Altura (M.): hasta 20 M. y Sección variable de hasta 15 M. por lado Perfiles de acero utilizados y medidas: piramidales, cuadrangulares, triangulares Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos) Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro) Peso (Kg.): Hasta 10 Tons.	$25,000.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
17		1917		ESTRUCTURAS LIGERAS ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS A BASE DE CABLES O VARILLAS. USUALMENTE SE INSTALAN EN CONSTRUCCIONES YA EXISTENTES, LO CUAL INDICA QUE NO TRANSMITE UNA CARGA MUY GRANDE, O BIEN, SE INSTALAN SOBRE EL SUELO. LA BASE DE LA ESTRUCTURA TRANSMITE ESFUERZOS DE COMPRESIÓN Y LOS ARRIOSTRES O TIRANTES TRANSMITEN ESFUERZOS DE TENSIÓN.		Altura (M.): hasta 20 M. y Sección variable de hasta 0.5 M. por lado Perfiles de acero utilizados y medidas: Piramidales, cuadrangulares, triangulares Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos) Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro) Peso (Kg.): Hasta 500 Kgs.	$3,500.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
18		1918			ESTRUCTURAS ESBELTAS Y ESTÉTICAS QUE ARMONIZAN CON EL ENTORNO URBANO. SE UBICAN SOBRE EL SUELO. OCUPAN POCO ESPACIO. USUALMENTE SE PINTAN O RECUBREN POR RAZONES ESTÉTICAS. SE AUTOSOPORTAN EN BASE A UNA BUENA CIMENTACIÓN.	Altura (M.): hasta 40 M. y Diámetro variable de hasta 0.8 M. Perfiles de acero utilizados y medidas Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos) Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro) Peso (Kg.): Hasta 2 Tons.	$17,500.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
19	OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS	1919				Altura (M.) Perfiles de acero utilizados y medidas Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos) Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro) Peso (Kg.)	VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

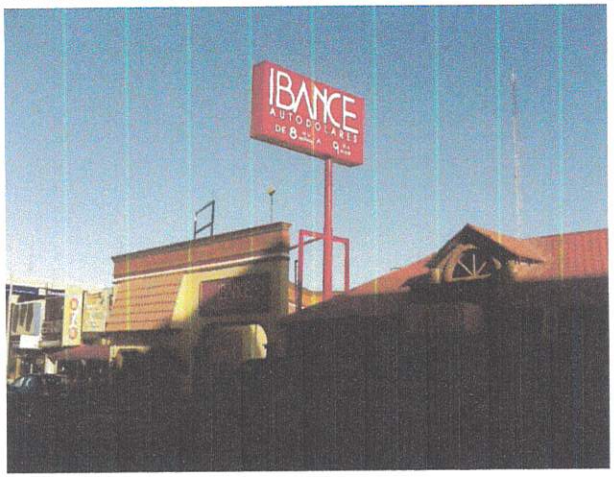
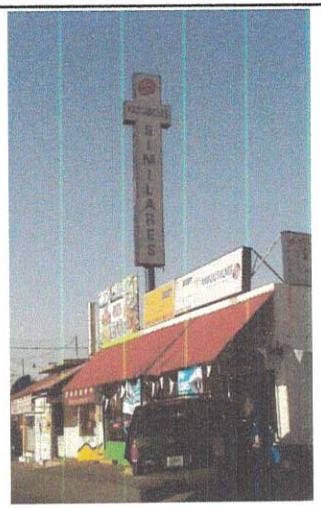
MUNICIPIO DE MATAMOROS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

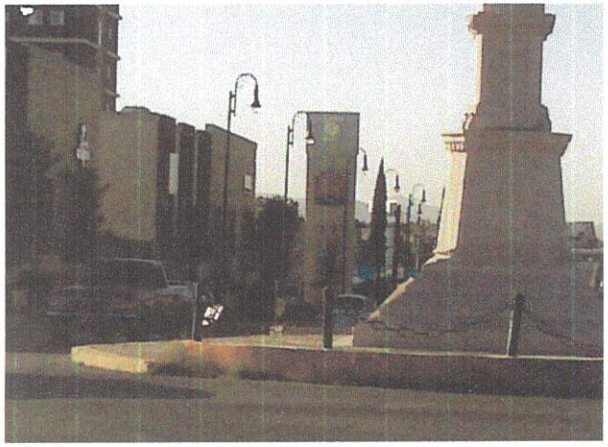
CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS.

	ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA					POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO
			PARA CARTEL	PARA ESPECTACULAR	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIPOLAR	TIPO MURETE	EN FACHADA	EN AZOTEA	AISLADA	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 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,	$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 columna: 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.

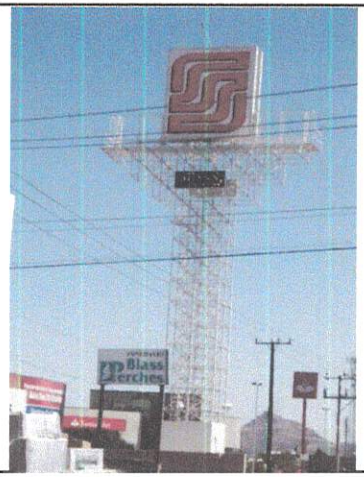
4		1904				X				X			X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M^2. en adelante Altura del pedestal: de 3 M. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	$4,500.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO 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.
9		1909					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.	$5,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

10		1910					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.	$6,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
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,	$6,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

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.	$8,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
13		1913			X					X			X	Material de la estructura: Acero y tablillas 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	$30,000.00 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.	$15,000.00 X M2. DEL MURETE (independientemente del número de anuncios) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
15		OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS	1915												Materiales constructivos: Acero, 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.