



"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"
"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"



OFICIO: STRIA-0788/2023.

San Francisco Javier de Satevó, a 27 de octubre de 2023.

**DIPUTADA ADRIANA TERRAZAS PORRAS.
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.**

En cumplimiento a lo establecido por el Decreto 112/04 IP.O, publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforma diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Satevó somete a consideración del H. Congreso del Estado el presente Proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Sueldo 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 Auditoría 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 del terreno y de la construcción y que se 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 elaborado 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 I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

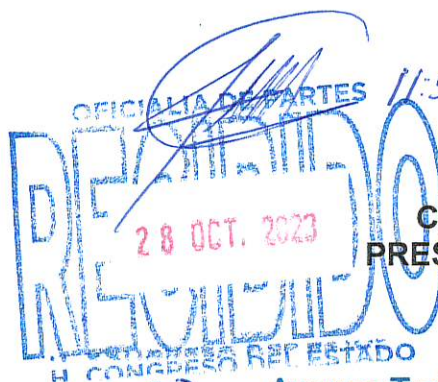
Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente proyecto, el Municipio de Satevó Solicita a el H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios y Construcción que entrara en vigor para el ejercicio fiscal 2024, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial de Estado.

Se anexa documentación impresa y archivo digital.

Agradeciendo la atención brindada al presente, quedo a sus atentas ordenes para cualquier duda y/o aclaración al respecto.



**PRESIDENCIA
MUNICIPAL
SATEVO, CHIH.**



ATENTAMENTE
C. NORMA MUÑOZ ANCHONDO.
PRESIDENTA MUNICIPAL DE SATEVÓ.

Con 1- CD. **Avanza Trabajando, Administración 2021-2024**



OFICIO: STRIA-0787/2023.

San Francisco Javier de Satevó, a 27 de octubre de 2023.

**DIPUTADA ADRIANA TERRAZAS PORRAS.
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.**

EL LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ, CHIHUAHUA, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 63 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y

CERTIFICA

QUE EN EL LIBRO No. 10 DE ACTAS DE CABILDO, SE ENCUENTRA ASENTADO EN EL ACTA NO. 20 DE SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA 26 DE OCTUBRE DE 2023, LA ORDEN DEL DÍA Y EN EL PUNTO NO. 4 LO RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024, LAS CUALES FUERON SOMETIDOS A LA CONSIDERACIÓN DEL CABILDO SIENDO APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS, TOMÁNDOSE EL SIGUIENTE:

ACUERDO

PRIMERO: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS LAS Y LOS INTEGRANTES PRESENTES DEL H. AYUNTAMIENTO, LA APROBACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024. MISMAS QUE SERVIRAN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL Y EL CALCULO DE LAS CONTRIBUCIONES EN MATERIA DE PROPIEDAD INMOBILIARIA, DURANTE EL EJERCICIO FISCAL COMPROMETIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIMEBRE DEL AÑO 2024, LAS CUALES SE ANEXAN AL PRESENTE ACUERDO DE CABILDO.

SEGUNDO.- SE APRUEBA EL AUMENTO GENERAL DEL 4% A EXEPCIÓN DEL SUELO RUSTICO CON DENUNCIO MINERO Y DE ZONAS HOMOGENEAS DE TERRENO, A SU VEZ SE AGREGA TABLA VALORES DE VIÑEDOS.

TERCERO.- SE REMITE EL ACUERDO DE ESTE H. AYUNTAMIENTO AL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN EN SU CASO.

LO QUE ME PERMITO HACER CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, A LOS TREINTA Y UN DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS, EN EL MUNICIPIO DE SATEVÓ, CHIHUAHUA.

ATENTAMENTE



SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO
SATEVÓ, CHIH.
"Satevó Avanza Trabajando"
Ayuntamiento 2021-2024

LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.

Avanza Trabajando, Administración 2021-2024

PRESIDENCIA MUNICIPAL SATEVÓ CALLE VICTORIA S/N | COL. CENTRO | SATEVÓ CHIHUAHUA | C.P. 33150
Tel. (614) 455 3017 | email: presidencia@satevo.gob.mx

Con 1- C.D.

1 de 55

**ACTA S.O 20/2023
DE FECHA 26 DE OCTUBRE DEL 2023.**

En el lugar que ocupa el salón de cabildo de esta Presidencia Municipal de Satevó, Chih., siendo las 10:07 horas del día 26 de octubre del 2023, reunidos para sesionar las y los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Satevó, Chihuahua, encontrándose presentes: la C. Norma Muñoz Anchondo, Presidenta Municipal; el Ing. Esteban Mendoza Chacón, Síndico Municipal, así como las y los Regidores; C. Socorro Edith Chávez Salcido, C. Javier Hernández Mendoza, C. Ramón Pérez Mendoza, C. Blanca Estela Sifuentes Santillanes, C. Manuela Sonia Barrio Castañeda, C. Ángel Lerma Montoya, C. Marcos Manuel Ruiz Alvidrez, C. Luis Raudel Quezada Lares, al igual que el Secretario del H. Ayuntamiento, el Licenciado Cristian Hernández Mendoza, se procedió a llevar a cabo la Vigésima Sesión Ordinaria del año 2023 del Honorable Ayuntamiento, bajo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

1. Lista de asistencia y declaración en su caso del Quórum Legal.
2. Lectura del Orden del Día, y aprobación en su caso.
3. Lectura del Acta de la Sesión Ordinaria 19, de fecha 17 de Octubre del año 2023, aprobación y firma en su caso.
4. Punto de acuerdo y aprobación en su caso de las Tablas de Valores Unitarias de Suelo Urbano, de Construcción y Suelo Rustico para el ejercicio Fiscal 2024.
5. Asuntos generales.
 - Participación de Regidora C. Manuela Sonia Castañeda Barrio.
 - Participación de Regidor C. Marcos Manuel Ruiz Alvidrez.
 - Participación de Síndico Municipal Ing. Esteban Mendoza Chacón.
 - Participación de Presidenta Municipal C. Norma Muñoz Anchondo.
6. Clausura de la sesión.

I.- En el desahogo del punto número uno de la orden del día, el Secretario del H. Ayuntamiento, Lic. Cristian Hernández Mendoza, procedió a tomar lista y verificación del quórum reglamentario, encontrándose presente la totalidad de los integrantes del H. Ayuntamiento.

II.- En el desahogo del punto número dos del orden del día, relativo a la aprobación del orden del día, para la Vigésima Sesión Ordinaria para el año 2023 del H. Ayuntamiento 2021 – 2024, se agregan cuatro participaciones participaciones a petición de los Regidores C. Manuela Sonia Castañeda Barrio, C. Marcos Manuel Ruiz Alvidrez, el Síndico Municipal Ing. Esteban Mendoza Chacón, así como la Presidenta Municipal C. Norma Muñoz Anchondo el Lic. Cristian Hernández Mendoza, Secretario del H. Ayuntamiento, somete a consideración del pleno el orden del día, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; se aprobó por

COTEJADO

MHP

Luis Raudel Quezada Lares

unanimidad de votos, el orden del día, para la Vigésima Sesión Ordinaria de fecha 26 de octubre de 2023.

III.- En el desahogo del punto número tres del orden del día, el Secretario del H. Ayuntamiento, Lic. Cristian Hernández Mendoza, propone la dispensa de la lectura del Acta de la Sesión Ordinaria 19, de fecha 17 de octubre del año 2023, esto, en función a que, quienes integran el H. Ayuntamiento han conocido con anterioridad su contenido y sometido a votación del pleno y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal vigente para el Estado de Chihuahua; se aprueba por unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento, el acta número **S.O 19/2023** de la sesión ordinaria, del día 17 de Octubre del 2023.

IV.- En el desahogo del punto número cuatro, del orden del día, punto de acuerdo para aprobación de las Tablas de Valores Unitarias de Suelo Urbano, de Construcción y suelo rustico para el Ejercicio Fiscal 2024, el Lic. Cristian Hernández Mendoza, sede la palabra a la C. Adriana Miranda Tarango, Tesorera Municipal de Satevó, quien explica ante el pleno el porcentaje que se aumentara a la Tabla de Valores el cual consiste en el 4%, siendo un porcentaje adecuado para el Municipio, comparado con municipios de mayor población, este porcentaje es justo, dado que los montos del Municipio no serían disminuidos ni aumentados, regresando la palabra al Lic. Cristian Hernández Mendoza, secretario del h. ayuntamiento, conforme el artículo 22 del código municipal para el estado de chihuahua, lo somete a consideración del pleno; se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO:

ÚNICO.- se aprueba por unanimidad de votos de las y los integrantes del H. Ayuntamiento la aprobación de las Tablas de Valores Unitarias de Suelo Urbano, de Construcción y suelo rustico para el ejercicio **FISCAL 2024**, con un aumento del 4% General, para quedar de la siguiente manera:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

COTEJADO

JH

J

Landel Bizarri

JH

J

D JHM

J

J



TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCION Y SUELO RUSTICO

COTEJADO

Artículo 115 Constitucional

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

C) 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.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Rubel Chezede

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

N

[Handwritten signature]

COTEJADO

J. H. ...

(Signature)

(Signature)

(Signature)

(Signature)

COTEJADO

PREDIOS URBANOS

A

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

1. La Autoridad Catastral Municipal.
2. Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal.
3. La Dirección de Catastro del Estado.
4. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

PREDIOS URBANOS:

1. Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc, 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.
 - a) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - b) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - c) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

Paulo Quevedo

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

COPIADO JHM
Eh



- 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 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.

Rodrigo Acevedo

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

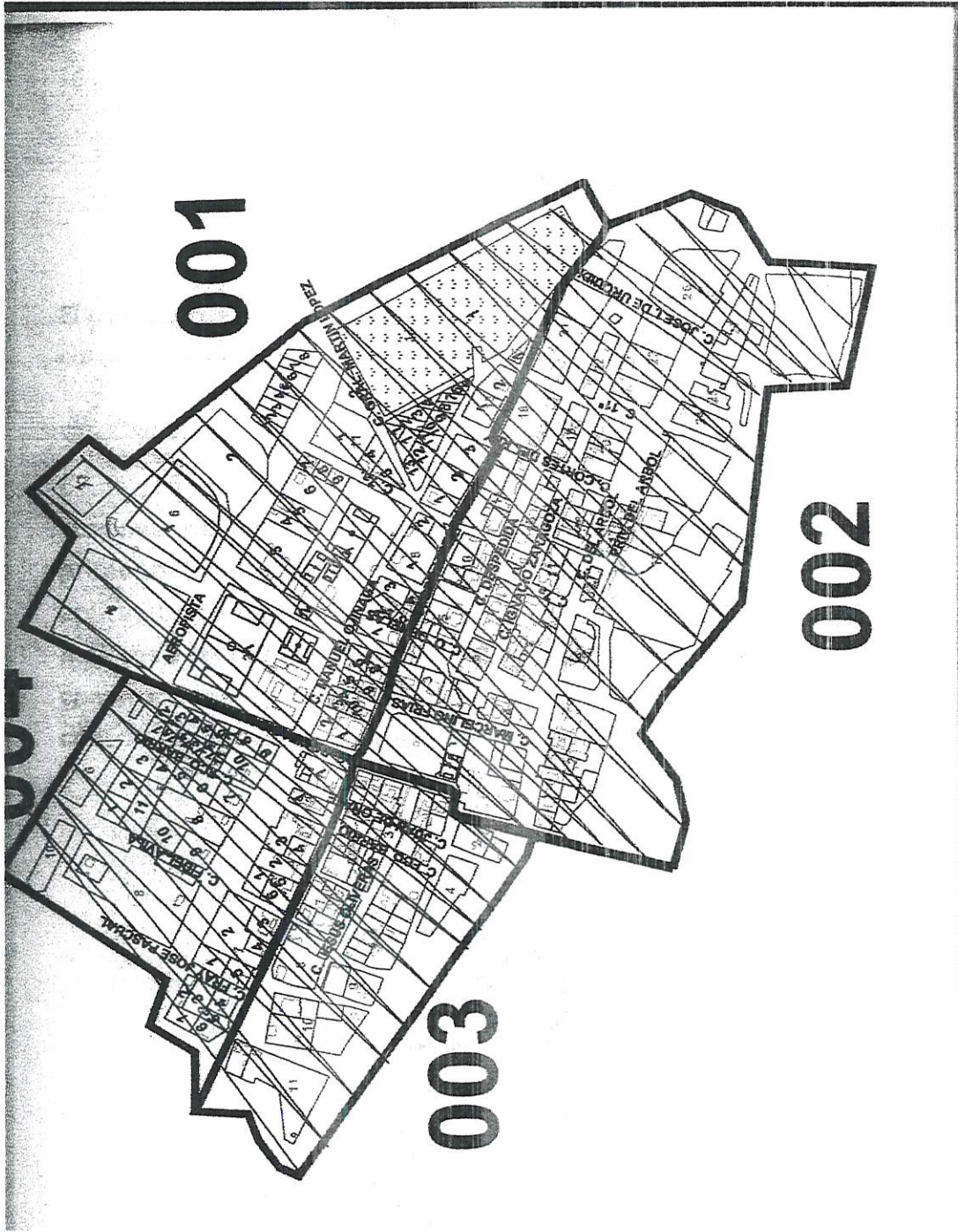
[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

JHM

COTEJADO

+



JHM
 eh
~~Barra~~ Barra
 + B +
 Ciudad Acuña

COTEJADO

TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES

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

↓

Plan del B. e. c. de

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

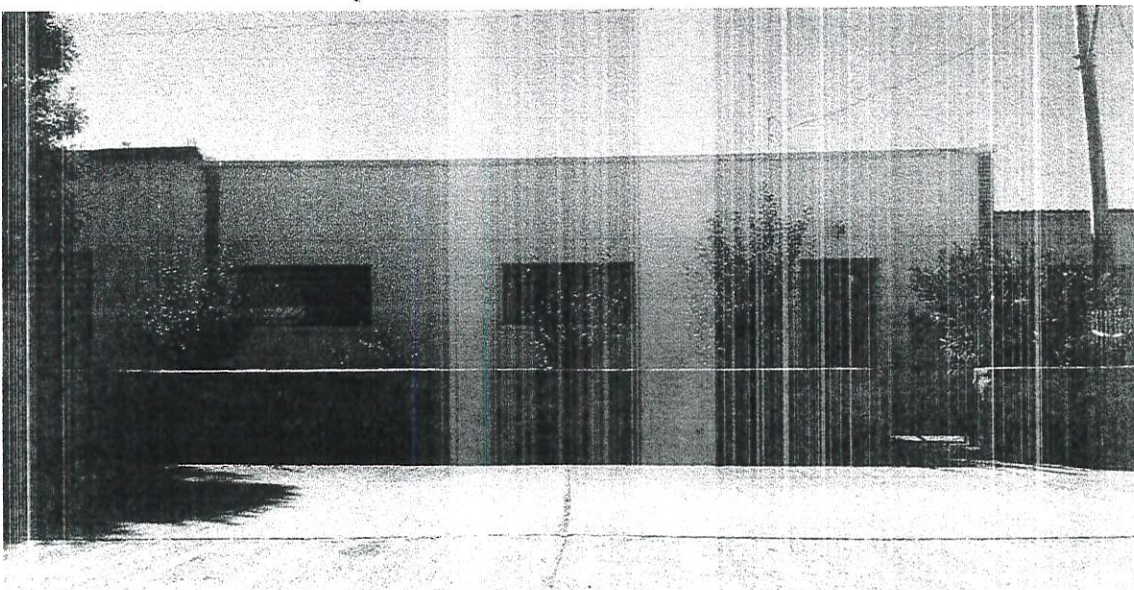
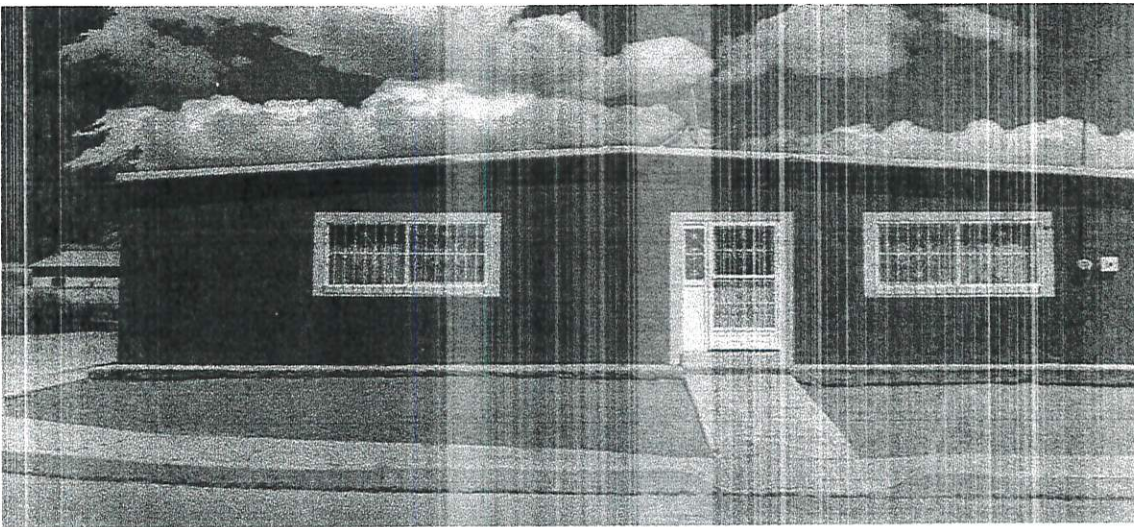
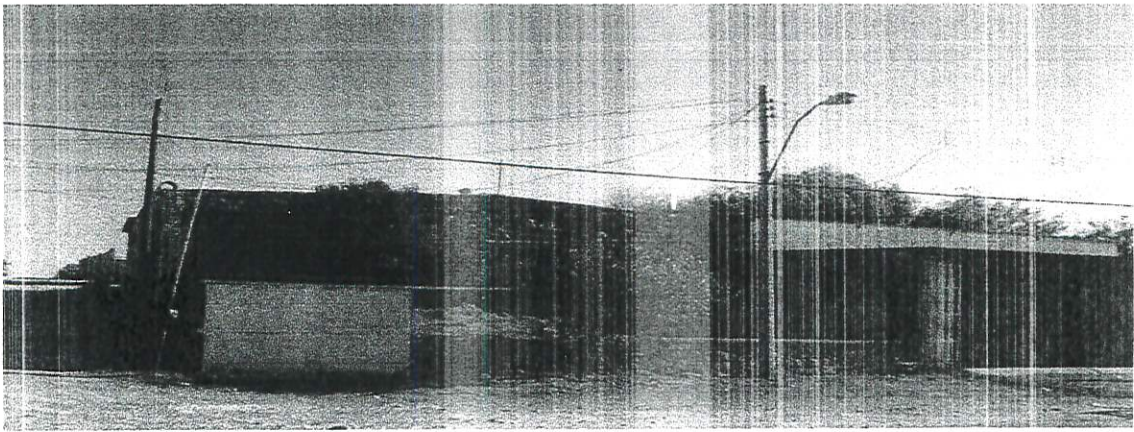
[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

COTEJADO

HABITACIÓN POPULAR

CLAVE: 2111



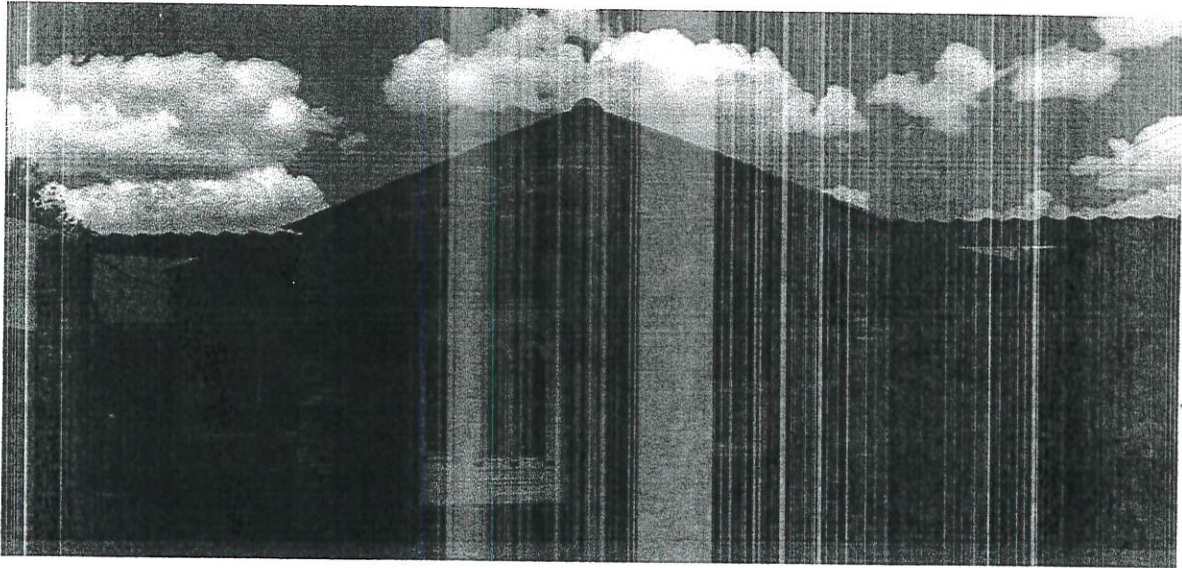
Rec. 1. Cuzco.
Q
K
Q
Batman

JHM

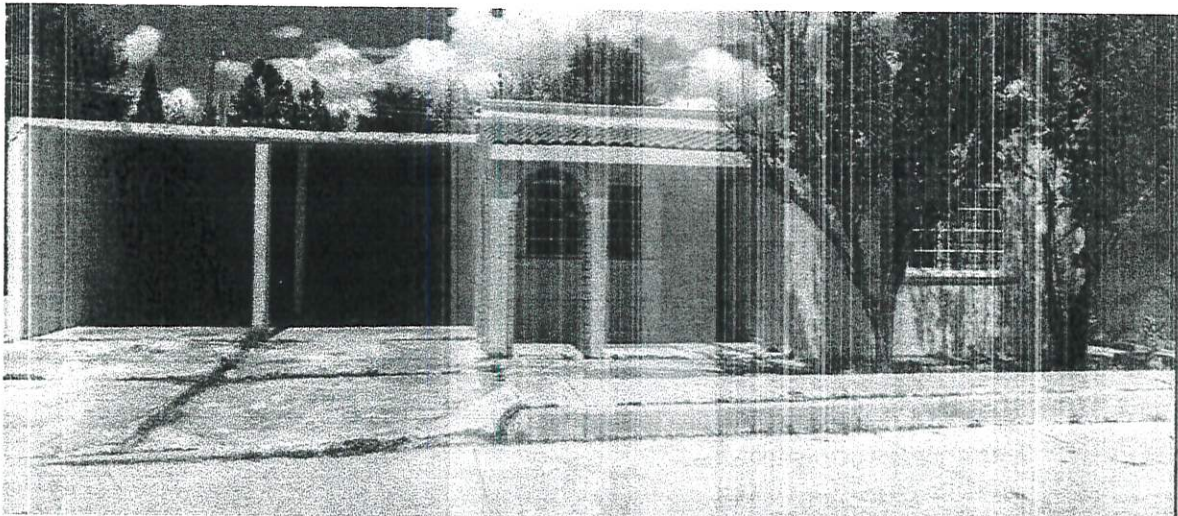
J
COTEADORE

HABITACIÓN BUENA

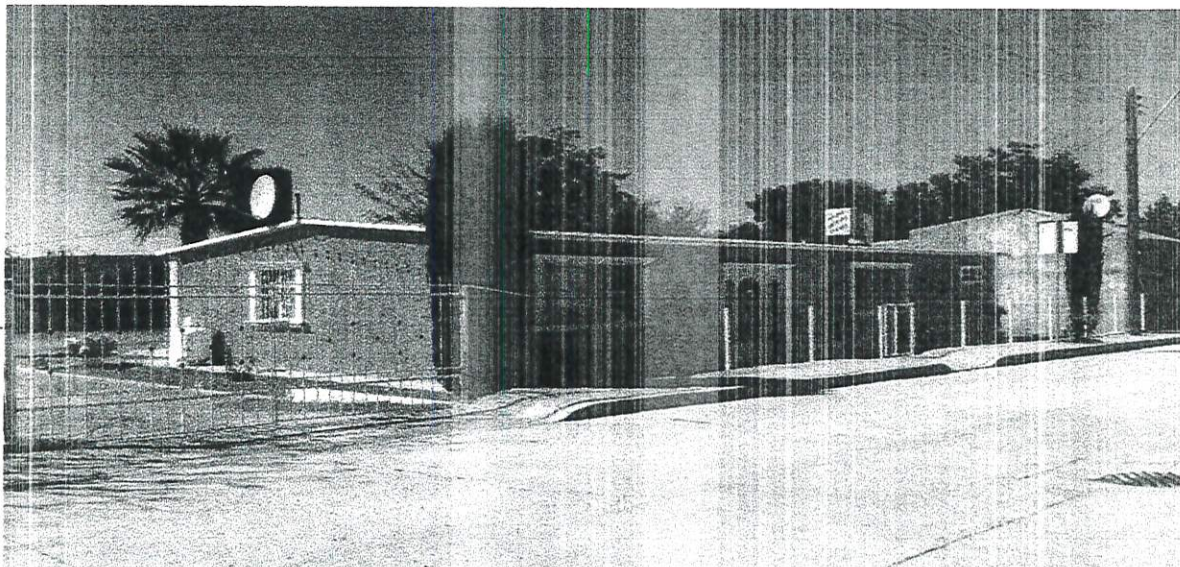
CLAVE: 2141



Ca. Ciudad Quezada



Ca. F. & S. B. B. B.

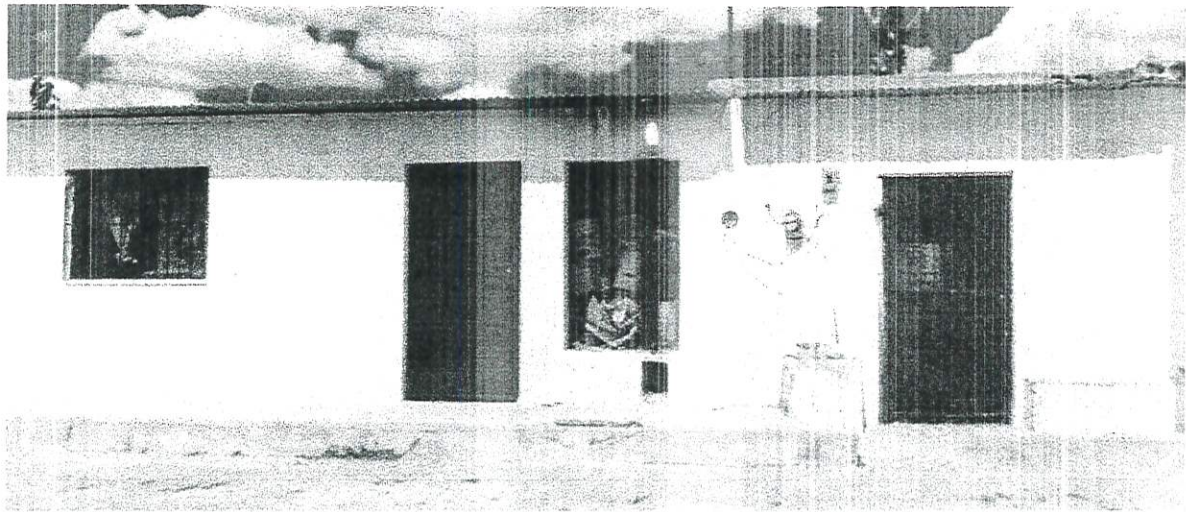
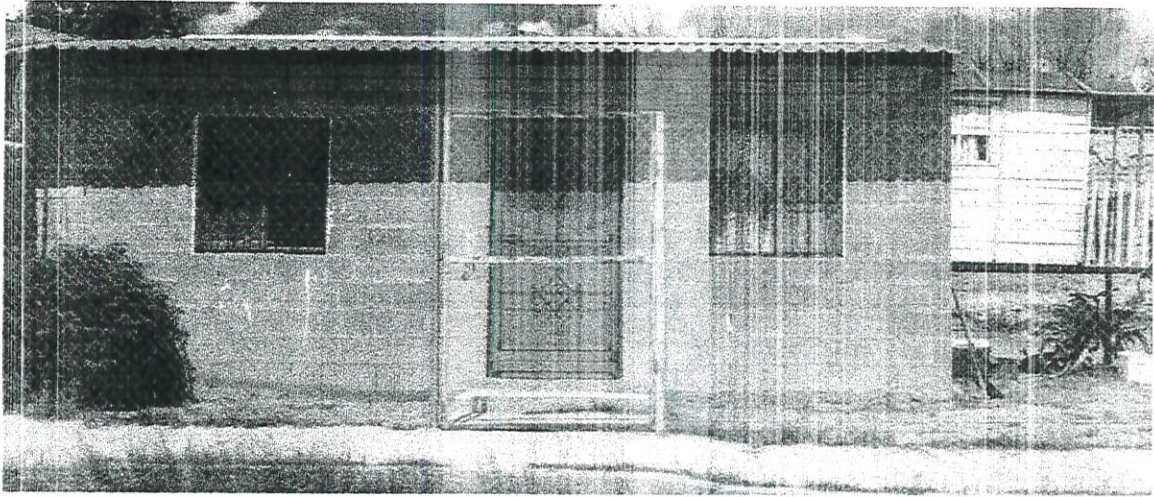
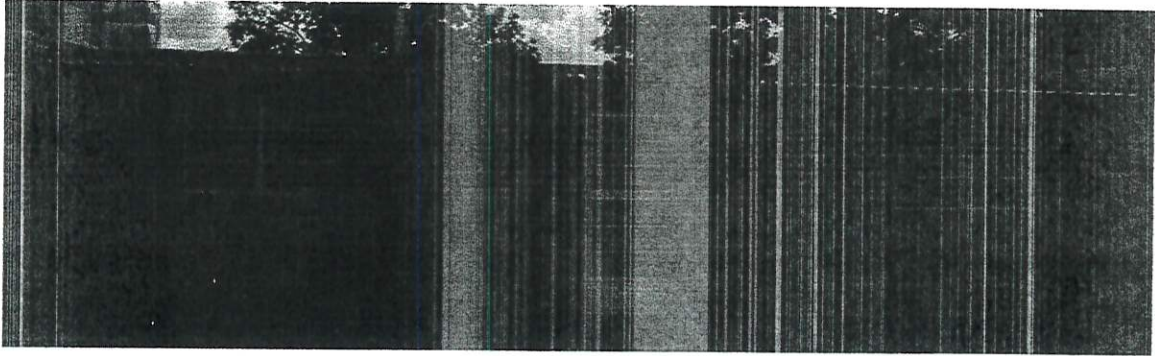


WHL
COTEJADO

[Handwritten signature]

HABITACIÓN ECONÓMICA

CLAVE: 2121



Ronald Becerra

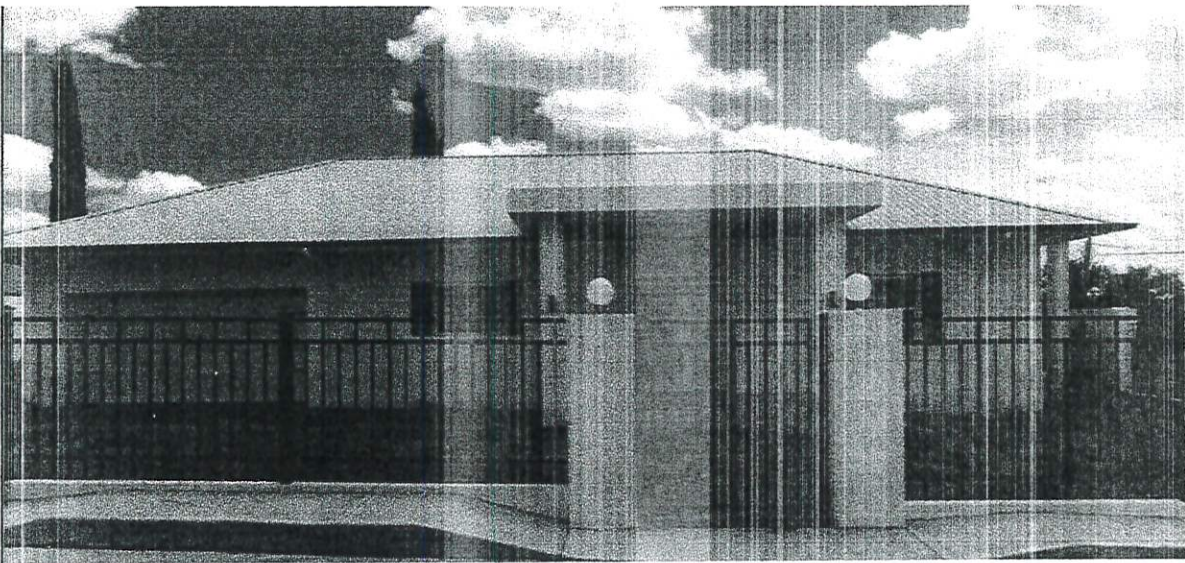
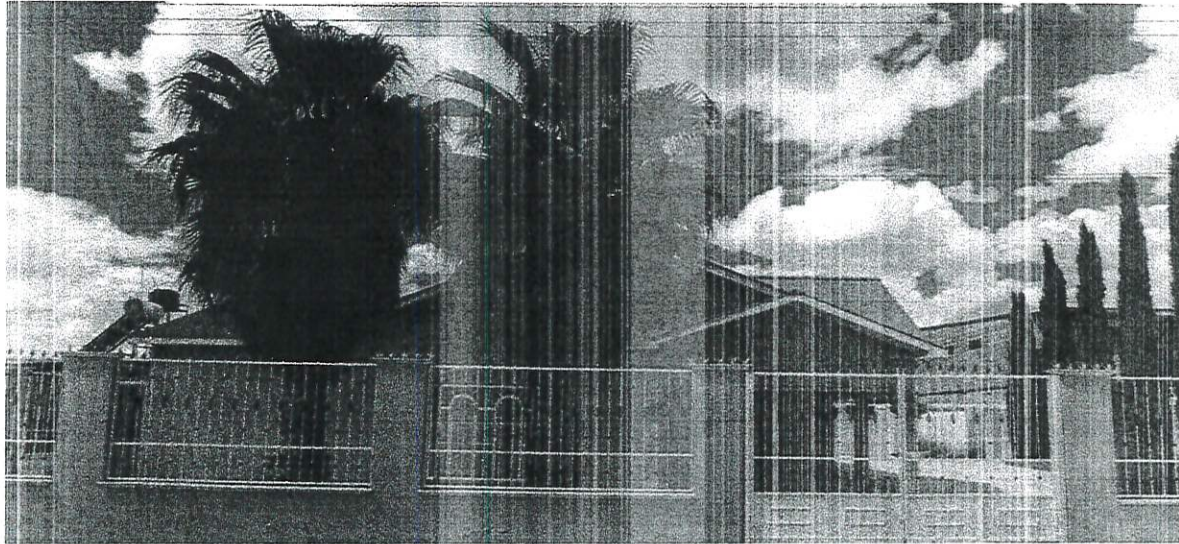
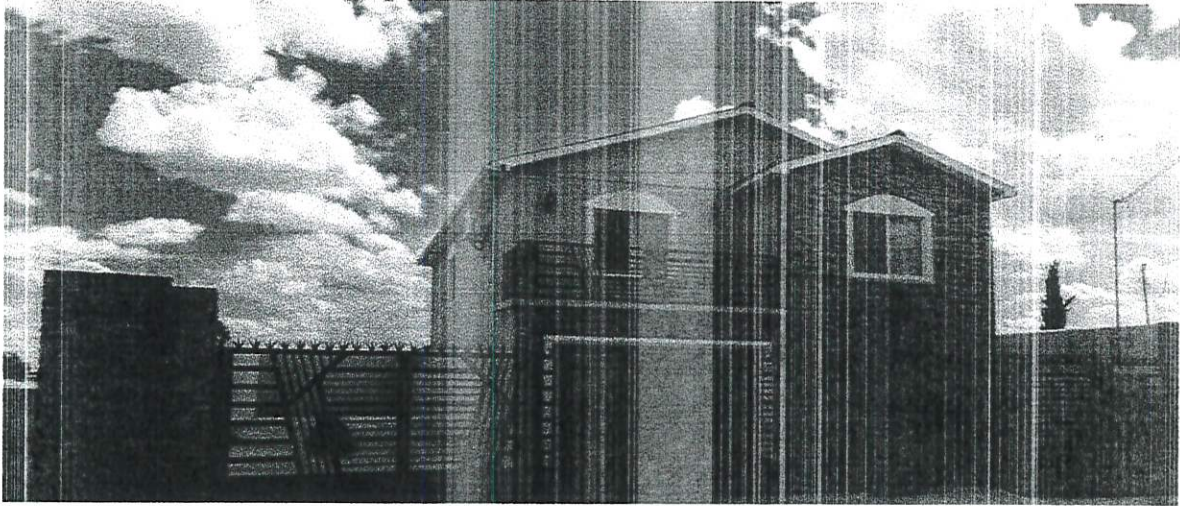
Rafael

MIC

COTEJADO

HABITACIÓN DE LUJO

CLAVE: 2151



Rodrigo

R
R
R

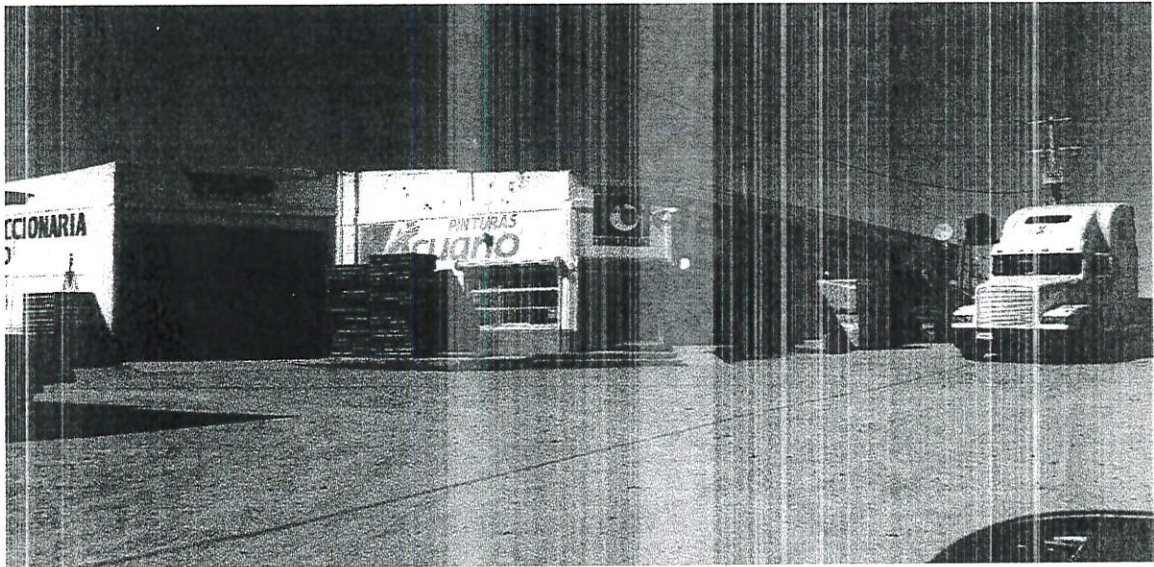
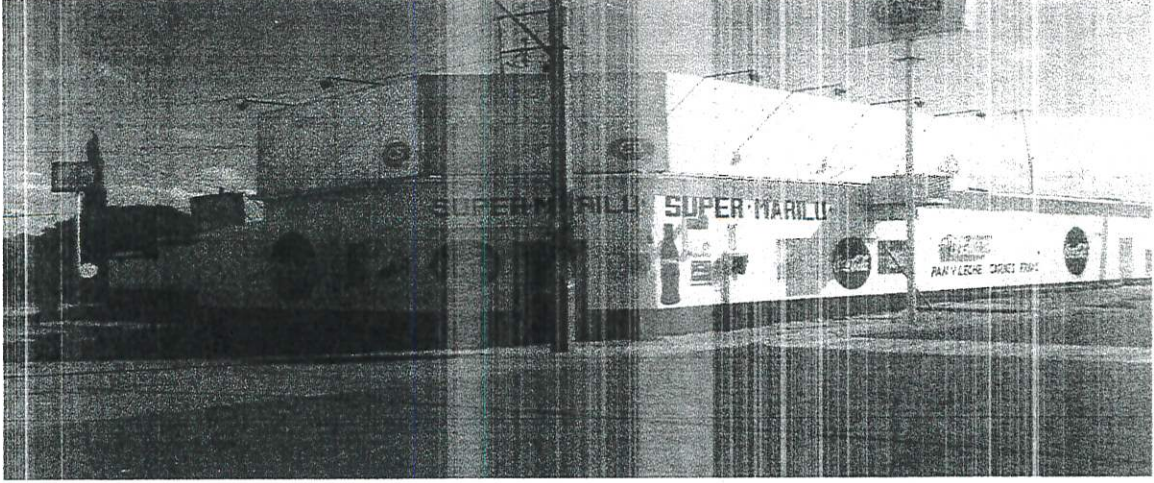
Rodrigo

WLM
COTEJADO

14 de 55
43

COMERCIO MEDIANO

CLAVE: 2221



Res. Acci. de
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55

COTEJADO

MUNICIPIO DE SATEVÓ							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024							
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,913.68
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,878.05
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,529.57
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6,837.40
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 9,545.69
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 3,956.68
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 6,330.69
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 8,139.46
<p>LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVA.</p> <p>VALORES CATASTRALES PROVISIONALES:</p> <p>EN CASO DE QUE DENTRO DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO EXISTAN ZONAS EN LAS QUE NO SE AYAN ASIGNADO VALORES UNITARIOS DE SUELO Y O CONSTRUCCION, O EN LAS QUE HABIENDOSELES ASIGNADO, CAMBIEN DE CARACTERISTICAS ESENCIALES EN EL PERIODO DE VIGENCIA, LAS AUTORIDADES CATASTRALES PODRAN DETERMINAR, PROVISIONALMENTE, VALORES UNITARIOS CON BASE EN LOS ASIGNADOS PARA ZONAS SIMILARES. LOS VALORES CATASTRALES PROVISIONALES QUE SE DETERMINEN PARA LOS PREDIOS CON BASE ADICHOS VALORES UNITARIOS, ESTARAN VIGENTES POR EL AÑO CALENDARIO CORRESPONDIENTE.</p>							

COTEJADOR

[Handwritten signature]

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024			
TABLA DE OBRAS EN PROCESO			
CONCEPTO	INICIO	TERMINADO	FACTOR DE DEMERITO
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
IMPERMEABILIZACION	50.10%	55.00%	0.55
PISO CERAMICO HERRERIA	55.10%	60.00%	0.6
HERRERIA	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.

TODA CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN, DEBERÁ SER MANIFESTADO POR EL SUJETO DEL IMPUESTO A LA TESORERÍA MUNICIPAL DENTRO DE LOS 15 DÍAS SIGUIENTES A LA TERMINACIÓN DE LA OBRA. A LA MANIFESTACIÓN ANTERIOR DEBERÁ ADJUNTARSE EL PLANO CATASTRAL ACTUALIZADO Y EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL Y EN SU CASO RENOVACIONES DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y EL DOCUMENTO OFICIAL DE LA TERMINACIÓN DE OBRA. INVARIABLEMENTE, LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES SE INTEGRARAN AL PADRÓN CATASTRAL EN EL AVANCE EN QUE SE ENCUENTREN Y DE ACUERDO A LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. EN SU CASO DE LA DETECCIÓN DEL TERRENO NO EMPADRONADO Y CONSTRUCCIONES NO MANIFESTADAS A LA TESORERÍA MUNICIPAL, SE HARÁN EFECTIVOS TRES AÑOS DE IMPUESTOS ANTERIORES A LA FECHA DEL DESCUBRIMIENTO DE LA OMISIÓN, SALVO QUE EL INTERESADO COMPRUEBE QUE EL LAPSO ES MENOR MEDIANTE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

COTEJADO



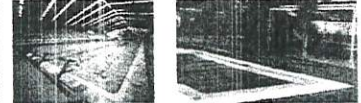
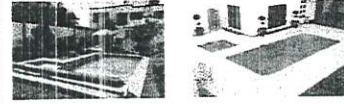


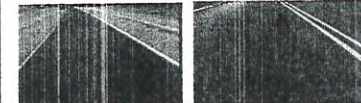
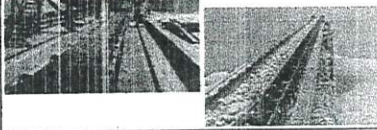



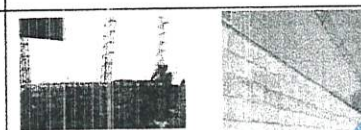

**TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$3956.68
0							
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$5878.496
0							
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y OCONCRETO)	"A"	\$11304.8
0							
2	3	4	1	ESCUELA/GIMNASIO		"A"	
2	3	4	2	ESCUELA/GIMNASIO		"B"	
2	3	4	3	ESCUELA/GIMNASIO		"C"	
0							
2	3	5	1	HOTEL		"A"	
2	3	5	2	HOTEL		"B"	
2	3	5	3	HOTEL		"C"	
0							

**NOTA: LAS ANTENAS, ANUNCIOS, ESPÉCTACULARES, GRANJAS SOLARES Y GASOSDUCTOS SERAN VALUADOS DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS POR INDIVIDUAL Y EL VALOR SERA AGREGADO COMO INSTALACIONES ESPECIALES.
"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS"**

Handwritten signature
Handwritten signature
Handwritten signature
Handwritten signature
Handwritten signature
COTEJADO

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M2.	\$335.00	
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$10,000.00	
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$3,100.00	
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$2,100.00	
5	ALJIBE	PZA.	\$4,000.00 por cada 1,000 litros de capacidad	
6	ÁREAS TECHADA:	M2.	\$1,046.00	
7	ASFALTO	M2.	\$250.00	
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$1,350.00	
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2.	\$1,150.00	
10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2.	\$900.00	
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$800.00	
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$560.00	
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$430.00	

P. del B. Z. de

B

J

R

M

B

COTIZADO

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

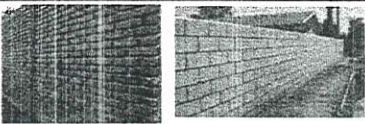
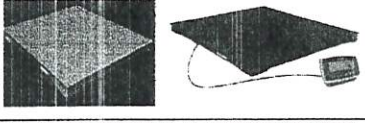
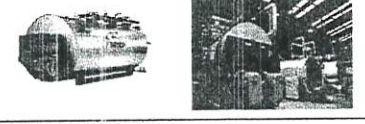
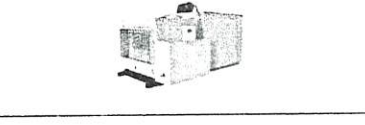

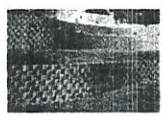


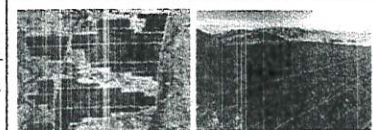
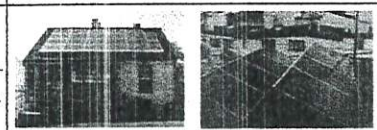
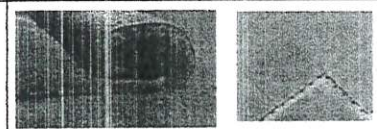
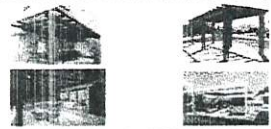
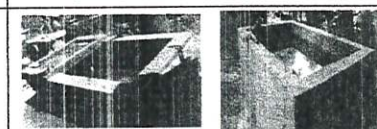
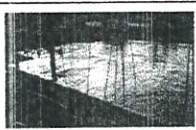


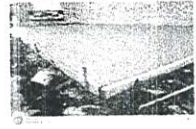
	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$560.00	
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$600.000.00	
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$310.000.00	
17	BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$590.000.00	
18	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$400.00	
19	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$75.500.00	
20	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$100.000.00	
21	CABALLERIZAS	M2.	\$1.500.00	
22	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$205.000.00	
23	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$150.000.00	
24	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15.000.00	
25	CARPA LONA AHUILADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$550.00	
26	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$257.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
66	MINI SPLIT	PZA.	\$14,500.00	
67	MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	\$3,000.00	
68	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$950.00	
69	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$450.00	
70	CELDAS SOLARES: (EN GRANJA SOLAR) (granja solar con dimensiones de paneles individuales diversas)	PANEL	\$3,200.00 POR PANEL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
71	CELDAS 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.	
72	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$150.00	
73	PÉRGOLAS	M2.	\$2,150.00	
74	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.)	M2.	\$740.00	
75	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,750.00	
76	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$250.00	
77	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$720.00	
78	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,050.00	

Rueda y Recorrido

D

L

S

P

P

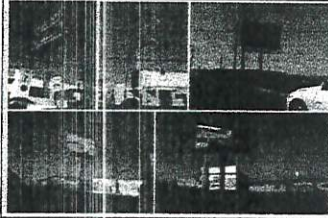

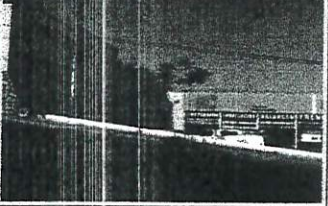

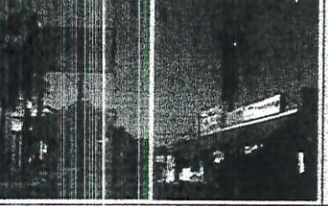
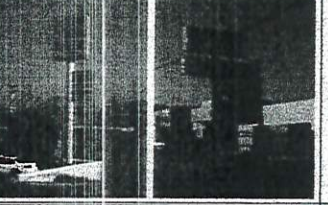
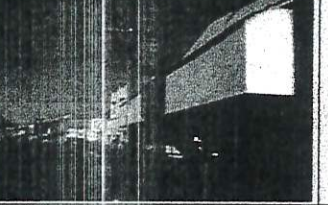
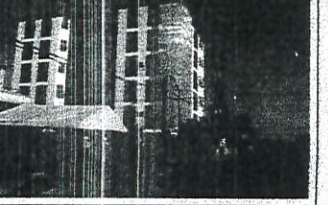
P

P

P

CORTEJADO

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS 2024.

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 MURITE	EN FACHADA	EN AZOTEA	AISLADA	ADOSADO	SALIENTE O VOLADO	AUTO SOPORTADO		
	1901		X					X				X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 80 M ² . en adelante Altura del pedestal: entre 4 M. y 18 M. Diámetro exterior del pedestal de 20" en adelante Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	\$20,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1902	X						X				X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 45 M ² . en adelante Altura de las columnas: entre 1 M. y 15 M. Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, autosoportado, Etc.	\$2,250.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	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.
	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.
	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.
	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.
	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.
	1908	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.
													Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$5,500.00 X M2. DE

2024
 J.M.H.

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS 2024.

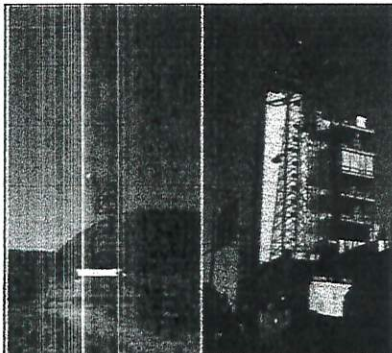
ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA				POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO	
		PARA CARTEL	PARA ESPECTACULAR	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIPOLAR	TIPO MURETE	EN FACHADA	EN AZÓTEA	AISLADA	ADOSADO	SALIENTE O VOLADO			AUTO SOPORTADO
9	1909					X		X				X	Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atomillado, Etc.	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, atomillado, 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, atomillado, 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.
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, atomillado, 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 tabillas electrónicas Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura del pedestal: hasta 15 M. Diámetro exterior del pedestal: hasta 36" Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	\$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, atomillado, 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	1915												Materiales constructivos: Acero, Madera, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: Altura: Superficie de la pantalla: Método de anclaje:	SUJETO A VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

a Pedro Acosta
 RSD
 JHM
 eh

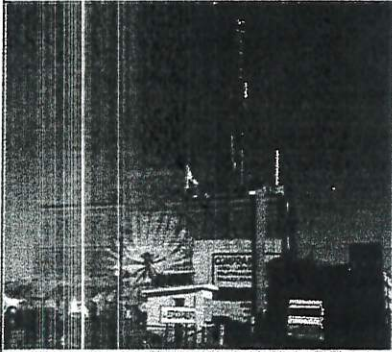
COTEJADO

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN 2024

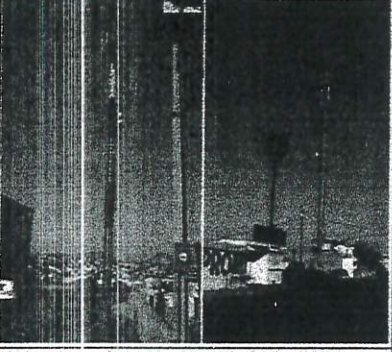
16

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TORRE AUTOSOPORTADA	TORRES ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS	MONOPOSTE O MONOPOLO	CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO
	1916				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 TENSION.		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.
---	------	--	--	--	---	---

COTEJADO

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

Handwritten signature/initials

+

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 ente las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, 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, parque de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

HABITACIONES DE SUPERLUJO.- Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, ante comedor, 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 los 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 semicultas (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

Recorrido de campo

✓

⊙

✕

✕

⊙

JHM

COTEPALCO

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 semicultos, 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 sus clasificaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rendel de Zúñiga ✓
 B
 F
 R
 R
 WMC
 COTECADO

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.

Pan del Per...
 B...
 J...
 B...
 J...
 M...
 J...
 J...

COLEGIO
 J...

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.

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 cuenta.

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

1. Derecho de ocuparlo y usarlo
2. Derecho de afectarlo
3. Derecho de venderlo o disponer de el
4. Derecho de heredar

Piedad Hernández
 B
 K
 R
 R
 JMM
 WME
 COTEJADO

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

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

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

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

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

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

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

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

$$VCAT = VT + VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT = ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

COTEJADO
 MIRE
 2018

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

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

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

COTEJADO
[Handwritten signature]

PREDIOS RUSTICOS

[Signature]
COTIZADO
JIM

B
R
T
B

✓
Road B-r-c-d-e
+

gh

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- 6. La Autoridad Catastral Municipal
- 7. Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal
- 8. La Dirección de Catastro del Estado.
- 9. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

PREDIOS RUSTICOS:

- 1. Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2. Se clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de 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

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

COTEJADO
[Handwritten signature]

limitaciones como; pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, ponderosidad, etc.

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

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

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

Revista Agrícola

B

B

B

B

JHM

COTEJADOS

[Handwritten mark]

MUNICIPIO DE SATEVÓ 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
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	1	\$ 62,676.18
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1	\$ 47,048.08
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1	\$ 24,868.50
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1	\$ 11,945.88
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	1	\$ 43,872.85
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	1	\$ 32,933.42
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	1	\$ 17,408.45
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	1	\$ 8,361.72
3	0	1	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	1	1	\$ 68,147.08
3	0	2	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	2	1	\$ 56,979.57
3	0	3	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	3	1	\$ 38,866.89
4	0	1	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	1	1	\$ 86,950.42
4	0	2	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	2	1	\$ 71,799.97
4	0	3	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	3	1	\$ 46,682.83
6	0	1	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	1	1	\$ 143,862.50
6	0	2	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	2	1	\$ 87,991.34
6	0	3	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	3	1	\$ 53,157.83
5	0	1	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	1	1	\$ 125,059.18
5	0	2	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	2	1	\$ 73,170.96
5	0	3	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	3	1	\$ 45,341.89
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1	\$ 9,556.44
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1	\$ 7,644.88
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1	\$ 6,115.92
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1	\$ 4,892.46
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1	\$ 2,350.26
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1	\$ 1,851.72
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1	\$ 1,638.06
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	1	\$ 1,273.05
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	1	\$ 771.54

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

COTELAJE

Manuel Guzmán

NOT A: EL FACTOR DE SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO. DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACION RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal

Ejemplos :	Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad	1 0 1 1
	Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad	2 2 2
1	Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad	8 1 4
1		

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

[Signature]

[Signature]

[Signature]

JHM

[Signature]
COTEJADO
[Signature]

MUNICIPIO DE SATEVÓ
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates.	Ha.	\$ 624,000.00
2	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$ 624.00
3	Suelo rústico dentro de la concesión minera y/o denuncia minero.	Ha.	\$ 4,324.32

"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS DE VALORES SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS"

NOTA: ESTOS VALORES SE ESTIMARAN DE ACUERDO ALAS CONDICIONES QUE PREVALEZCAN EN CADA UNO DE LOS MUNICIPIOS.

Rudal B...

B

K

R

JHM R

gh
COTEJADO

PROPUESTA 2024 DE VALORES FRUTALES PARA VIÑEDOS			
MUNICIPIO	CALIDAD	UNIDADES	SATEVÓ
FRUTALES EN FORMACIÓN	1	\$/HA	\$ 240,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN	2	\$/HA	\$ 220,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN	3	\$/HA	\$ 190,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN	4	\$/HA	\$ 170,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	\$/HA	\$ 310,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	\$/HA	\$ 280,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	\$/HA	\$ 260,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	\$/HA	\$ 240,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	\$/HA	\$ 340,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	\$/HA	\$ 310,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	\$/HA	\$ 280,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	\$/HA	\$ 260,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	\$/HA	\$ 390,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	\$/HA	\$ 350,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	\$/HA	\$ 310,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	\$/HA	\$ 270,000.00
EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.			

COTEJADO
 WHP

MUNICIPIO DE SATEVÓ					
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024					
TABLAS DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSSHEIDECHE					
EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1	0.9748	0.9469	0.8190	0.6680
1	0.9946	0.9699	0.9422	0.8148	0.6646
2	0.9895	0.9649	0.9373	0.8106	0.6611
3	0.9843	0.9597	0.9323	0.8063	0.6577
4	0.9789	0.9545	0.9225	0.8020	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9779	0.9438	0.9168	0.7930	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.6430
8	0.9565	0.9327	0.9060	0.7836	0.6391
9	0.9506	0.9270	0.9005	0.7788	0.6352
10	0.9447	0.9212	0.8948	0.7740	0.6313
11	0.9387	0.9387	0.9153	0.8891	0.769
12	0.9325	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9262	0.9032	0.8774	0.7588	0.6190
14	0.9199	0.8970	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.8590	0.7430	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8527	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.7320	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8399	0.7270	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.8440	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8503	0.8369	0.8130	0.7032	0.5735
24	0.8509	0.8727	0.8064	0.6972	0.5686
25	0.8435	0.8225	0.7990	0.6911	0.5636
26	0.8359	0.8151	0.7916	0.6849	0.5586
27	0.8283	0.8077	0.7846	0.6786	0.5535
28	0.8204	0.8001	0.7773	0.6722	0.5483
29	0.8127	0.7975	0.7699	0.6658	0.5431
30	0.8047	0.7847	0.7623	0.6593	0.5378
31	0.7967	0.7769	0.7547	0.6527	0.5324
32	0.7885	0.7689	0.7470	0.6460	0.5269
33	0.7803	0.7610	0.7392	0.6393	0.5214
34	0.7720	0.7527	0.7312	0.6324	0.5158
35	0.7635	0.7445	0.7233	0.6255	0.5102
36	0.7550	0.7362	0.7151	0.6185	0.5045
37	0.7465	0.7277	0.7069	0.6114	0.4987
38	0.7376	0.7192	0.6986	0.6043	0.4929
39	0.7287	0.7106	0.6700	0.5970	0.4870
40	0.7198	0.7019	0.6903	0.5897	0.4810

Revisado y aprobado

R

R

R

JHM

COTEJADO

+

Rancho de 2 eda

✓

✓

✓

✓

✓

WLR

GLOSARIO

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

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

PREDIOS DE RIEGO: Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales, ya sea 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 precedente de un centro de acopio, llámense embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derribadora, 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, inundado 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 de agua.

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO

1. **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.
2. **SEGUNDA CLASE:** Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
3. **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.
4. **CUARTA CLASE:** aquellos con las mismas características de la anterior, y para hacerlos producir se necesitan trabajos especiales.

COTEJADO

41	0.7107	0.6930	0.6732	0.5823	0.4749
42	0.7016	0.6841	0.6645	0.5748	0.4688
43	0.6923	0.6751	0.6558	0.5672	0.4626
44	0.6830	0.6660	0.6440	0.5595	0.4564
45	0.6735	0.6568	0.6380	0.5518	0.4501
46	0.6640	0.6475	0.6290	0.5440	0.4437
47	0.6543	0.6381	0.6199	0.5361	0.4372
48	0.6446	0.6286	0.6106	0.5281	0.4307
49	0.6348	0.6190	0.6013	0.5200	0.4241
50	0.6248	0.6093	0.5918	0.5119	0.4175

Rad. Acc. J

✓

R

J

R
M
R

COFEJADO

[Handwritten mark]

Rodriguez

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

JHM

COTEJADO
[Handwritten signature]

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 durazno de dos hasta los 18 años.

1. **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 la 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 las heladas y granizadas que produzcan frutos de primera calidad.
2. **Segunda clase:** aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral medio intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
3. **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 peritación así mismo de otras características como: el clima, la topografía, la pedregocidad, presencia frecuente de heladas, calidad de suelo, periodo vegetativo etc.

1. **Primera clase:** aquellos terrenos que presentan suelos profundos, se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con clima propicio que presente lluvias intensas de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
2. **Segunda clase:** aquellos terrenos que presentan suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
3. **Tercera clase:** aquellos 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.
4. **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 las vías de comunicación.

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

TIERRAS DE AGOSTERO (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 da 10 hectáreas.

1. **Primera clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presenten 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.

2. **Segunda clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presenten coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
3. **Tercera clase:** predios con carpeta vegetal de características agrónomas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
4. **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 técnica (permiso de aprovechamiento forestal o estudio dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

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

PREDIOS DE MONTE: son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales. Así como 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 ganaderos.

PREDIOS CERRILES: son aquellas áreas que por limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos por la agricultura o 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 la misma o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascosos.

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

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

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

PROPIEDAD EJIDAL: es una forma de tenencia de la tierra, donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área

F

Predio

e

Q

f

R

R

JMM

CORTEJADO

parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y probar (fondo 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 cantidad 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 HUMANO: 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 Registro Público en 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 %de su peso en materia seca (MS).

NOTA: SE ELABORAN TRES JUEGOS DE CADA TABLA, UNA PARA EL MPIO. CORRESPONDIENTE, OTRA PARA EL CONGRESO Y OTRA PARA LA DIRECCIÓN DE CATASTRO. LA QUE ENTREGARAN AL CONGRESO TENDRÁN QUE HACERLO ANTES DE OCTUBRE, PREVIA REVISIÓN Y VALIDACIÓN EN LA DIRECCIÓN DE CATASTRO.




COTEJADO

V.- En el desahogo del punto número cinco del orden del día, en asuntos generales, el Lic. Cristian Hernández Secretario del H. Ayuntamiento, sede la palabra a los Regidores C. Manuela Sonia Castañeda Barrio, C. Marcos Manuel Ruiz Alvidrez, Síndico Municipal Ing. Esteban Mendoza Chacón, Presidenta Municipal C. Norma Muñoz Anchondo, quienes previamente solicitaron participación.

I.- Participación Regidora C. Manuela Sonia Castañeda Barrio: presenta la solicitud de rastreo de camino en el tramo que comprende la comunidad de Salinas a la Esperanza.

La Presidenta Municipal, responde que la maquina motoconformadora, se encuentra en esa zona rural, por lo que próximamente realizara los trabajos correspondientes.

II. Participación Regidor C. Marcos Manuel Ruiz Alvidrez: solicita información acerca del proceso de perforación para el pozo de Agua Potable en la Localidad de San Juan Colonia Calles.

En respuesta la Presidenta Municipal C. Norma Muñoz Anchondo informa que se ha dado el debido seguimiento, el cual consiste en realizar la verificación de los pozos actuales a nombre del Municipio, donde se llevara a cabo la extracción de volumen para que CONAGUA nos otorgue el permiso correspondiente de perforación de Agua Potable, a su vez Lic. Cristian Hernández Mendoza, Secretario del H. Ayuntamiento procede a dar lectura al Oficio de respuesta que emitió CONAGUA en el año 2021, referente a la solicitud de permiso hecha por el Municipio. En conclusión se efectuaran los trabajos correspondientes para dar continuidad a la obra del pozo de Agua Potable de la Comunidad de San Juan Colonia Calles.

III. Participación Síndico Municipal Ing. Esteban Mendoza Chacón: Solicita la anuencia por parte del Cabildo, para presentar su Noveno informe trimestral, el día 07 de noviembre del presente año, por lo cual los Regidores aprueban por unanimidad llevarse a cabo en la fecha antes mencionada.

IV. Participación Presidenta Municipal C. Norma Muñoz Anchondo: presenta el presupuesto para la reparación del Vado que comunica a las comunidades de El Torreón a El Porvenir, a su vez Solicita a la Regidora C. Blanca Estela Sifuentes Santillanes, pedirle a la comunidad su Participación en este Proyecto para poder cumplir de mejor manera lo requerido por los habitantes de la Localidad, haciendo hincapié la importancia y relevancia de la participación Ciudadana, y su vez le comenta estar trabajando en conjunto con la Dirección de Obras Públicas para darle continuidad a esta obra.

VI.- En el desahogo del punto número seis del orden del día, el Secretario del H. Ayuntamiento, Licenciado Cristian Hernández Mendoza, le informa a la Presidenta Municipal, C. Norma Muñoz Anchondo, que han sido agotados todos los puntos del orden del día, en uso de la voz la Presidenta Municipal, manifiesta, que habiendo agotado los asuntos señalados en el orden del día, declara formalmente cerrada la Vigésima Sesión Ordinaria del año 2023, dando validez a los acuerdos que se han tomado, siendo las once horas con veintidós minutos, se da por clausurada la sesión.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

JHM

COTIJADO

Se levanta la presente acta, que se firma por quienes intervinieron en la misma y quisieron hacerlo en los términos del artículo 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

C. NORMA MUÑOZ ANCHONDO.
PRESIDENTA MUNICIPAL DE SATEVÓ.

ING. ESTEBAN MENDOZA CHACÓN.
SINDICO MUNICIPAL DE SATEVÓ.

C. SOCORRO EDITH CHAVEZ SALCIDO.
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

C. ANGEL LERMA MONTOYA.
REGIDOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

C. BLANCA ESTELA SIFUENTES SANTILLANES.
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

C. MANUELA SONIA CASTAÑEDA BARRIO.
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

C. RAMON MENDOZA PEREZ.
REGIDOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

COPIADO

552055

Raudel Quezada

C. LUIS RAUDEL QUEZADA LARES.
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

Javier Hernandez M

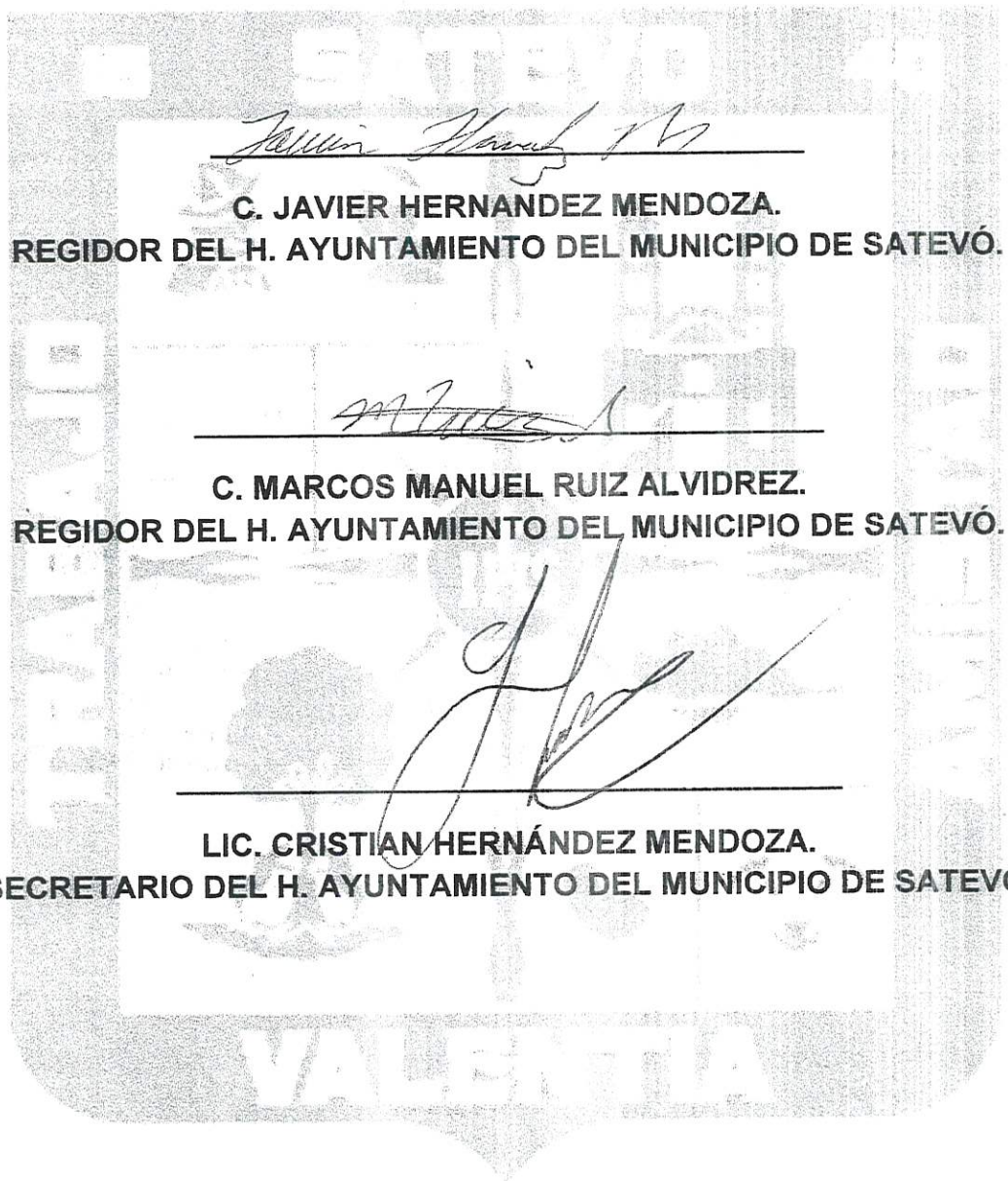
C. JAVIER HERNANDEZ MENDOZA.
REGIDOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

Marcos Manuel Ruiz Alvidrez

C. MARCOS MANUEL RUIZ ALVIDREZ.
REGIDOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

Lic. Cristian Hernandez Mendoza

LIC. CRISTIAN HERNÁNDEZ MENDOZA.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.



LA PRESENTE HOJA PERTENECE A LAS FIRMAS DEL ACTA 20/2023 DE LA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ, VERIFICADA DE FECHA 26 DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES, EN EL RECINTO OFICIAL DESIGNADO PARA ELLO EL SALÓN DE CABILDO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL.

COPIADO

Artículo 115 Constitucional

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

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

PREDIOS URBANOS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

1. La Autoridad Catastral Municipal.
2. Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal.
3. La Dirección de Catastro del Estado.
4. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

PREDIOS URBANOS:

1. Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc, 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.
 - a) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - b) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - c) 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 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 DE LAS CONSTRUCCIONES

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

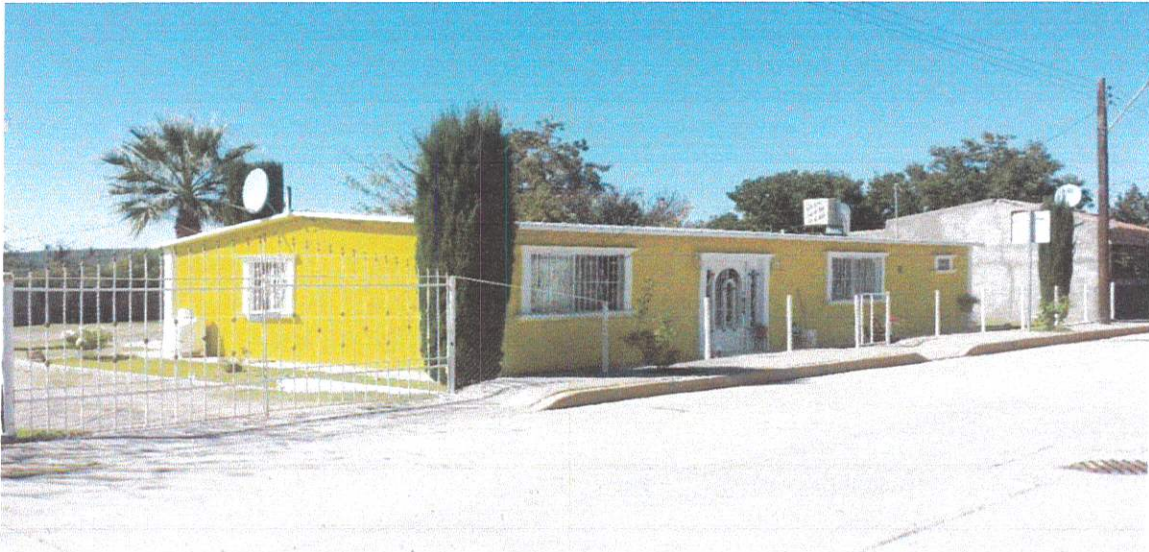
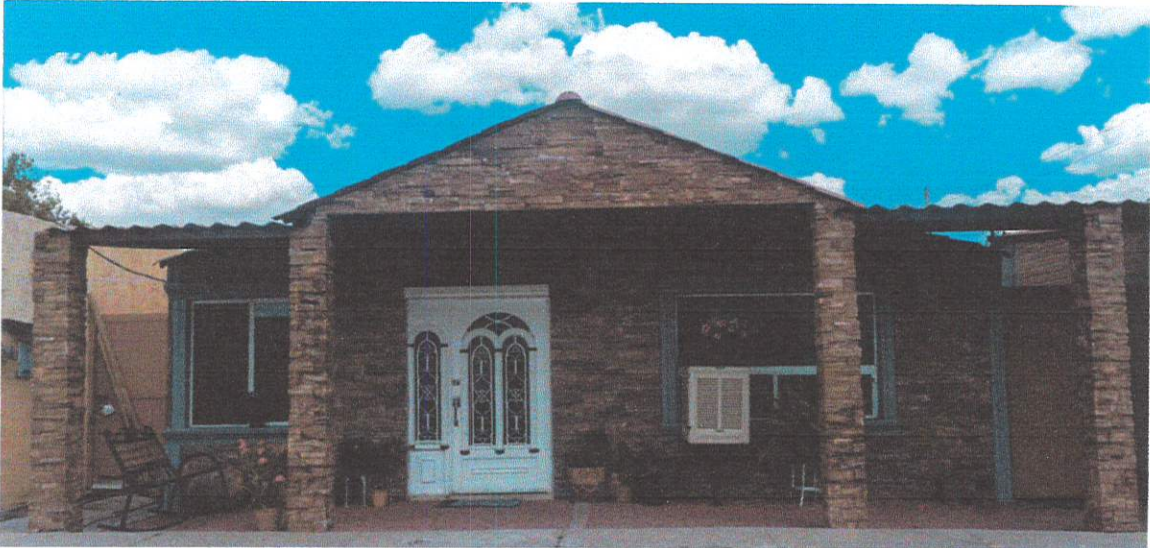
HABITACIÓN POPULAR

CLAVE: 2111



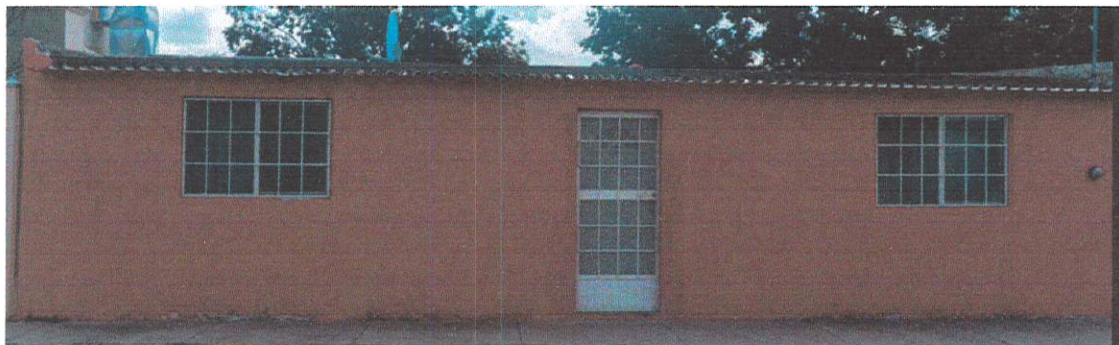
HABITACIÓN BUENA

CLAVE: 2141



HABITACIÓN ECONÓMICA

CLAVE: 2121



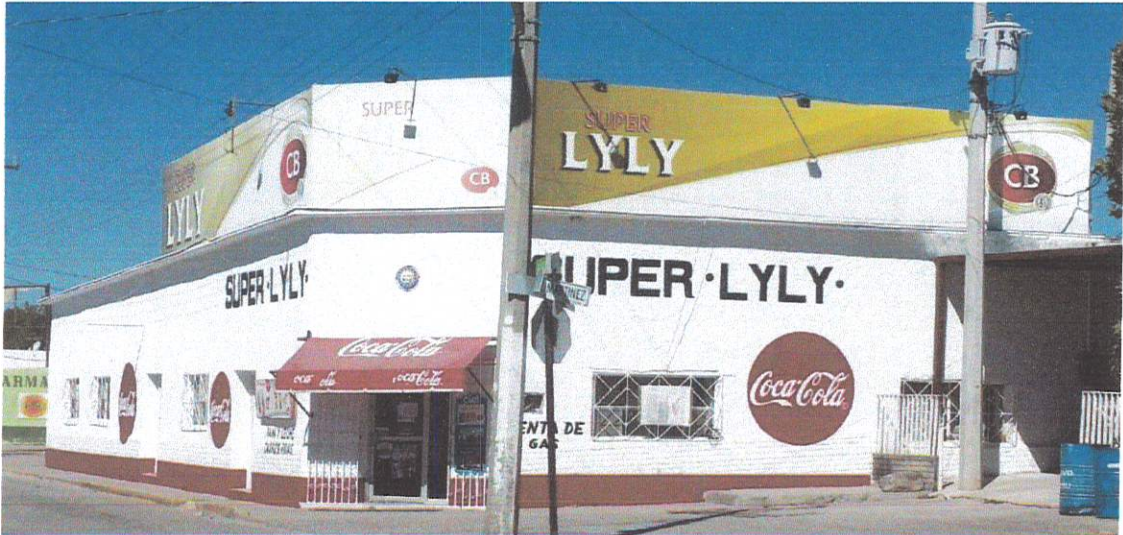
HABITACIÓN DE LUJO

CLAVE: 2151



COMERCIO MEDIANO

CLAVE: 2221



MUNICIPIO DE SATEVÓ				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024				
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA				
ZONA	SECTOR	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
HOMOGÉNEA	CATASTRAL			
1	1	2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10,		\$ 208.00
		11, 12, 13, 14, 15		
	2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,		
		10, 11, 12, 13, 14, 15		
		16, 17, 18, 19, 20, 21		
		21, 22, 23, 24,		
	3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9		
		10, 11		
	4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,		

NOTA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMO Y EL FACTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD.
"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS"

MUNICIPIO DE SATEVÓ
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,913.68
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,878.05
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,529.57
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6,837.40
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 9,545.69
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 3,956.68
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 6,330.69
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 8,139.46

LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVA.

VALORES CATASTRALES PROVISIONALES:

EN CASO DE QUE DENTRO DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO EXISTAN ZONAS EN LAS QUE NO SE AYAN ASIGNADO VALORES UNITARIOS DE SUELO Y O CONSTRUCCION, O EN LAS QUE HABIENDOSELES ASIGNADO, CAMBIEN DE CARACTERISTICAS ESENCIALES EN EL PERIODO DE VIGENCIA, LAS AUTORIDADES CATASTRALES PODRAN DETERMINAR, PROVISIONALMENTE, VALORES UNITARIOS CON BASE EN LOS ASIGNADOS PARA ZONAS SIMILARES. LOS VALORES CATASTRALES PROVISIONALES QUE SE DETERMINEN PARA LOS PREDIOS CON BASE ADICHOS VALORES UNITARIOS, ESTARAN VIGENTES POR EL AÑO CALENDARIO CORRESPONDIENTE.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLA DE OBRAS EN PROCESO

CONCEPTO	INICIO	TERMINADO	FACTOR DE DEMERITO
ZANJE	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
IMPERMEABILIZACION	50.10%	55.00%	0.55
PISO CERAMICO HERRERIA	55.10%	60.00%	0.6
HERRERIA	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.

TODA CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN, DEBERÁ SER MANIFESTADO POR EL SUJETO DEL IMPUESTO A LA TESORERÍA MUNICIPAL DENTRO DE LOS 15 DÍAS SIGUIENTES A LA TERMINACIÓN DE LA OBRA. A LA MANIFESTACIÓN ANTERIOR DEBERÁ ADJUNTARSE EL PLANO CATASTRAL ACTUALIZADO Y EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL Y EN SU CASO RENOVACIONES DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y EL DOCUMENTO OFICIAL DE LA TERMINACIÓN DE OBRA. INVARIABLEMENTE, LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES SE INTEGRARAN AL PADRÓN CATASTRAL EN EL AVANCE EN QUE SE ENCUENTREN Y DE ACUERDO A LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. EN SU CASO DE LA DETECCIÓN DEL TERRENO NO EMPADRONADO Y CONSTRUCCIONES NO MANIFESTADAS A LA TESORERÍA MUNICIPAL, SE HARÁN EFECTIVOS TRES AÑOS DE IMPUESTOS ANTERIORES A LA FECHA DEL DESCUBRIMIENTO DE LA OMISIÓN, SALVO QUE EL INTERESADO COMPRUEBE QUE EL LAPSO ES MENOR MEDIANTE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024							
Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$3956.68
0							
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$5878.496
0							
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y OCONCRETO)	"A"	\$11304.8
2	3	4	1	ESCUELA/GIMNASIO		"A"	
2	3	4	2	ESCUELA/GIMNASIO		"B"	
2	3	4	3	ESCUELA/GIMNASIO		"C"	
0							
2	3	5	1	HOTEL		"A"	
2	3	5	2	HOTEL		"B"	
2	3	5	3	HOTEL		"C"	
0							

NOTA: LAS ANTENAS, ANUNCIOS, ESPÉCTACULARES, GRANJAS SOLARES Y GASOSDUCTOS SERAN VALUADOS DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS POR INDIVIDUAL Y EL VALOR SERA AGREGADO COMO INSTALACIONES ESPECIALES.
"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS"

TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,00	1500,00	0,8
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	5.000,00	0,1
5.001,00	10.000,00	0,08

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,00	1500,00	0,4
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	5.000,00	0,1
5.001,00	10.000,00	0,08
10.001,00	20.000,00	0,06
	Y MAS	0,05

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.001,00	1.500,00	0,4
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	3.000,00	0,1
3.001,00	5.000,00	0,08
5.001,00	10.000,00	0,06
10.001,00	Y MAS	0,05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	6	1	\$630

ZONA SUBURBANA	No. 2			
ZONA SUBURBANA	No. 3			
ZONA SUBURBANA	No. 4			
ZONA SUBURBANA	No. 5			
ZONA SUBURBANA	No. 6			

NOTA: EN LAS TRES TABLAS ANTERIORES LOS FACTORES SON A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO
EN LA CUARTA TABLA EL FACTOR SERA LA UNIDAD

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

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

CATASTRO ESTATAL: El Sistema de Información Catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros municipales para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

CÉDULA CATASTRAL: El documento oficial que contiene la información general de un predio.

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

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

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

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

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

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

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

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

HABITACIONAL POPULAR.- Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera ferrados, 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, ventanearía 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, parque de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

HABITACIONES DE SUPERLUJO.- Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, ante comedor, 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 semicultas (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 semicultos, 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 sus clasificaciones.

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 ruínosa: 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.

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 cuenta.

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Norma de aplicación: para uso de las Tablas de Valores Unitarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$VCAT = VT + VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT = ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

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

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

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M2.	\$335.00	
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$10,000.00	
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$3,100.00	
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$2,100.00	
5	ALJIBE	PZA.	\$4,000.00 por cada 1,000 litros de capacidad	
6	ÁREAS TECHADAS	M2.	\$1,046.00	
7	ASFALTO	M2.	\$250.00	
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$1,350.00	
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2.	\$1,150.00	
10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2.	\$900.00	
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$800.00	
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$560.00	
13	BARIDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$450.00	

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
14 BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$560.00	
15 BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$600.000.00	
16 BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$310.000.00	
17 BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$590.000.00	
18 BOILER SOLAR	POR TUBO	\$400.00	
19 BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$75.500.00	
20 BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$100.000.00	
21 CABALLERIZAS	M2.	\$1.500.00	
22 CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$205.000.00	
23 CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$150.000.00	
24 CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15.000.00	
25 CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$550.00	
26 CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$257.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
27 CERCO POSTE MADERA	ML.	\$187.00	
28 CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$120,000.00	
29 CHIMENEA	PZA.	\$35,700.00	
30 CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$9,200.00	
31 CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$2,650.00	
32 CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$1,150.00	
33 CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$145,000.00	
34 COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$4,400.00	
35 COCINA INTEGRAL	ML.	\$2,130.00	
36 COMPRESORES	LOTE	\$725,000.00	
37 CORTINA METÁLICA	M2.	\$1,430.00	
38 CREMATORIO	PZA.	\$160,000.00	
39 CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$5,500.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
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 EN CEMENTADOS - 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 GALINERO	M2.	\$107.00	
52 GÁRGOLAS	PZA.	\$1,378.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
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 HORNO DE SECADO	M2.	\$5,500.00	
61 INVERNADEROS	M2.	\$500.00	
62 JACUZZI	PZA.	\$25,000.00	
63 MALLA CICLÓNICA	ML.	\$475.00	
64 MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$900.00	
65 MEZANINE	M2.	\$1,146.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
66	MINI SPLIT	PZA.	\$14,500.00	
67	MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	\$3,000.00	
68	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$950.00	
69	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$450.00	
70	CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR) (granja solar con dimensiones de paneles individuales diversas)	PANEL	\$3,200.00 POR PÁNEL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJEJO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
71	CELDAS SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles de diversas dimensiones)	M2.	\$5,950.00 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJEJO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
72	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$150.00	
73	PÉRGOLAS	M2.	\$2,150.00	
74	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.	M2.	\$740.00	
75	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,750.00	
76	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$250.00	
77	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$720.00	
78	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,050.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
79 PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,450.00	
80 PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$3,600,000.00	
81 PLANTA TRATADORA	UNIDAD	\$3,000,000.00	
82 PÓRTRICO COMERCIAL	M2.	\$4,500.00	
83 PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$2,000.00	
84 POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$175,000.00	
85 POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	PZA.	\$6,000.00 por Ml. de profundidad	
86 PRESONES	M2.	\$700.00	
87 PUENTE COLGANTE	ML.	\$3,000.00	
88 QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.	Pza.	\$2,000,000.00	
89 RAMPAS	M2.	\$405.00	
90 SILO CONCRETO	M3.	\$5,300.00	
91 SILO METÁLICO	M3.	\$2,600.00	









TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
92	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$68,800.00	
93	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$475,000.00	
94	SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS COMERCIAL	PZA.	\$83,000.00	
95	SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS HABITACIONAL	PZA.	\$21,500.00	
96	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$4,700.00	
97	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$1,500.00	
98	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$9.00	
99	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	PZA.	\$4,840.00	
100	TEJABAN ACRÍLICO	M2.	\$400.00	
101	TINACO HABITACIONAL	PZA.	\$3.50 pesos por litro	
102	TIROLESA	ML.	\$4,500.00	
103	TOLVAS	PZA.	\$175,000.00	
104	TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$225,000.00	








TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
105 TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$25,000.00	
106 TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$35,000.00	
107 TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$50,000.00	
108 TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$115,000.00	
109 UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$700,000.00	
110 UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$317,000.00	
111 VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
112 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, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.			

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS 2024.

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 AZÓTEA	AIRLADA	ADOSADO	SALENTE O VOLADO	AUTO SOPORTADO		
	1901		X										Material de la estructura: Acero	\$20,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: hasta 80 M ² . en adelante												
		Altura del pedestal: entre 4 M. y 18 M.												
		Diámetro exterior del pedestal de 20" en adelante												
		Profundidad de desplante: 1 M. en adelante												
	1902	X						X					Material de la estructura: Acero	\$2,250.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: hasta 45 M ² . en adelante												
		Altura de las columnas: entre 1 M. y 15 M.												
		Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U"												
		Método de anclaje: empotrado, atornillado, autosoportado, Etc.												
	1903	X							X				Material de la estructura: Acero	\$2,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		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.												
	1904				X						X		Material de la estructura: Acero	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante												
		Altura del pedestal: de 3 M. en adelante												
		Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante												
		Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.												
	1905				X						X		Material de la estructura: Acero	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante												
		Altura del pedestal: de hasta 15 M.												
		Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante												
		Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.												
	1906				X						X		Material de la estructura: Acero	\$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.
		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.												
	1907				X						X		Material de la estructura: Acero	\$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.
		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.												
	1908	X										X	Material de la estructura: Acero u otro material	\$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.
		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.												
Material constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$5,500.00 X M2. DE													

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS 2024.

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	SALENTE O VOLADO	AUTO SOPORTADO		
	1909					X			X			X	Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante	PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Altura: hasta 25 M.												
		Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² .												
		Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.												
	1910					X			X			X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$6,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante												
		Altura: hasta 25 M.												
		Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² .												
	1911					X			X			X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$6,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante												
		Altura: hasta 25 M.												
		Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² .												
	1912				X				X			X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$8,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante												
		Altura: hasta 25 M.												
		Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² .												
	1913			X					X			X	Material de la estructura: Acero y tabillas electrónicas	\$30,000.00 X M2. DE PANTALLA ELECTRÓNICA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante												
		Altura del pedestal: hasta 15 M.												
		Diámetro exterior del pedestal: hasta 36"												
	1914					X			X			X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$15,000.00 X M2. DEL MURETE (independientemente del número de anuncios) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante												
		Altura: hasta 25 M.												
		Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² .												
 <p align="center">OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS</p>	1915												Materiales constructivos: Acero, Madera, Pétreos o Mixto.	SUJETO A VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla:												
		Altura:												
		Superficie de la pantalla:												
													Método de anclaje:	

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN 2024

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.

TORRE AUTOSOPORTADA

TORRES ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS

MONOPOSTE O MONOPOLO

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

VALOR FÍSICO

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.

TORRE AUTOSOPORTADA

TORRES ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS

MONOPOSTE O MONOPOLO

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.

TORRE AUTOSOPORTADA

TORRES ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS

MONOPOSTE O MONOPOLO

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

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.

TORRE AUTOSOPORTADA

TORRES ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS

MONOPOSTE O MONOPOLO

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.

PREDIOS RUSTICOS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

6. La Autoridad Catastral Municipal
7. Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal
8. La Dirección de Catastro del Estado.
9. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

PREDIOS RUSTICOS:

1. Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
2. Se clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de 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, ponderosidad, etc.

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

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

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

MUNICIPIO DE SATEVÓ
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
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	1	\$ 62,676.18
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1	\$ 47,048.08
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1	\$ 24,868.50
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1	\$ 11,945.88
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	1	\$ 43,872.85
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	1	\$ 32,933.42
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	1	\$ 17,408.45
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	1	\$ 8,361.72
3	0	1	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	1	1	\$ 68,147.08
3	0	2	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	2	1	\$ 56,979.57
3	0	3	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	3	1	\$ 38,866.89
4	0	1	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	1	1	\$ 86,950.42
4	0	2	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	2	1	\$ 71,799.97
4	0	3	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	3	1	\$ 46,682.83
6	0	1	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	1	1	\$ 143,862.50
6	0	2	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	2	1	\$ 87,991.34
6	0	3	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	3	1	\$ 53,157.83
5	0	1	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	1	1	\$ 125,059.18
5	0	2	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	2	1	\$ 73,170.96
5	0	3	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	3	1	\$ 45,341.89
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1	\$ 9,556.44
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1	\$ 7,644.88
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1	\$ 6,115.92
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1	\$ 4,892.46
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1	\$ 2,350.26
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1	\$ 1,851.72
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1	\$ 1,638.06
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	1	\$ 1,273.05
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	1	\$ 771.54

NOT A: EL FACTOR DE SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO.

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE

VALUACION RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal

y (2) Propiedad Comunal

Ejemplos :	Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad	1 0 1 1
1	Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad	2 2 2
1	Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad	8 1 4

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

MUNICIPIO DE SATEVÓ
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS

ZON A	CLASIFICACIÓN	UNIDA D	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates.	Ha.	\$ 624,000.00
2	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$ 624.00
3	Suelo rústico dentro de la concesión minera y/o denuncia minero.	Ha.	\$ 4,324.32

“LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS DE VALORES SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS”

NOTA: ESTOS VALORES SE ESTIMARAN DE ACUERDO ALAS CONDICIONES QUE PREVALEZCAN EN CADA UNO DE LOS MUNICIPIOS.

TABLA DE VALORES EXCLUSIVO PARA VIÑEDOS E.F. 2024

MUNICIPIO	CALIDAD	UNIDADES	SATEVÓ
FRUTALES EN FORMACIÓN	1	\$/HA	\$ 240,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN	2	\$/HA	\$ 220,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN	3	\$/HA	\$ 190,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN	4	\$/HA	\$ 170,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	\$/HA	\$ 310,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	\$/HA	\$ 280,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	\$/HA	\$ 260,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	\$/HA	\$ 240,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	\$/HA	\$ 340,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	\$/HA	\$ 310,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	\$/HA	\$ 280,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	\$/HA	\$ 260,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	\$/HA	\$ 390,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	\$/HA	\$ 350,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	\$/HA	\$ 310,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	\$/HA	\$ 270,000.00

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

MUNICIPIO DE SATEVÓ
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLAS DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSSHEIDECHE

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1	0.9748	0.9469	0.8190	0.6680
1	0.9946	0.9699	0.9422	0.8148	0.6646
2	0.9895	0.9649	0.9373	0.8106	0.6611
3	0.9843	0.9597	0.9323	0.8063	0.6577
4	0.9789	0.9545	0.9225	0.8020	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9779	0.9438	0.9168	0.7930	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.6430
8	0.9565	0.9327	0.9060	0.7836	0.6391
9	0.9506	0.9270	0.9005	0.7788	0.6352
10	0.9447	0.9212	0.8948	0.7740	0.6313
11	0.9387	0.9387	0.9153	0.8891	0.769
12	0.9325	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9262	0.9032	0.8774	0.7588	0.6190
14	0.9199	0.8970	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.8590	0.7430	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8527	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.7320	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8399	0.7270	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.8440	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8503	0.8369	0.8130	0.7032	0.5735
24	0.8509	0.8727	0.8064	0.6972	0.5686
25	0.8435	0.8225	0.7990	0.6911	0.5636
26	0.8359	0.8151	0.7916	0.6849	0.5586
27	0.8283	0.8077	0.7846	0.6786	0.5535
28	0.8204	0.8001	0.7773	0.6722	0.5483
29	0.8127	0.7975	0.7699	0.6658	0.5431
30	0.8047	0.7847	0.7623	0.6593	0.5378
31	0.7967	0.7769	0.7547	0.6527	0.5324
32	0.7885	0.7689	0.7470	0.6460	0.5269
33	0.7803	0.7610	0.7392	0.6393	0.5214
34	0.7720	0.7527	0.7312	0.6324	0.5158
35	0.7635	0.7445	0.7233	0.6255	0.5102
36	0.7550	0.7362	0.7151	0.6185	0.5045
37	0.7465	0.7277	0.7069	0.6114	0.4987
38	0.7376	0.7192	0.6986	0.6043	0.4929
39	0.7287	0.7106	0.6700	0.5970	0.4870
40	0.7198	0.7019	0.6903	0.5897	0.4810

41	0.7107	0.6930	0.6732	0.5823	0.4749
42	0.7016	0.6841	0.6645	0.5748	0.4688
43	0.6923	0.6751	0.6558	0.5672	0.4626
44	0.6830	0.6660	0.6440	0.5595	0.4564
45	0.6735	0.6568	0.6380	0.5518	0.4501
46	0.6640	0.6475	0.6290	0.5440	0.4437
47	0.6543	0.6381	0.6199	0.5361	0.4372
48	0.6446	0.6286	0.6106	0.5281	0.4307
49	0.6348	0.6190	0.6013	0.5200	0.4241
50	0.6248	0.6093	0.5918	0.5119	0.4175

GLOSARIO

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

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

PREDIOS DE RIEGO: Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales, ya sea 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 precedente de un centro de acopio, llámense embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derribadora, 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, inundado 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 de agua.

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO

1. **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.
2. **SEGUNDA CLASE:** Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
3. **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.
4. **CUARTA CLASE:** aquellos con las mismas características de la anterior, y para hacerlos producir se necesiten 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 durazno de dos hasta los 18 años.

1. **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 la 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 las heladas y granizadas que produzcan frutos de primera calidad.
2. **Segunda clase:** aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral medio intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
3. **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 peritación así mismo de otras características como: el clima, la topografía, la pedregrosidad, presencia frecuente de heladas, calidad de suelo, periodo vegetativo etc.

1. **Primera clase:** aquellos terrenos que presentan suelos profundos, se adaptan y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con clima propicio que presente lluvias intensas de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
2. **Segunda clase:** aquellos terrenos que presentan suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
3. **Tercera clase:** aquellos 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.
4. **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 las vías de comunicación.

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

TIERRAS DE AGOSTERO (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.

1. **Primera clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presenten 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.

2. **Segunda clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presenten coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
3. **Tercera clase:** predios con carpeta vegetal de características agrónomas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
4. **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 técnica (permiso de aprovechamiento forestal o estudio dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

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

PREDIOS DE MONTE: son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales. Así como 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 ganaderos.

PREDIOS CERRILES: son aquellas áreas que por limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos por la agricultura o 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 la misma o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascos.

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

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

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

PROPIEDAD EJIDAL: es una forma de tenencia de la tierra, donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área

parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y probar (fondo 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 cantidad 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 HUMANO: 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 Registro Público en 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 %de su peso en materia seca (MS).

NOTA: SE ELABORAN TRES JUEGOS DE CADA TABLA, UNA PARA EL MPIO. CORRESPONDIENTE, OTRA PARA EL CONGRESO Y OTRA PARA LA DIRECCIÓN DE CATASTRO. LA QUE ENTREGARAN AL CONGRESO TENDRÁN QUE HACERLO ANTES DE OCTUBRE, PREVIA REVISIÓN Y VALIDACIÓN EN LA DIRECCIÓN DE CATASTRO.