



CASAS GRANDES

Ayuntamiento 2021-2024

DEPENDENCIA: SECRETARIA MUNICIPAL

OFICIO No: 1095/2023

A 31 DE OCTUBRE DE 2023

CASAS GRANDES, CHIHUAHUA



DIP. LIC. ADRIANA TERRAZAS PORRAS
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo, tomado en la sesión ordinaria No. 67, de fecha 30 de octubre de 2023, mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo Urbano, de Construcción y de Suelo Rustico 2024, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Casas Grandes, en los términos del artículo 28, fracción XL.

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

ATENTAMENTE

"JUNTOS SOMOS MAS FUERTES"

ING. JOSE ANTONIO CASAS CARDENAS
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CASAS GRANDES, CHIH.
ADMINISTRACIÓN 2021 - 2024



C. Constitución No. 100 Col. Centro C.P. 31850
Tel. 636 692-4313 e-mail ayuntamiento.casasgrandes@chihuahua.gob.mx





CASAS GRANDES

Ayuntamiento 2021-2024

DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
OFICIO No. 214/2023
31 DE AOCTUBRE 2023
CASAS GRANDES, CHIHUAHUA

DIP. LIC. ADRIANA TERRAZAS PORRAS
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Casas Grandes somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2024, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º. 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 Casas Grandes solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2024, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE
"JUNTOS SOMOS MAS FUERTES"

C. ROBERTO LUCERO GALAZ
PRESIDENTE MUNICIPAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CASAS GRANDES, CHIH.
ADMINISTRACIÓN 2021 - 2024



C. Constitución No. 100 Col. Centro C.P. 31850
Tel. 636 692-4313 e-mail ayuntamiento.casasgrandes@chihuahua.gob.mx





CASAS GRANDES

Ayuntamiento 2021-2024

DEPENDENCIA: SECRETARIA MUNICIPAL
OFICIO No. 1096/2023
31/OCTUBRE/2023
ASUNTO: CERTIFICACION

EL ING. JOSE ANTONIO CASAS CARDENAS SECRETARIO MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CASAS GRANDES, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DISTRITO JUDICIAL GALEANA, ESTADO DE CHIHUAHUA, MEDIANTE EL PRESENTE HACE CONSTAR Y...

CERTIFICA

QUE EN EL LIBRO DE ASENTAMIENTOS DE ACTAS DE CABILDO NO 11, SE ENCUENTRA ASENTADA EL ACTA NO 67, DE FECHA 30 DE OCTUBRE DE 2023, EN SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO, PUNTO NUM. 2 QUE A LA LETRA DICE:

PUNTO NUM.2. EL DIRECTOR DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CASAS GRANDES, CHIHUAHUA: C. MARCO ANTONIO CHÁVEZ BUSTILLOS, SOLICITA AL HONORABLE CABILDO SEAN AUTORIZADAS LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO URBANO, DE CONSTRUCCION Y DE SUELO RUSTICO 2024, QUE SERVIRAN PARA DETERMINAR LOS VALORES CATASTRALES Y SERAN LA BASE PARA EL CALCULO DE IMPUESTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2024, APLICABLE EN TODO EL MUNICIPIO DE CASAS GRANDES, MISMO QUE ESTA COMPUESTO POR LAS SIGUIENTES LOCALIDADES Y EJIDOS: EJIDO PROF. GRACIANO SANCHEZ, EJIDO GUADALUPE VICTORIA, EJIDO CASAS GRANDES, COLONIA JUAREZ, COLONIA ENRRIQUEZ, EJIDO JUAN MATA ORTIZ, EJIDO LLANO DE LOS CRISTIANOS, NUEVO CENTRO DE POBLACION WALTERIO VILLALPANDO, EJIDO NUEVO PALANGANAS, EJIDO HEROINAS, EJIDO LAS PLAYAS, EJIDO HERNANDEZ, EJIDO COLONIA GARCIA, EJIDO PACHECO, EJIDO IGNACIO ZARAGOZA, EJIDO VICENTE GUERRERO, CABECERA MUNICIPAL DE CASAS GRANDES; DICHA SOLICITUD FUE APROBADA POR UNANIMIDAD POR EL HONORABLE CABILDO MUNICIPAL, POR LO QUE SOLICITA SE PUBLIQUE EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, LA TABLA DE VALORES 2024 SIN SUFRIR NINGUN CAMBIO EN AUMENTO, PARA ENTRAR EN VIGOR A PARTIR DEL 01 DE ENERO DE 2024.

SE EXTIENDE LA PRESENTE A PETICION DE LA PARTE INTERESADA PARA LOS USOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CASAS GRANDES, CHIHUAHUA, A LOS 31 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2023. DOY FE.

ATENTAMENTE

"JUNTOS SOMOS MÁS FUERTES"

ING. JOSÉ ANTONIO CASAS CÁRDENAS
SECRETARIO DEL H AYUNTAMIENTO



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CASAS GRANDES, CHIH.
ADMINISTRACIÓN 2021 - 2024



C. Constitución No. 100 Col. Centro C.P. 31850
Tel. 636 692-4313 e-mail ayuntamiento.casasgrandes@chihuahua.gob.mx



PREDIOS URBANOS

Descripción de metodología para la elaboración de tablas de valores unitarios de suelo y construcción.

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento unitario de predios urbanos.

Están obligados a observar la presente norma:

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

Para la realización del estudio de valores de terrenos urbanos, rústicos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio municipal así como los planos generales de la población.

Predios urbanos:

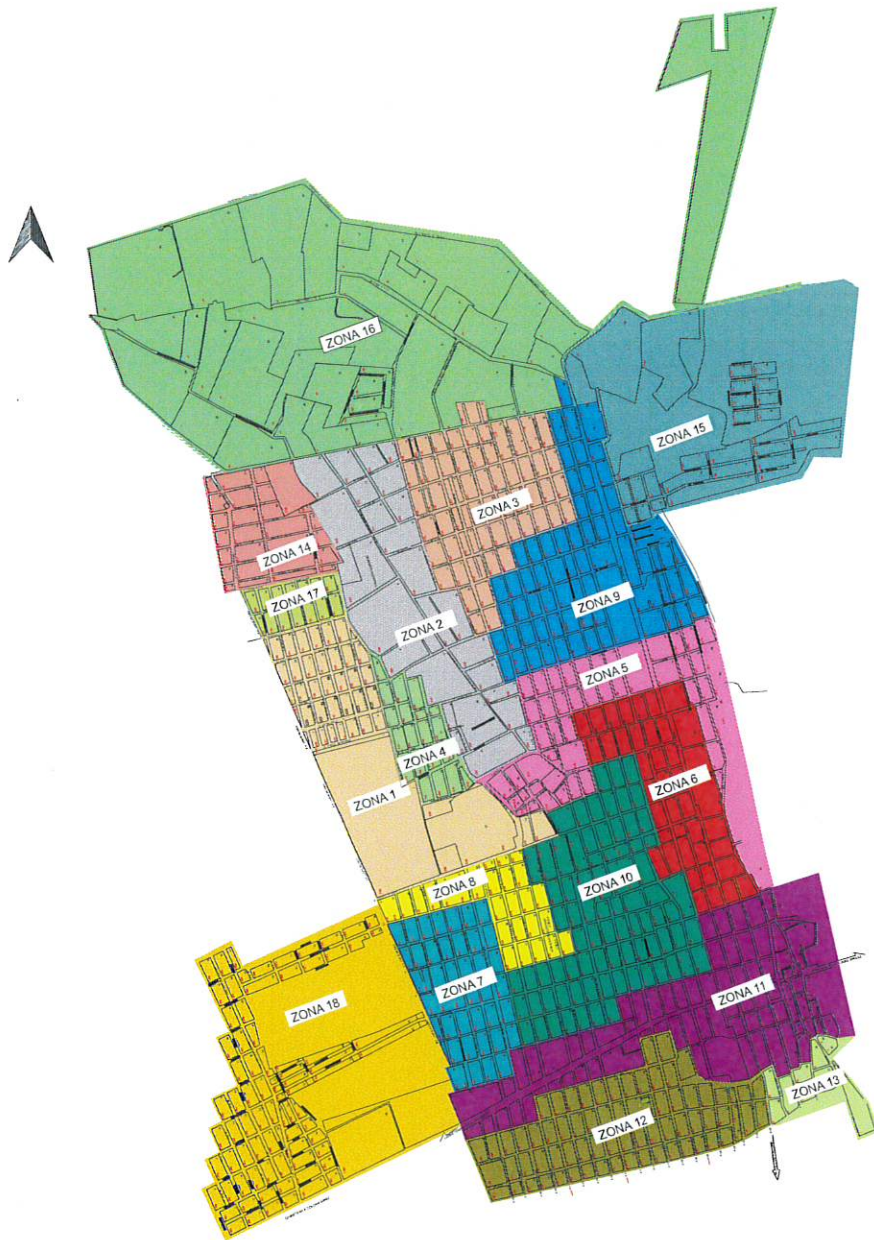
- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas 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.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

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

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

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

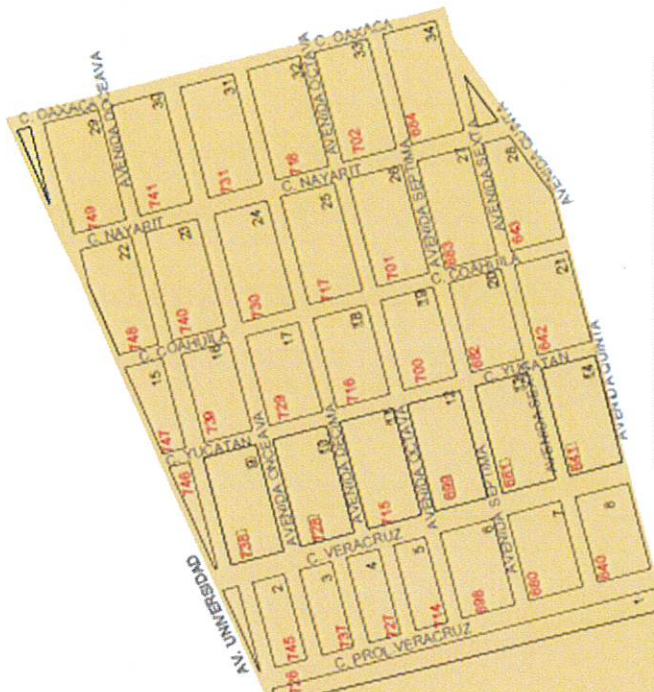
**PLANO GENERAL
Y
ZONAS**




ZONA	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
1	\$17.83	
2	\$63.59	
3	\$37.18	
4	\$17.83	
5	\$59.94	
6	\$74.35	

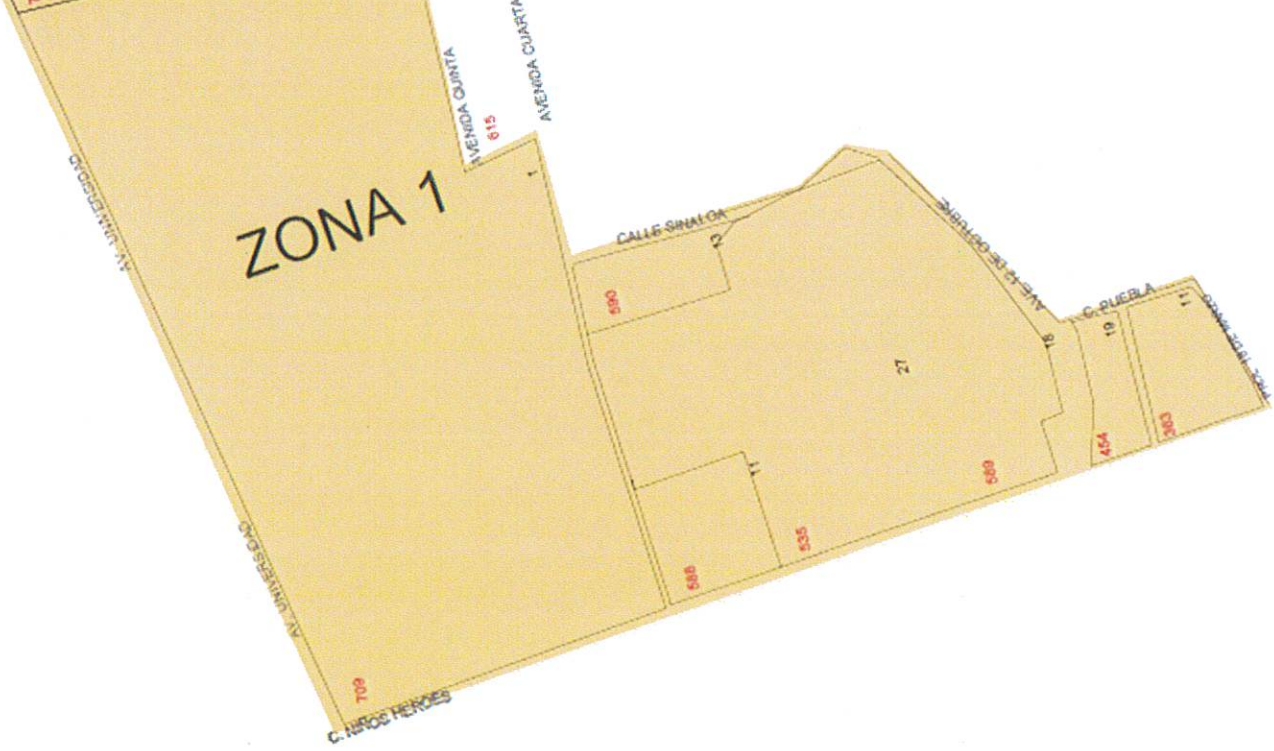
ZONA	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
7	\$59.48	
8	\$66.91	
9	\$59.48	
10	\$71.37	
11	\$96.66	
12	\$66.91	

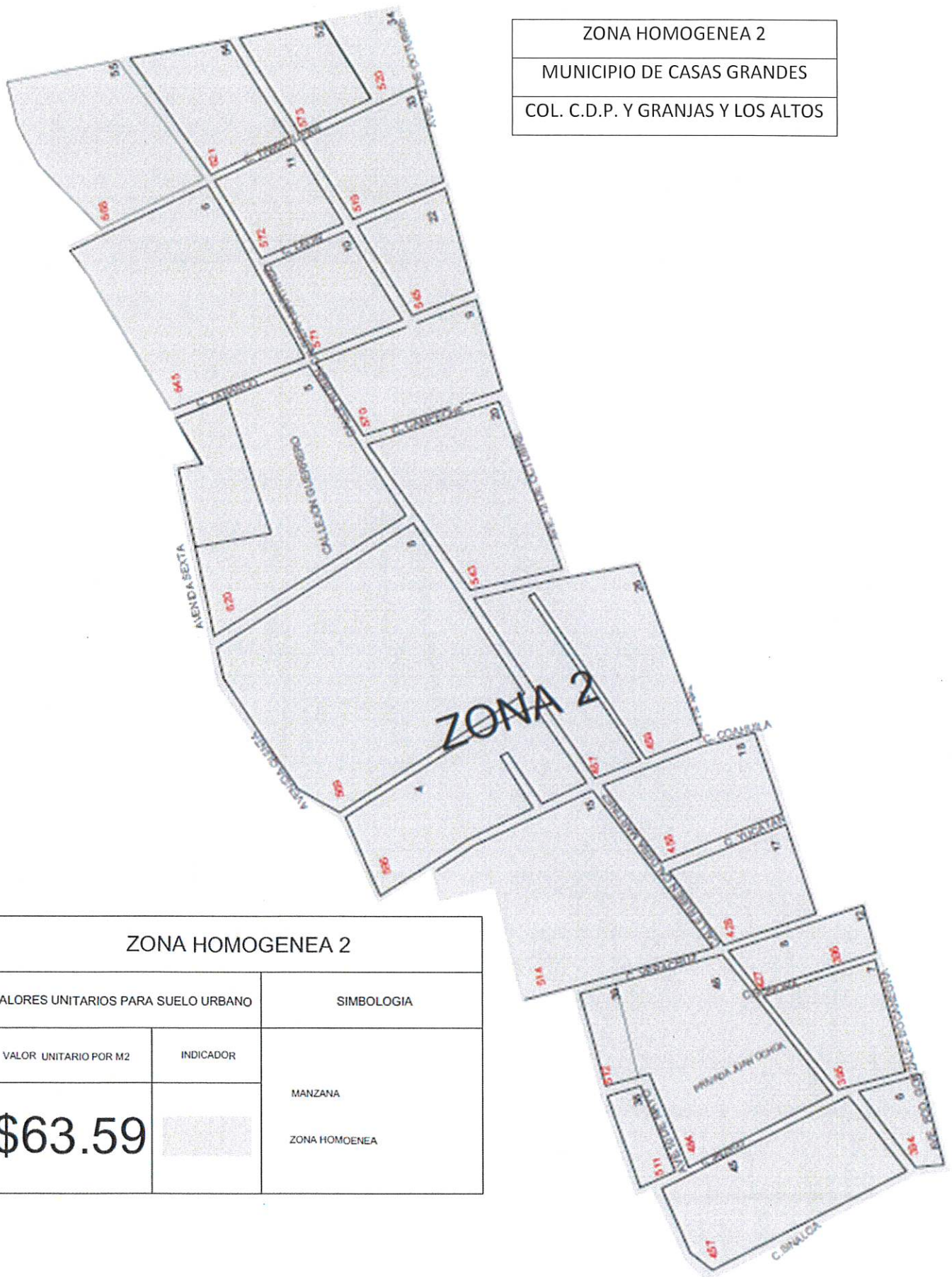
ZONA	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
13	\$59.48	
14	\$63.59	
15	\$95.00	
16	\$95.00	
17	\$276.00	
18	\$74.35	



ZONA HOMOGENA 1		
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	
\$17.83		MANZANA
		ZONA HOMOGENA

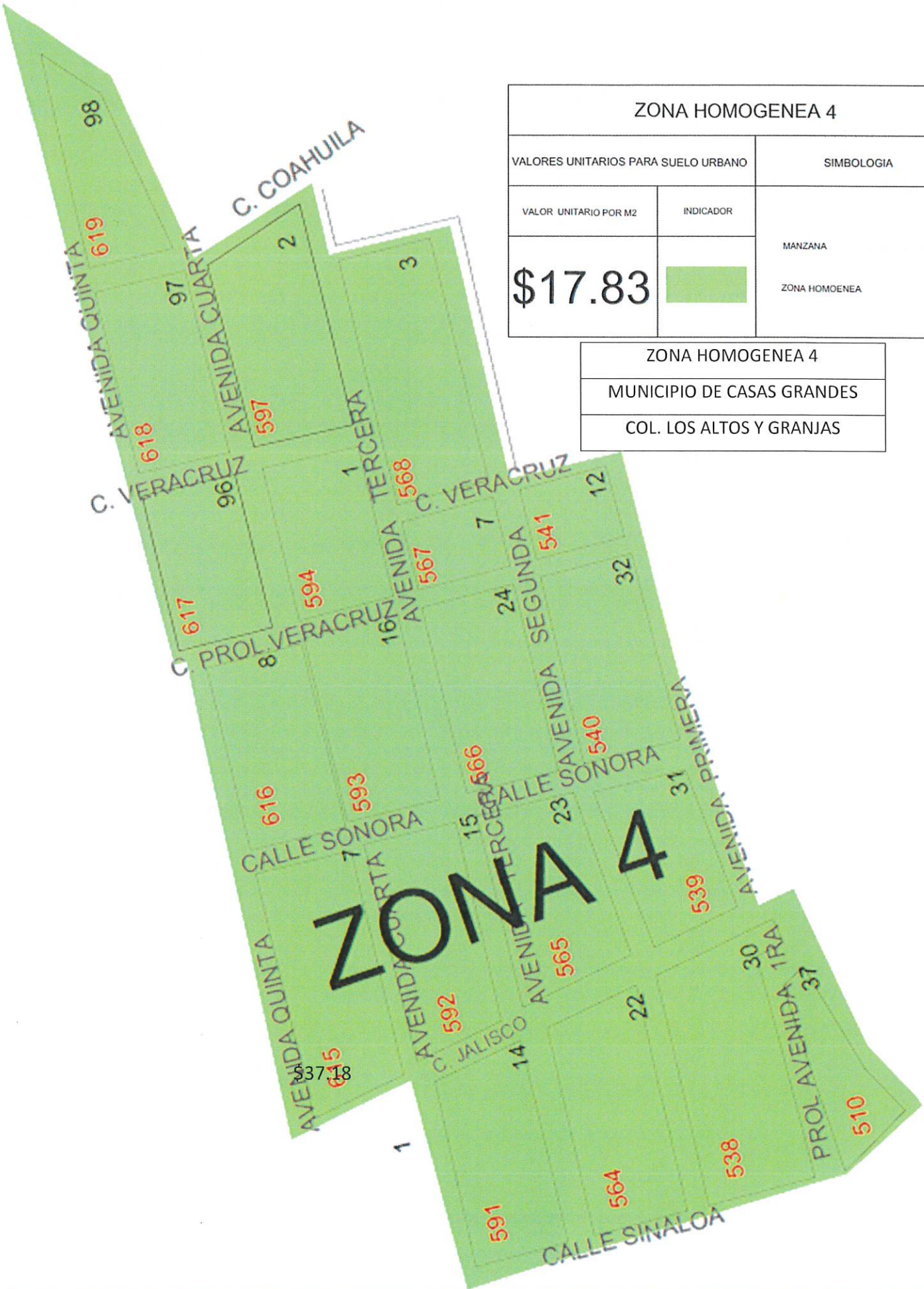
ZONA HOMOGENA 1
 MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
 COL. GRANJAS Y LOS ALTOS






ZONA HOMOGENEA 2
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COL. C.D.P. Y GRANJAS Y LOS ALTOS

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	MANZANA ZONA HOMOGENEA
\$63.59		




ZONA HOMOGENEA 4		
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	MANZANA ZONA HOMOGENEA
\$17.83		

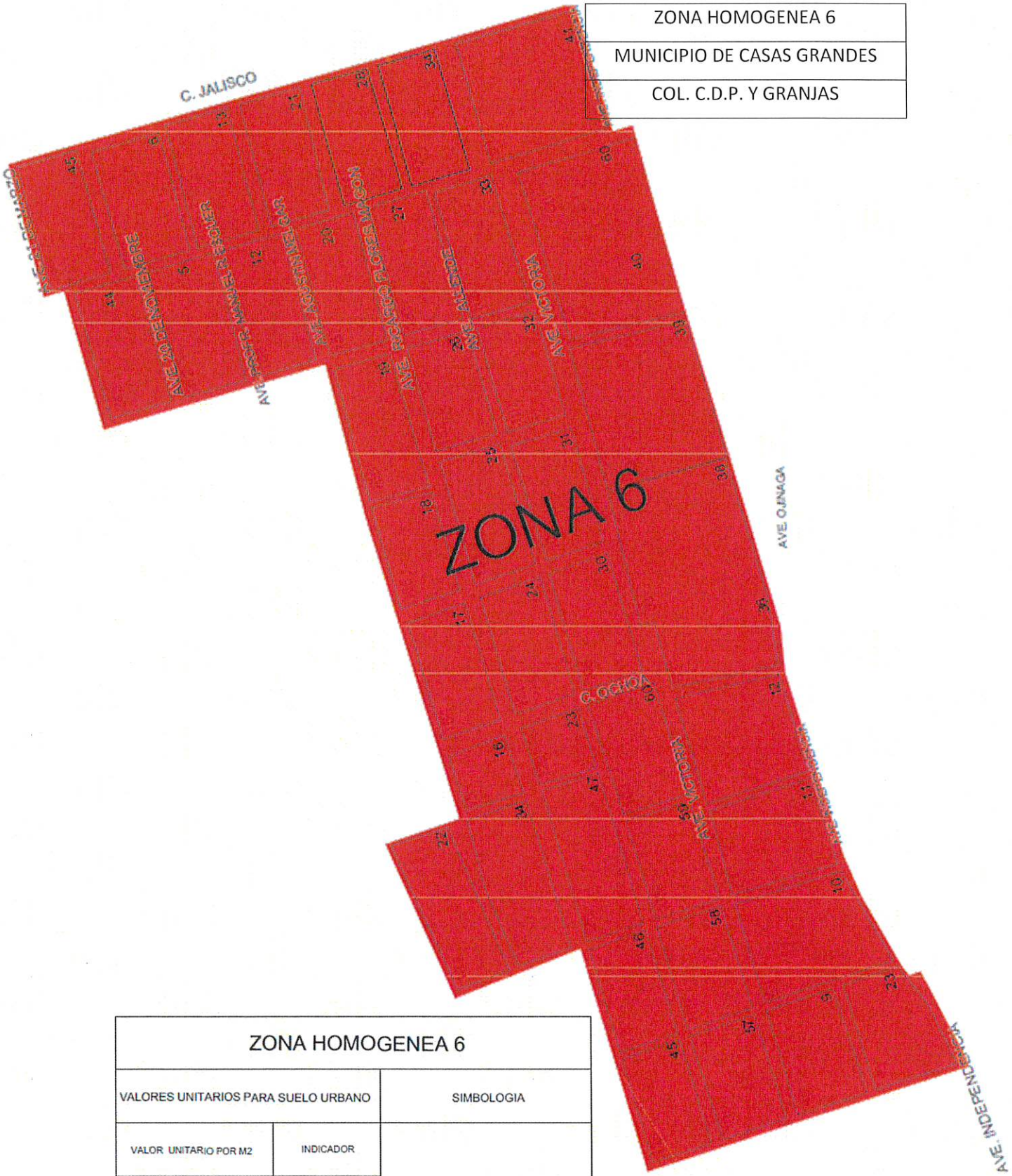
ZONA HOMOGENEA 4
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COL. LOS ALTOS Y GRANJAS



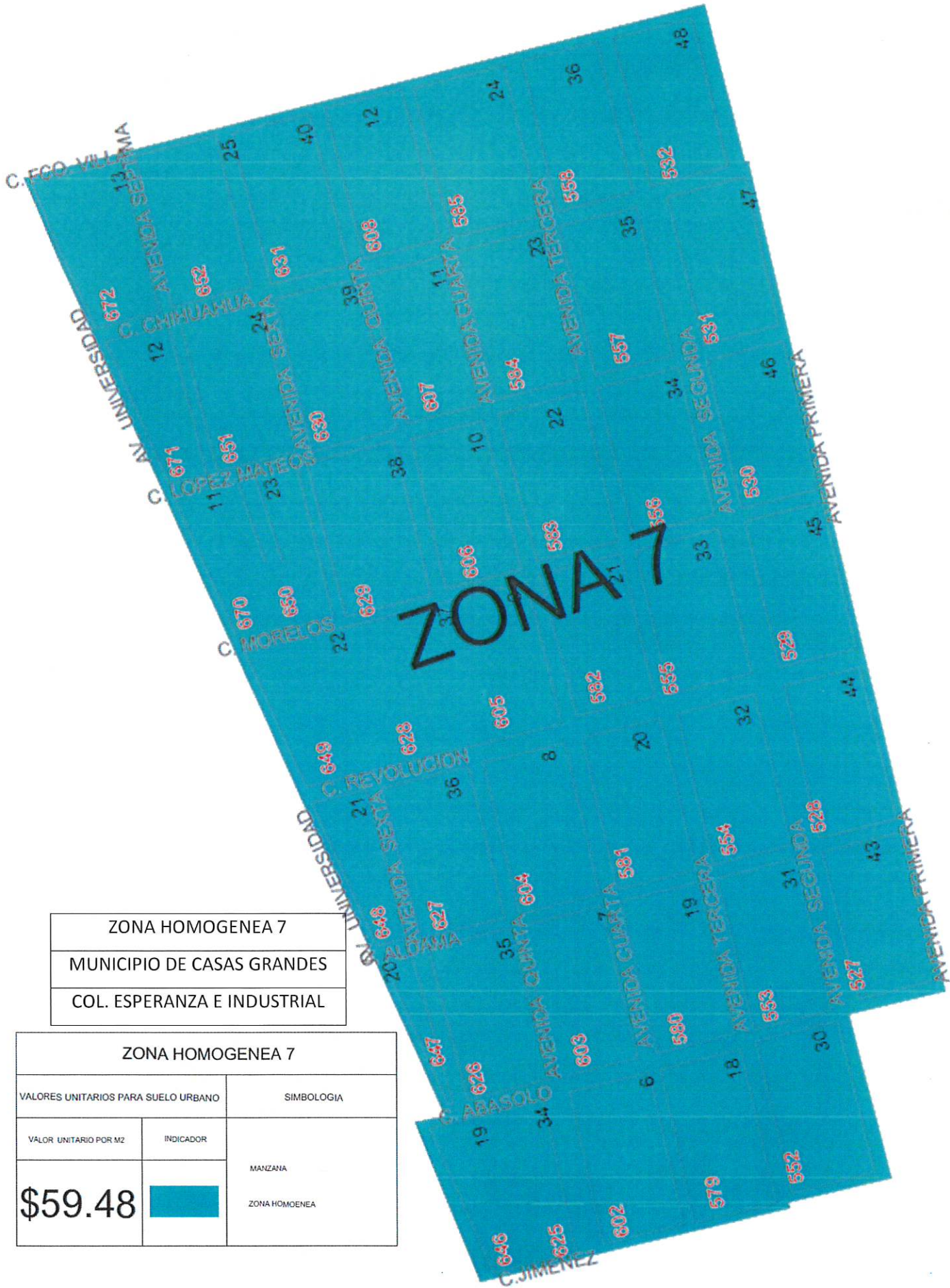
ZONA HOMOGENA 5
 MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
 COL. CENTRO, SAN ANTONIO. C.D.P.
 Y LOS ALTOS

ZONA HOMOGENA 5		
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	
\$59.94		MANZANA
		ZONA HOMOENEA

ZONA HOMOGENA 6
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COL. C.D.P. Y GRANJAS



ZONA HOMOGENA 6		
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	MANZANA ZONA HOMOGENA
\$74.35		



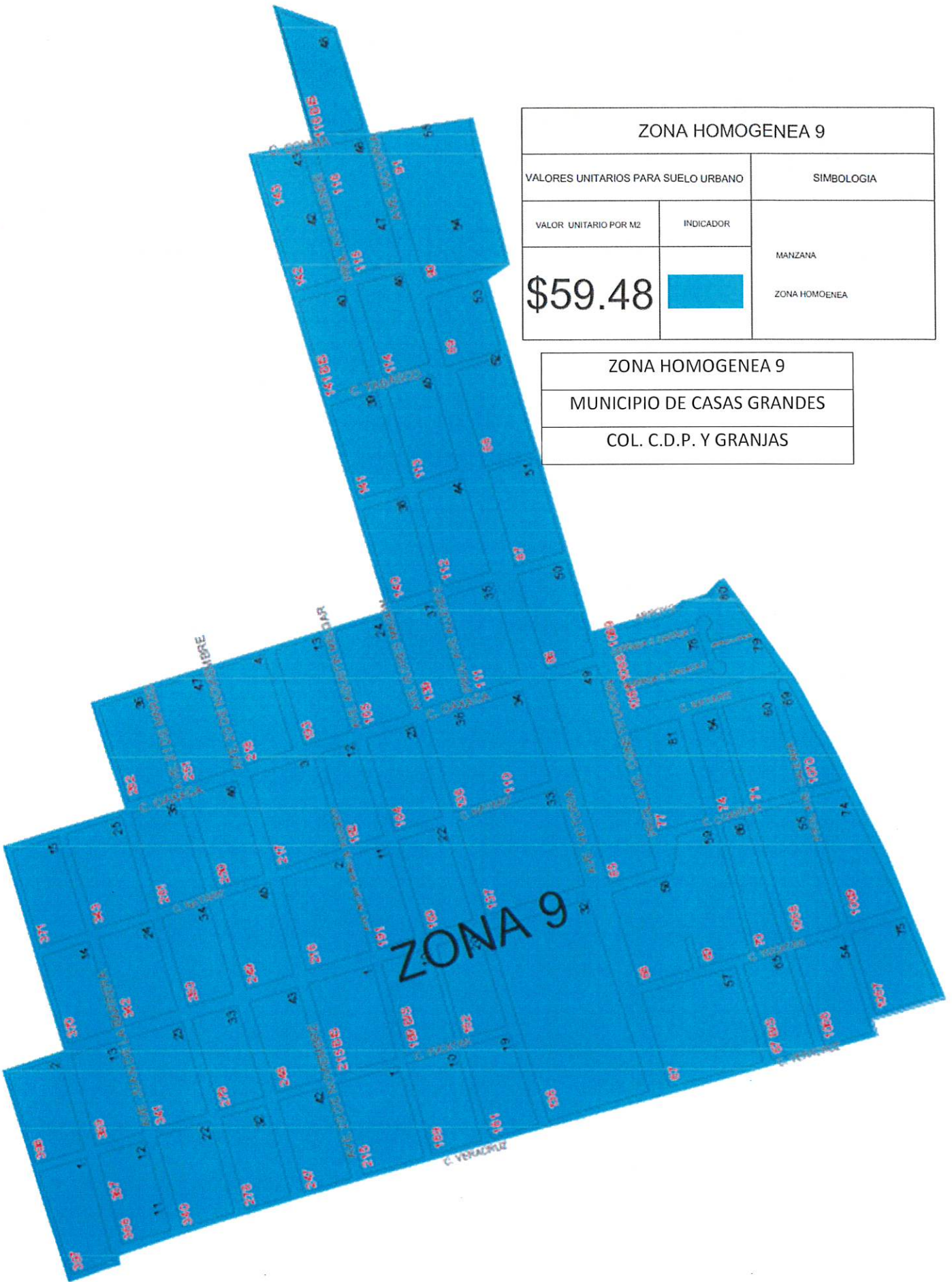
ZONA HOMOGENA 7
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COL. ESPERANZA E INDUSTRIAL

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	MANZANA
\$59.48		ZONA HOMOGENA



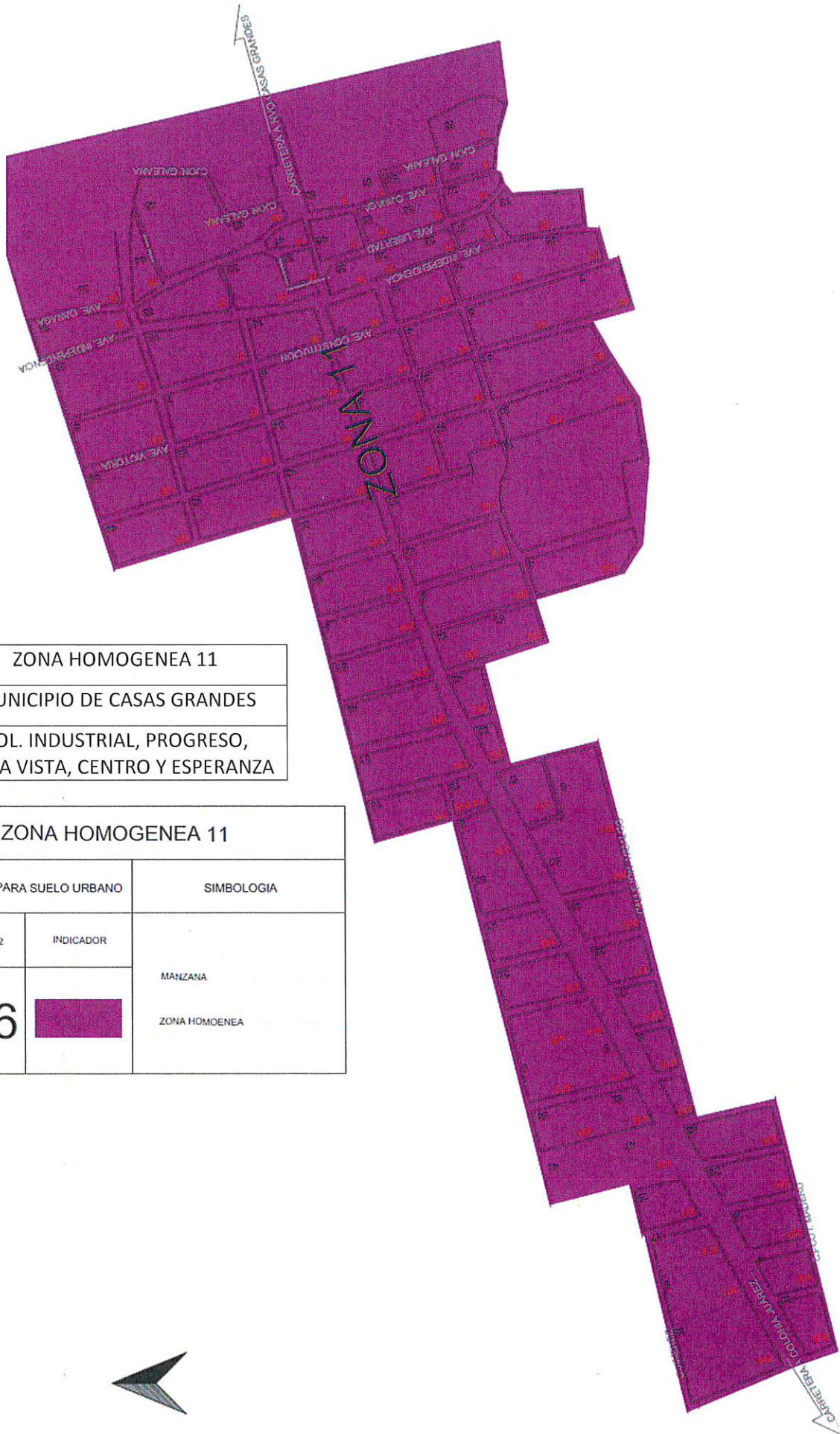
ZONA HOMOGENEA 8
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COL. ESPERANZA

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	MANZANA ZONA HOMOGENEA
\$66.91		




ZONA HOMOGENA 9		
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	MANZANA ZONA HOMOGENA
\$59.48		

ZONA HOMOGENA 9
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COL. C.D.P. Y GRANJAS



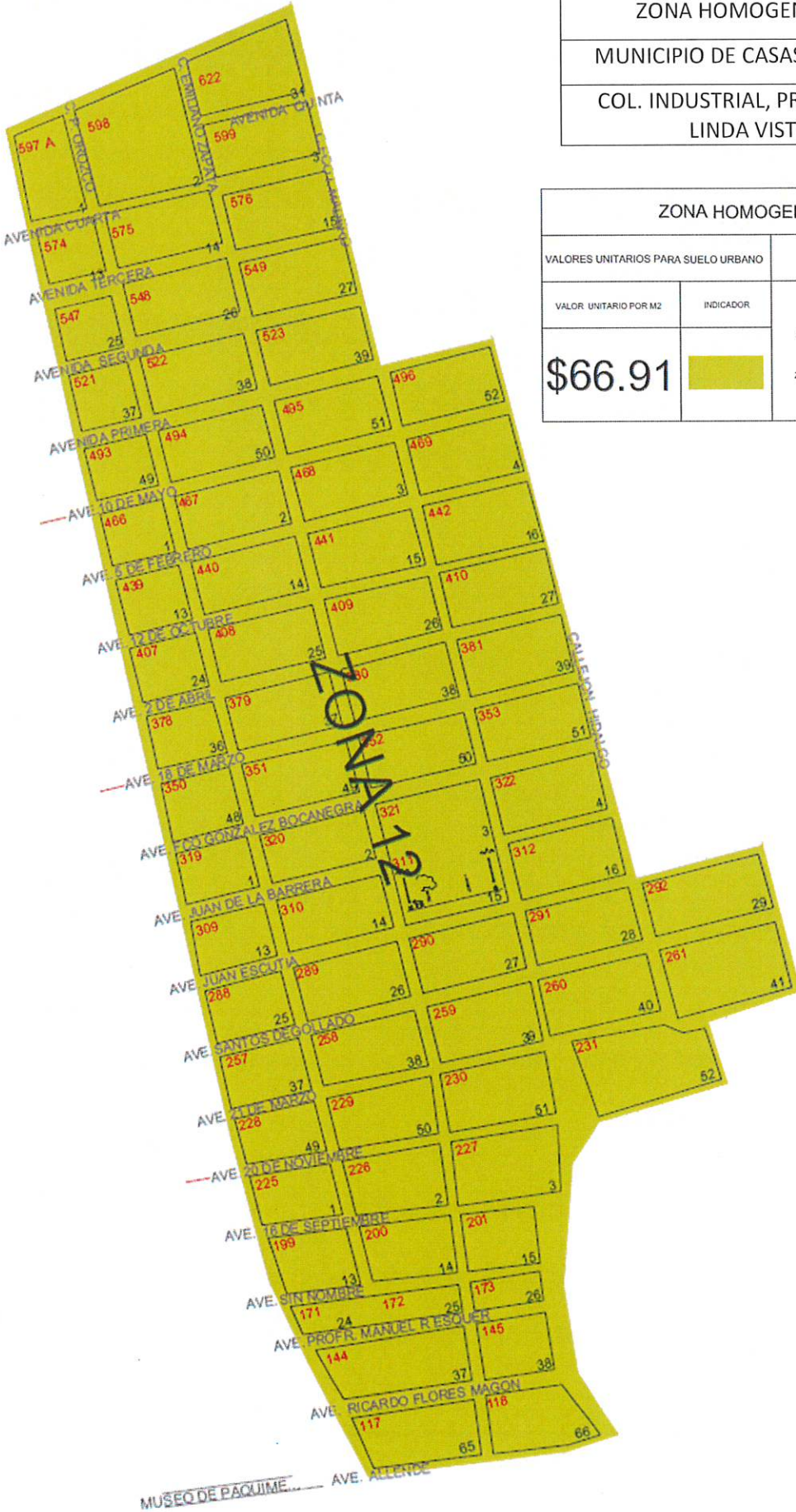
ZONA HOMOGENEA 11
 MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
 COL. INDUSTRIAL, PROGRESO,
 LINDA VISTA, CENTRO Y ESPERANZA


ZONA HOMOGENEA 11		
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	
\$96.66		MANZANA
		ZONA HOMOGENEA

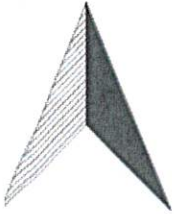




ZONA HOMOGENA 12
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COL. INDUSTRIAL, PROGRESO Y
LINDA VISTA

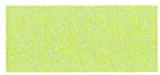


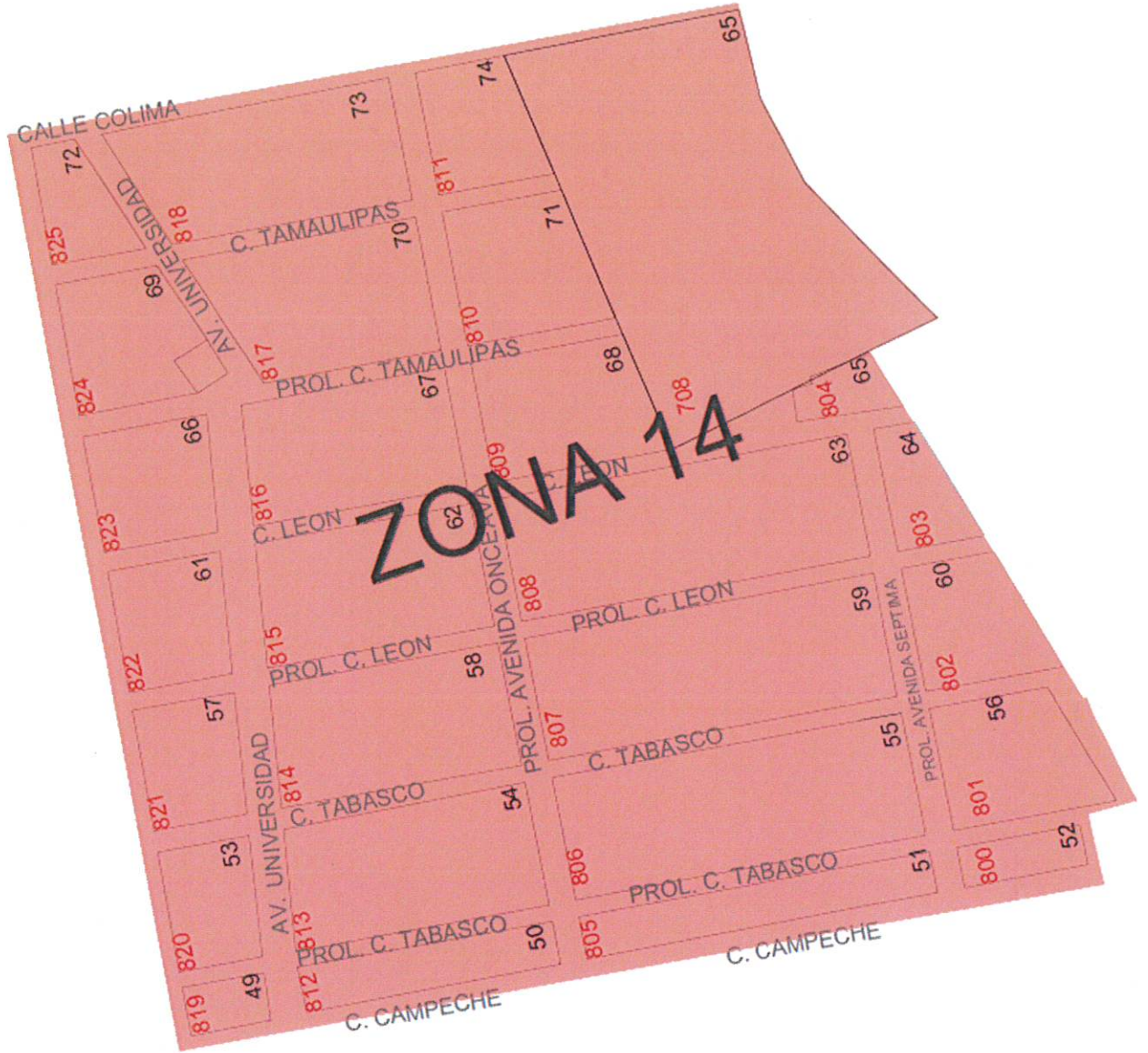
ZONA HOMOGENA 12		
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	MANZANA
\$66.91		ZONA HOMOGENA




PAQUIME...

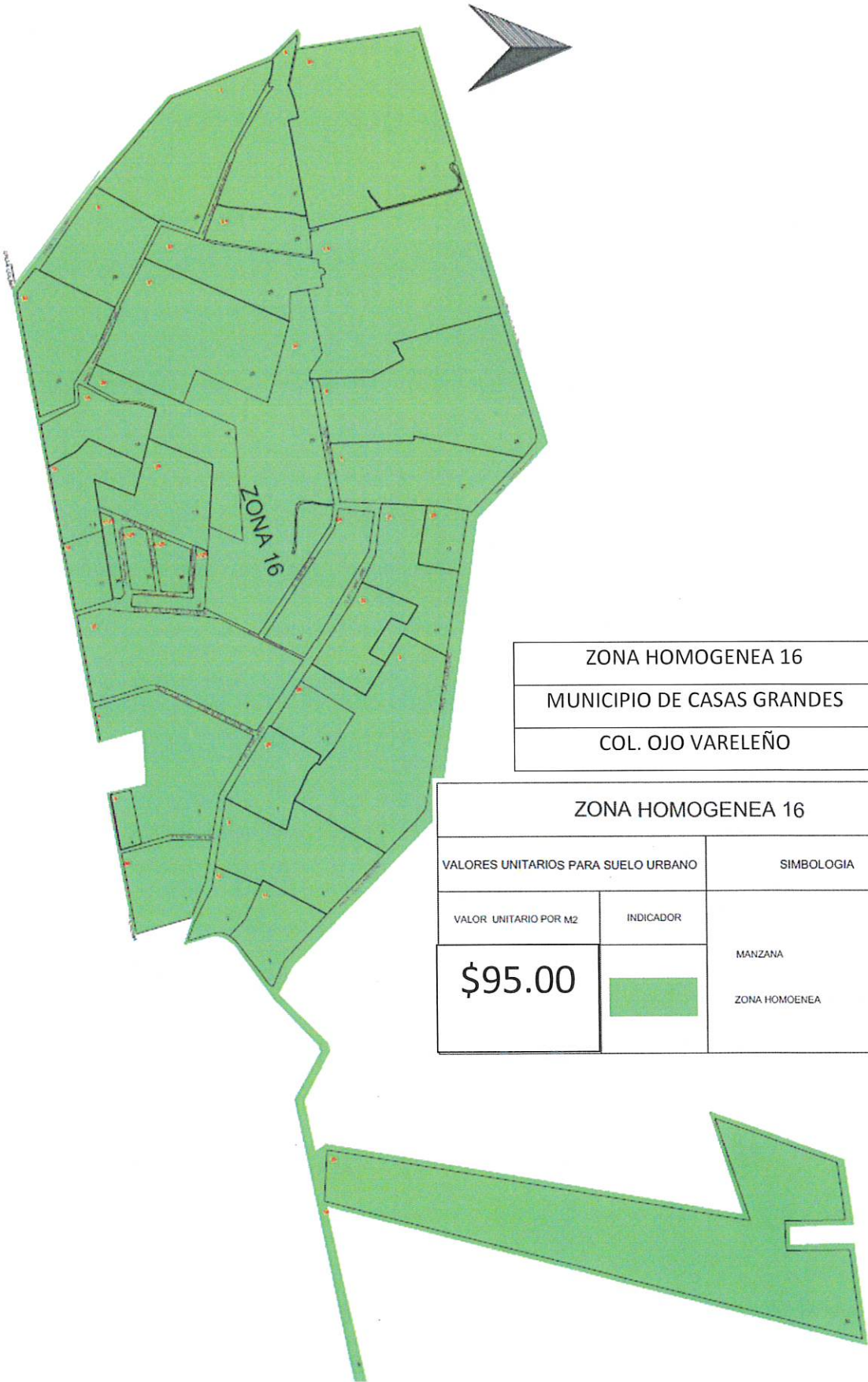
ZONA HOMOGENA 13
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COL. LINDA VISTA

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	MANZANA ZONA HOMOENEA
\$59.48		




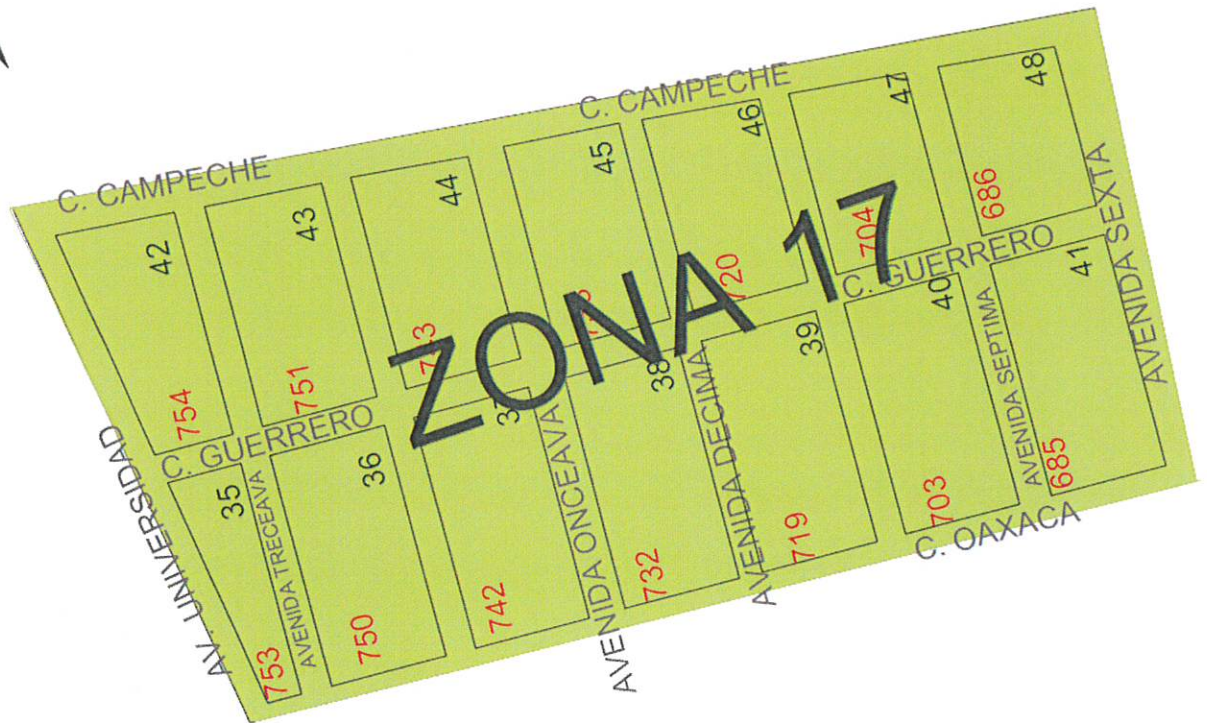
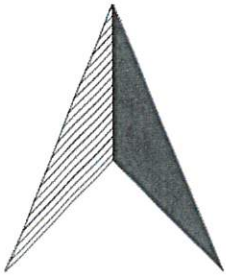
ZONA HOMOGENEA 14
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COL. GRANJAS

ZONA HOMOGENEA 14		
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	MANZANA ZONA HOMOENEA
\$63.59		




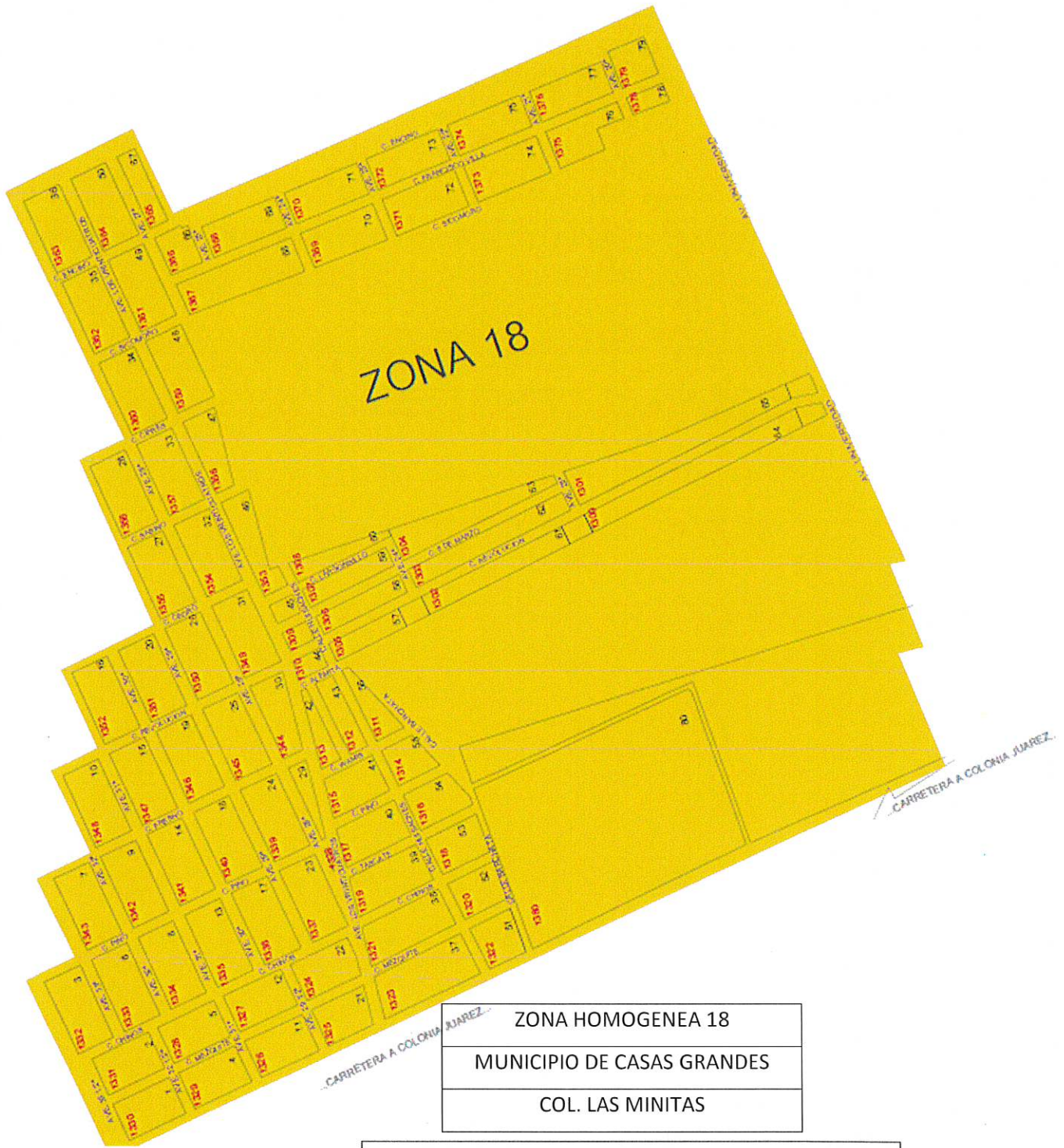
ZONA HOMOGÉNEA 16
 MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
 COL. OJO VARELEÑO

ZONA HOMOGÉNEA 16		
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	
\$95.00		MANZANA
		ZONA HOMOGÉNEA





ZONA HOMOGENA 17
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COLONIA GRANJAS

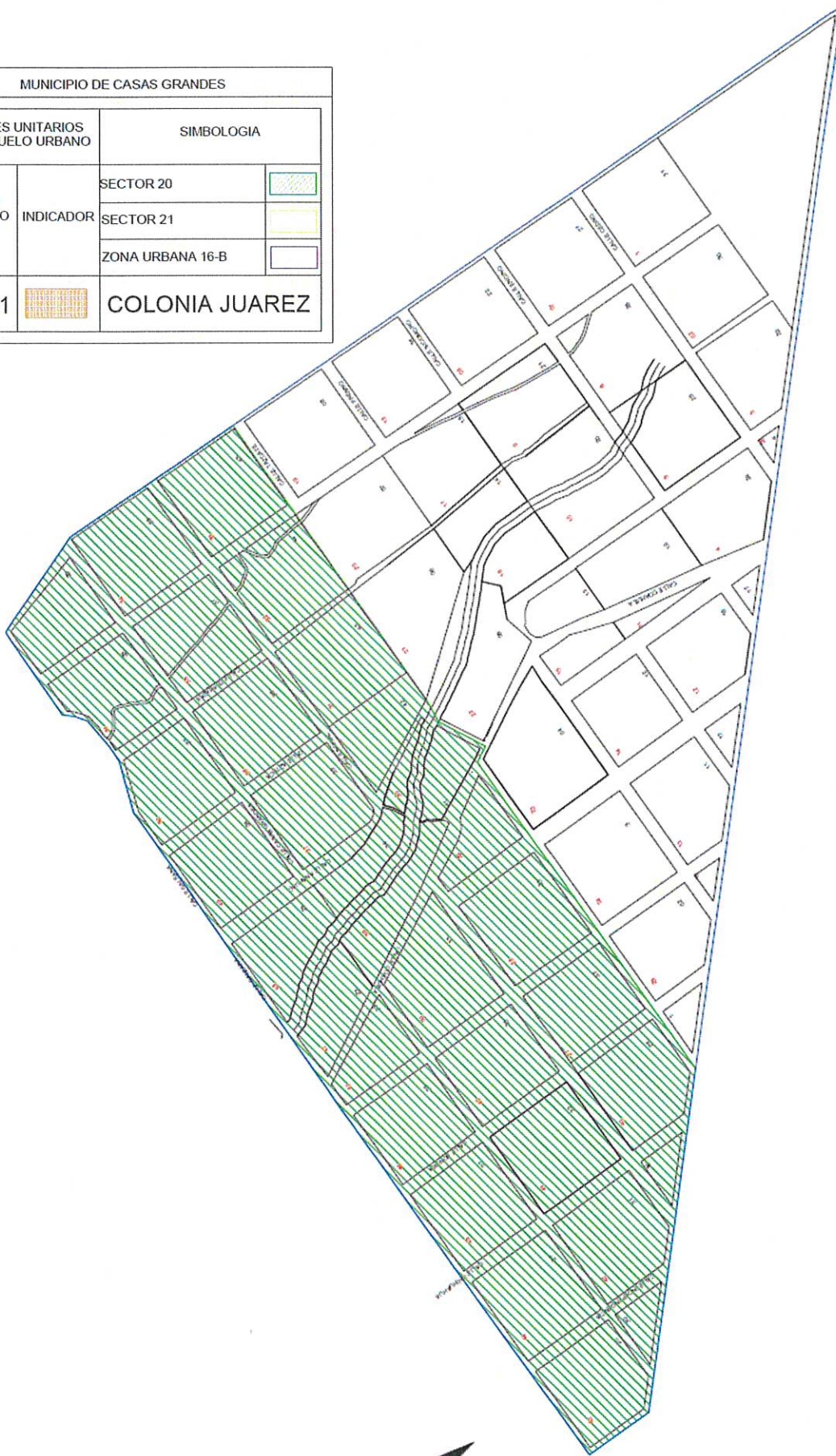
ZONA HOMOGENA 17		
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	MANZANA ZONA HOMOGENA
\$276.00		

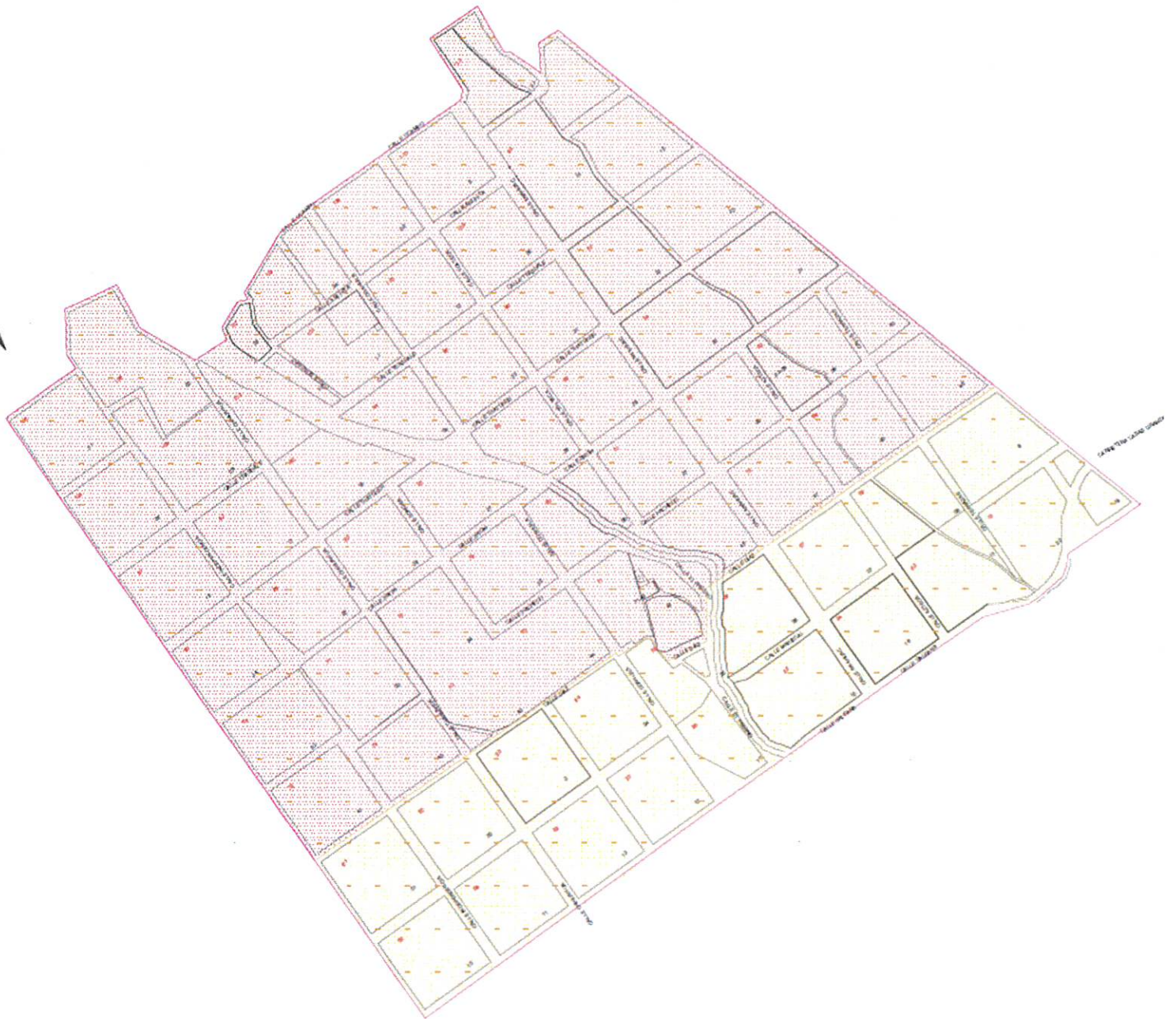



ZONA HOMOGENEA 18
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COL. LAS MINITAS

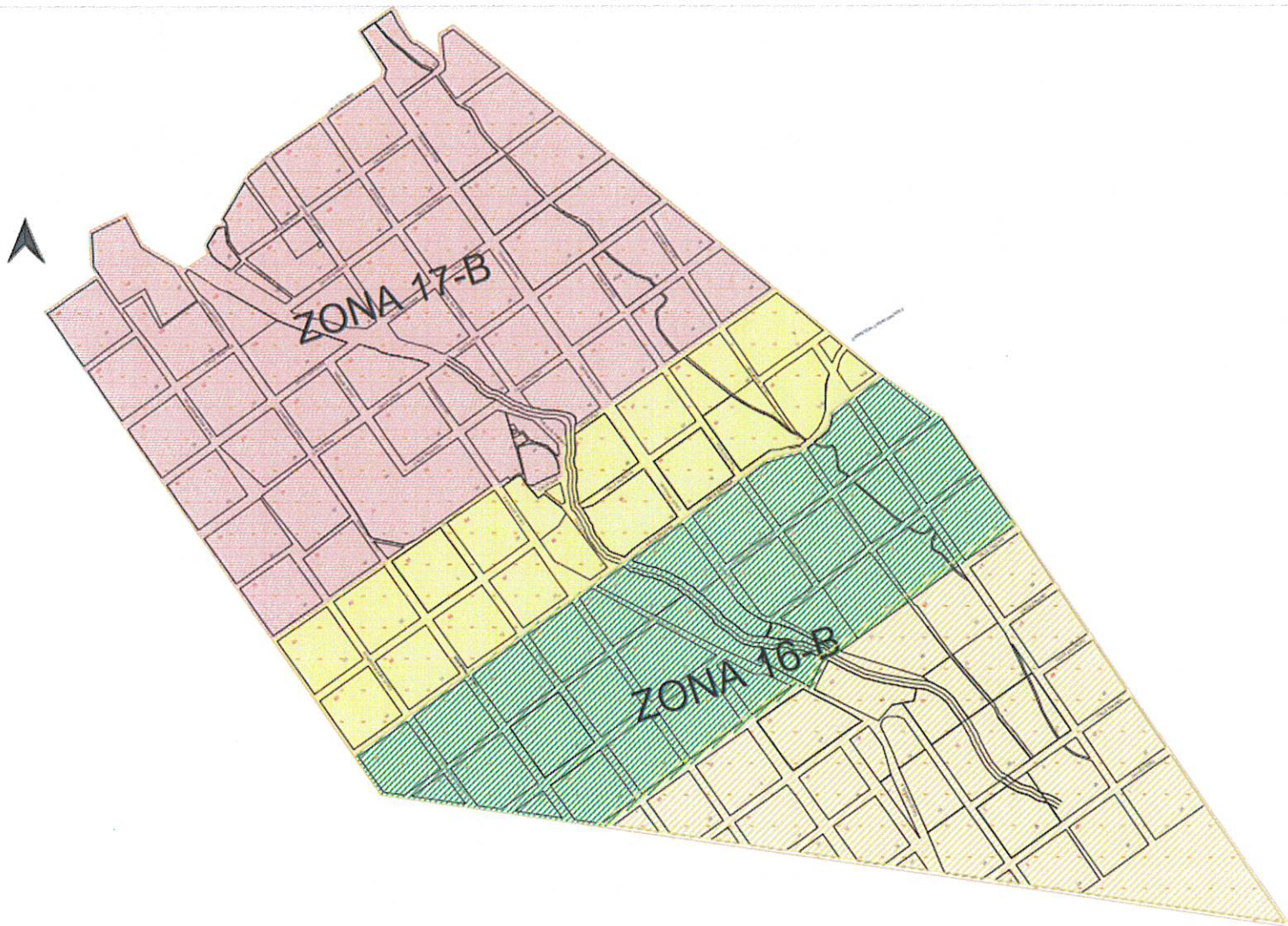
ZONA HOMOGENEA 18		
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	MANZANA ZONA HOMOENEA
\$74.35		

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES			
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M2	INDICADOR	SECTOR 20	
		SECTOR 21	
		ZONA URBANA 16-B	
\$66.91		COLONIA JUAREZ	






MUNICIPIO DE CASAS GRANDES			
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M2	INDICADOR	SECTOR 15	
		SECTOR 16	
		ZONA URBANA 17-B	
\$195.65		COLONIA JUAREZ	

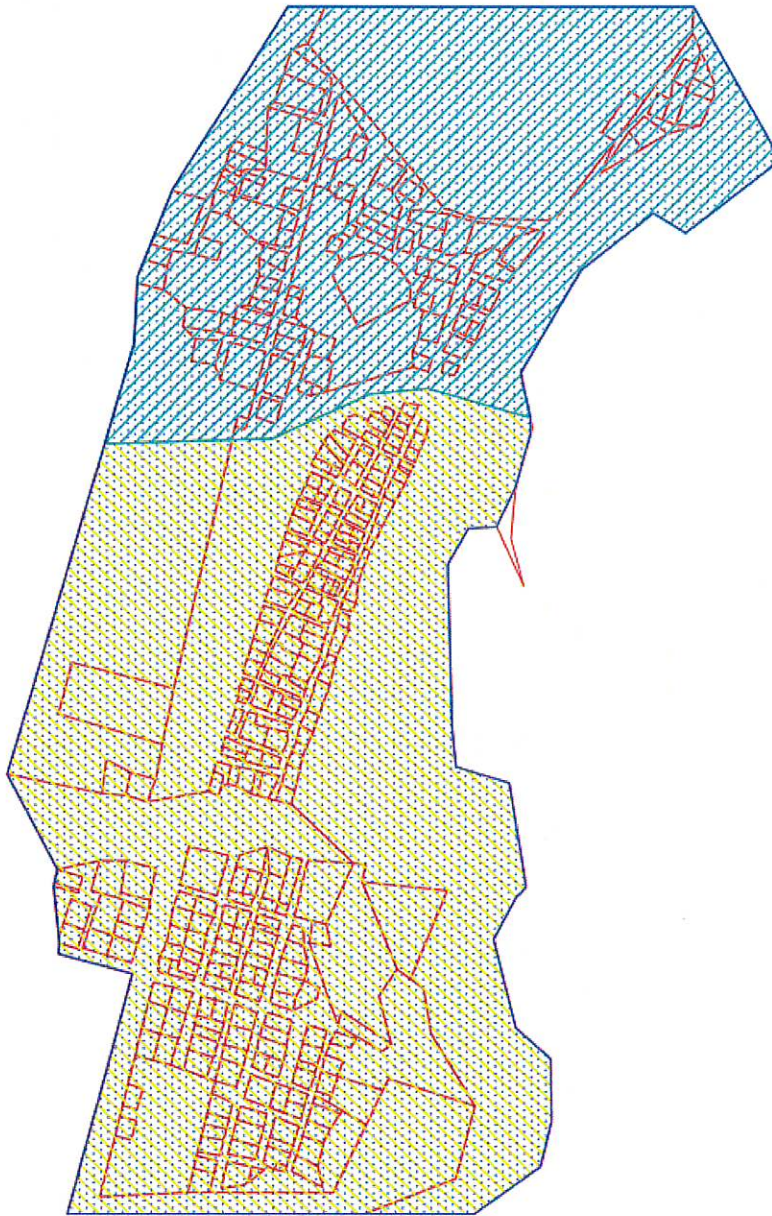





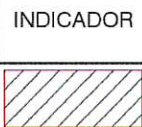
ZONA HOMOGENEA 17-B, 16-B
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COL. JUAREZ



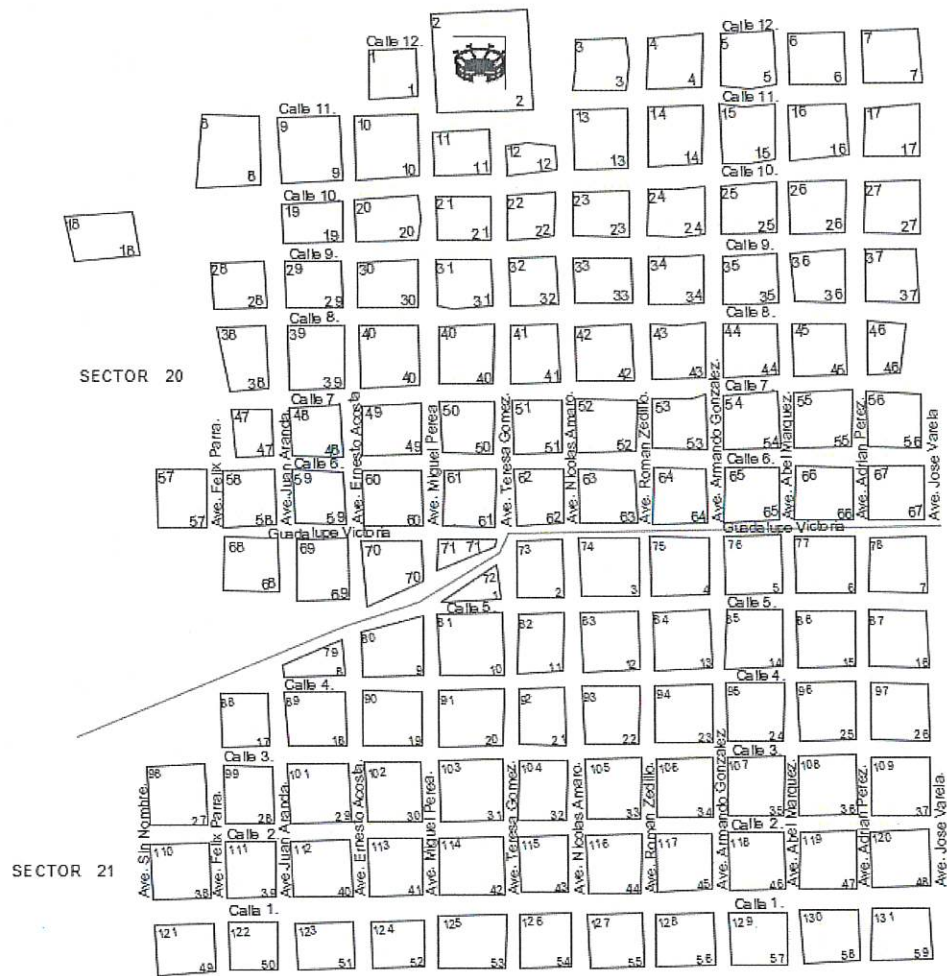
ZONA HOMOGENEA 30
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
COL. SAN JOSE





VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR	MANZANA _____
\$48.00		ZONA HOMOGENEA _____



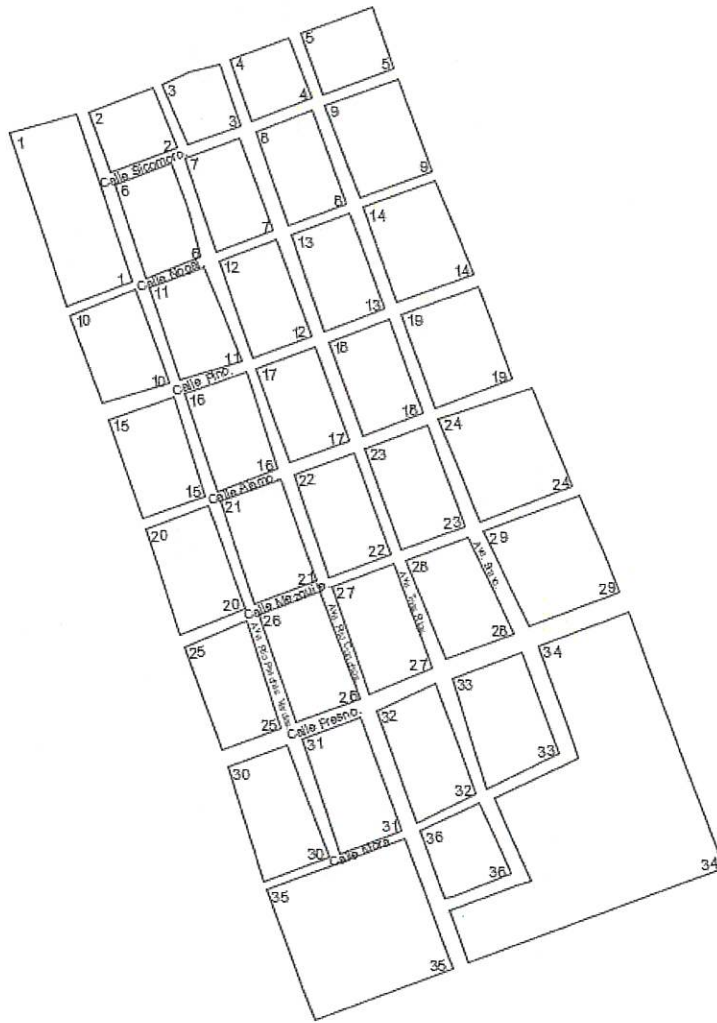
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M ²	INDICADOR	SECTOR 20	
		SECTOR 21	
		ZONA SUB-URBANA #18B	
\$17.83		EJ. JUAN MATA ORTIZ	



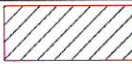
ZONA 18-B
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
ESC: 1:1,000



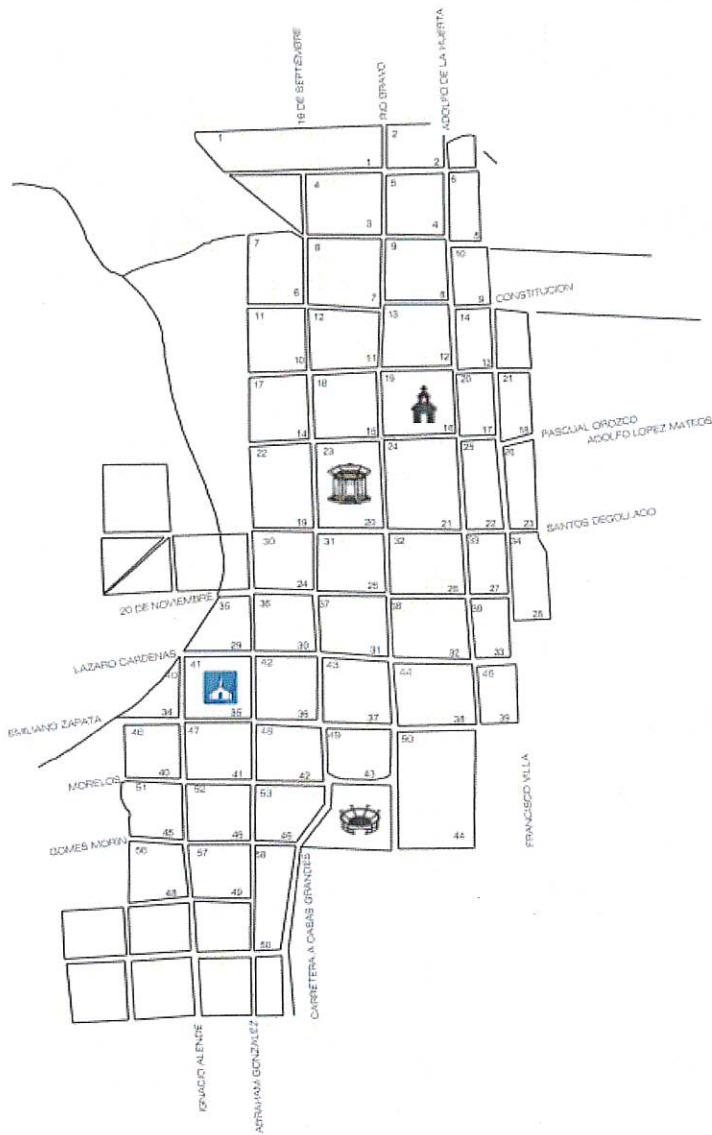
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR 20	
		SECTOR 21	
		ZONA SUB-URBANA 19	
\$8.92		EJ. GUADALUPE VICTORIA	

ZONA 19
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
ESC: 1:1,000



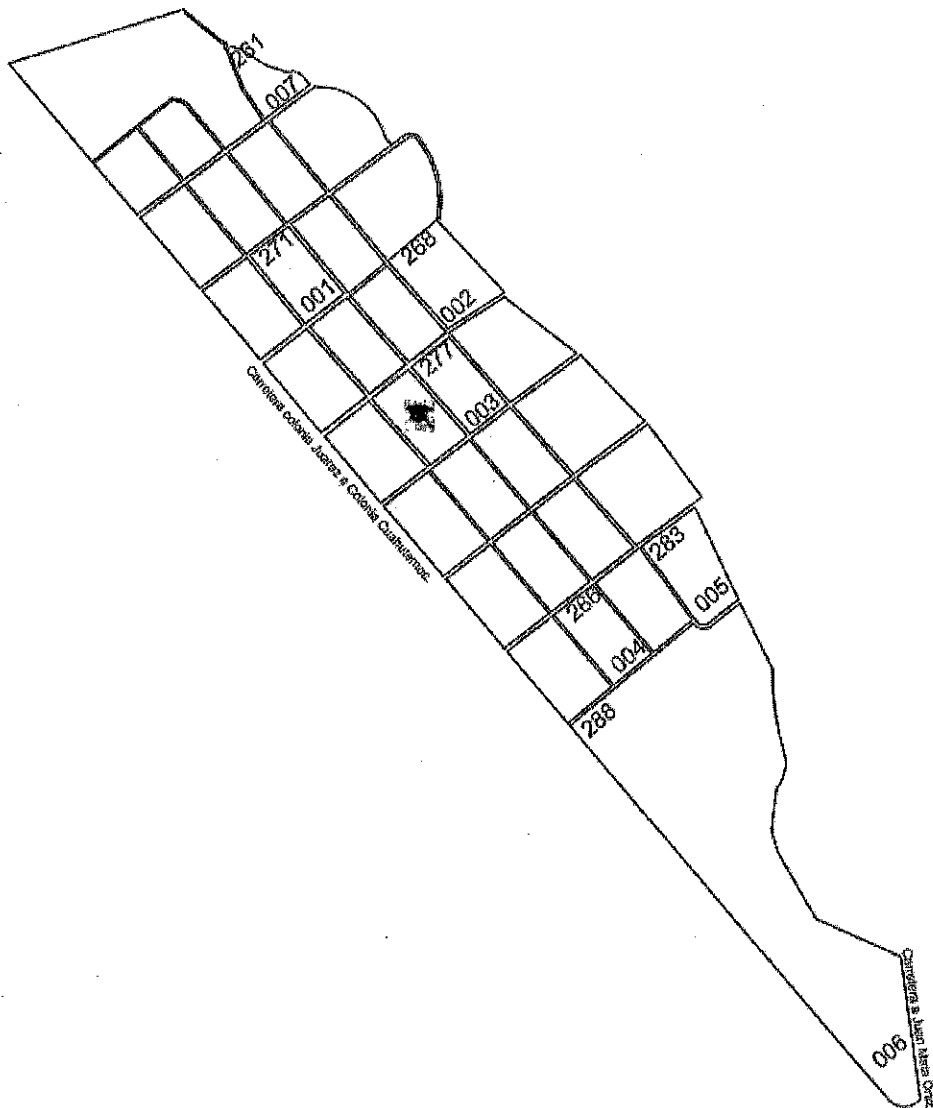
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M ²	INDICADOR	SECTOR 503	
		ZONA SUB-URBANA 20	
\$8.92		EJ. GRACIANO SANCHEZ	

ZONA 20
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
ESC: 1:1,000



VALORES UNITARIOS PARA USO DE SUELO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO M2		SECTOR 505
		ZONA SUB-URBANA 21
\$8.92		SECCION ENRIQUEZ

ZONA 21
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
ESC: 1:1,000



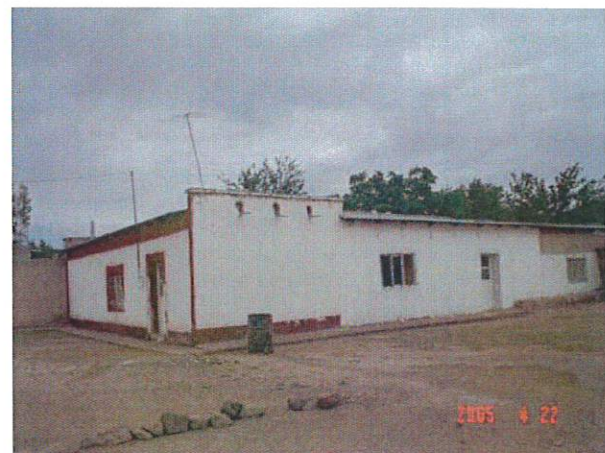
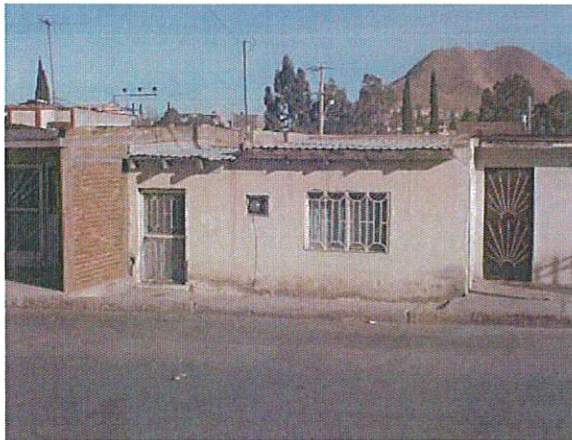
VALORES UNITARIOS PARA USO DE SUELO		SIMBOLOGIA
VALOR UNITARIO M2		ZONA SUB-URBANA 29
\$8.92		Colonia Cuauhtemoc

ZONA 29
MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
ESC: 1:1,000

TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES
PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACION DE LAS
CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE
VALUACION CORRESPONDIENTES UTILIZADAS EN EL
CATASTRO.

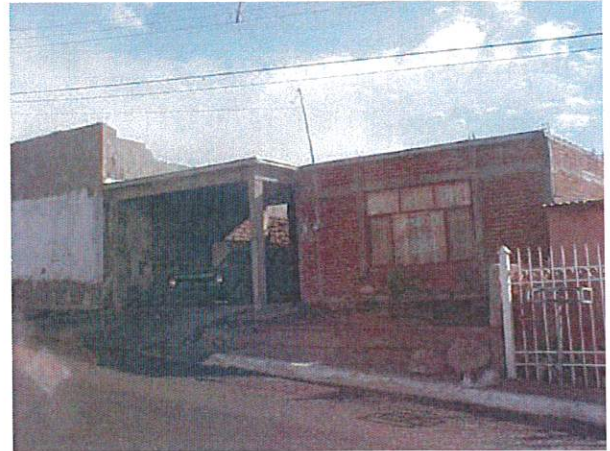
HABITACIONAL POPULAR

CLAVE: 2111



HABITACIONAL ECONOMICO

CLAVE: 2121



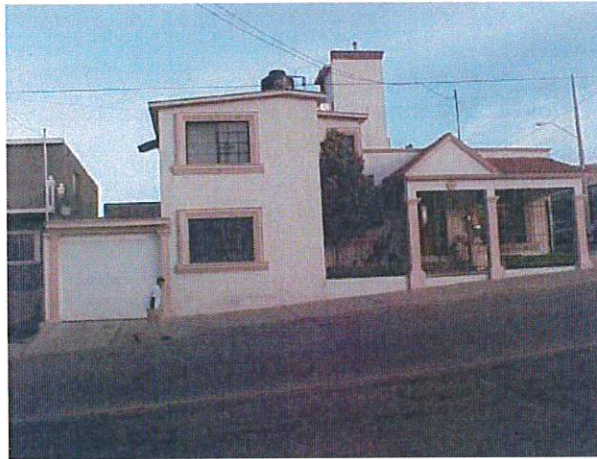
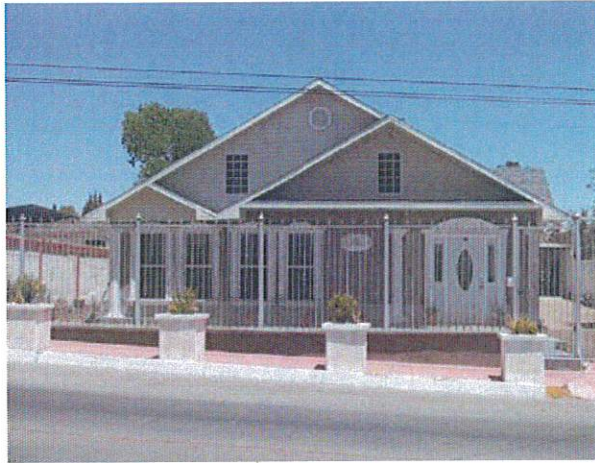
HABITACIONAL MEDIANO

CLAVE: 2131



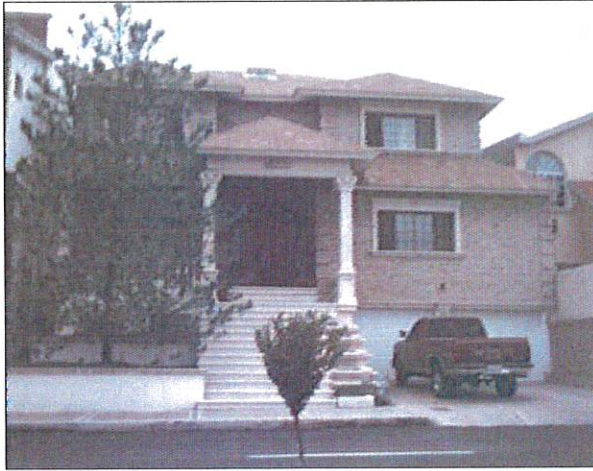
HABITACIONAL BUENO

CLAVE: 2141



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



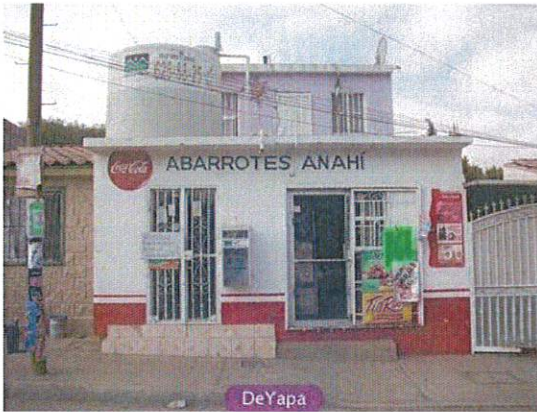
HABITACIONAL DE SUPER LUJO

CLAVE: 2161



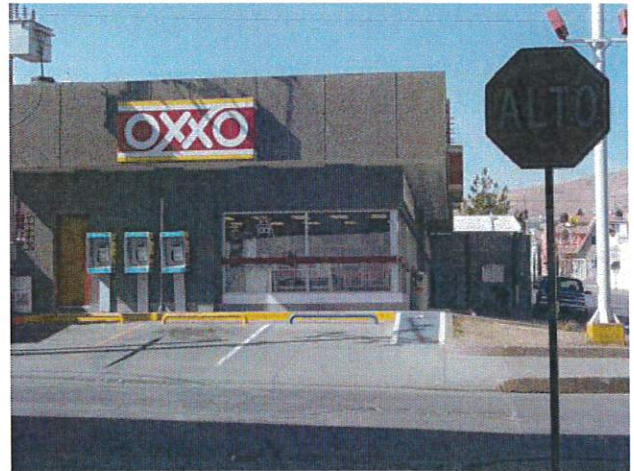
COMERCIAL ECONOMICO

CLAVE: 2211



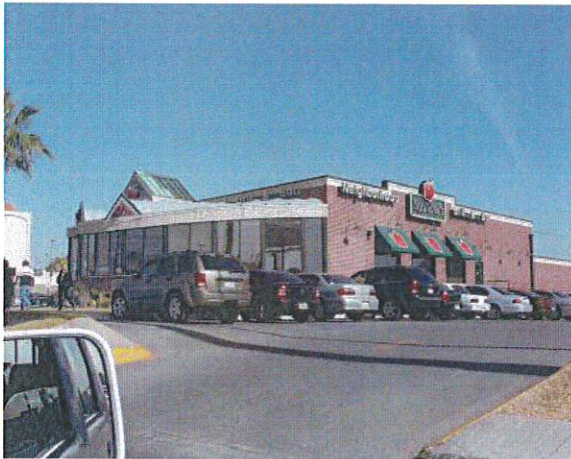
COMERCIAL MEDIANO

CLAVE: 2221



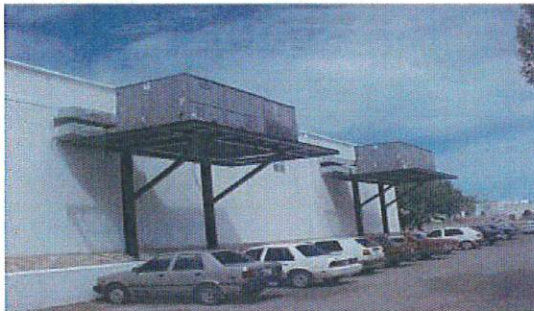
COMERCIAL BUENO

CLAVE: 2231

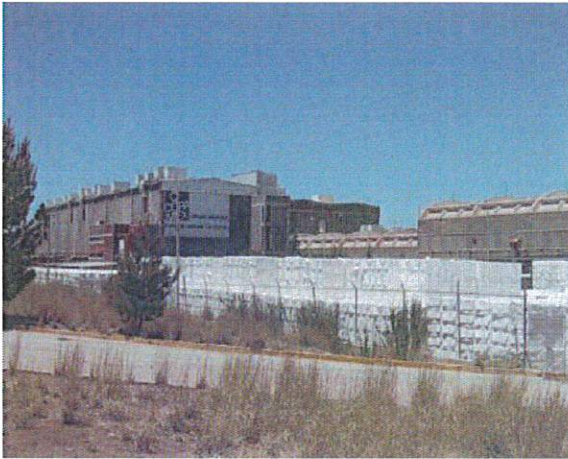


INDUSTRIAL LIGERO

CLAVE: 2311



CLAVE: 2321



HABITACIONAL POPULAR.- Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, 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 ente las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, natural y anodizado ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de

Concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o

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

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

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

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

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanería metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

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

Estas a su vez se podrán sub clasificar, 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 sub 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.

TESORERIA MUNICIPAL DE CASAS GRANDES				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024				
ZONAS URBANAS HOMOGENEAS DE VALOR				
ZONA	SECTOR	NO. DE	COLONIA LOCALIDAD	VALOR UNITARIO
HOMOGENEA	CATASTRAL	MANZANA		(\$/M2)
ZONA 1	7	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,27,26,27,28,29,30,31,32,33,34	LOS ALTOS-GRANJAS	\$ 17.83
	6	1		
	8	11,19,18,27,11,13		
ZONA 2	8	38,39,45,46,	LOS ALTOS-GRANJAS-CDP	\$ 63.59
	9	4,5,6,8,9,10,11,15,17,18,21,20,22,26,33,34,52,54,55,		
	13	6,7,8,12.		
ZONA 3	9	27,28,43,40,41,42,44,45,46,35,36,37,38,47,49,50,51,	CDP	\$ 37.18
	10	3,4,5,6,7,8,9,10,16,17,18,19,20,21,26,27,28,29,30,31,37,38,39,40,41,48,49,50,51,52,53		
	11	5,6,7,8,9,14,15,16,17,18,25,26,27,28,		
ZONA 4	8	7,8,14,15,16,22,23,24,30,31,32,37,	LOS ALTOS-GRAJAS	\$ 17.83
	9	96,97,98,1,2,3,7,12		
ZONA 5	1	21	LOS ALTOS-CDP-SAN ANTONIO-CENTRO	\$ 59.94
	8	51,52,58,59,60		
	12	7,14,15,22,29,42,43,44-45,46,47,49,50,51,52,53,56		
	13	11,5,19,20,21,13,14,27,30,22,23,36,37,38,39,32,46,		
ZONA 6	1	9,10,11,12,23,36		\$ 74.35

	2	22,34,45,46,47,57,58,59,60	CENTRO-SAN ANTONIO	
	12	5,6,12,13,16,17,18,19,20,21,23,24,25,26,27,28,30,31,32,33,34,38,39,40,41		
	13	44,45.		
ZONA 7	5	6,7,8,9,10,11,12,18,19,20,21,22,23,24,30,31,32,33,34,35,36,43,44,45,46,47,48,	ESPERANZA-INDUSTRIAL	\$ 59.48
	6	11,12,13,19,20,21,22,23,24,25,34,35,36,37,38,39,40,		
ZONA 8	4	10,11,12,21,22,23,33,34,35,45	ESPERANZA	\$ 66.91
	5	58,59,60		
	6	5,14,26,41		
	8	1,9,17,25,26,33,34,40,41,48,49		
ZONA 9	10	1,2,11,12,13,14,15,22,23,24,25,32,33,34,35,36,42,43,45,46,47	CDP	\$ 59.48
	11	1,2,3,4,10,11,12,13,19,20,22,23,24,32,33,34,35,36,37,38,39,40,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,57,58,59,60,61,62,63,65,66,69,72,73,74,75,76,81,79,80		
ZONA 10	2	7,8,10,11,12,17,18,19,20,30,31,32,33	CENTRO-ESPERANZA-SAN ANTONIO	\$ 71.37
	3	6,7,8,9,10,11,12,18,19,20,21,22,23,24,32,33,34,35,44,45,46,47,48,56,57,58,59		
	4	7,8,9,18,19,20,30,31,32,42,44,46,47,53,54,56,57,58,59		
	5	55,56,57,		
	8	55,56.		
	12	1,2,3,4,8,9,10,11		
	13	1,2,9,10,16,17,18,24,25,26,33,34,35,36,40,41,42,43.		
ZONA 11	1	3,4,5,6,7,8,15,16,17,18,19,20,27,28,29,30,31,32,33,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,49,50,51,52,53	CENTRO-LINDA VISTA-PROGRESO-ESPERANZA	\$ 96.66
	2	4,5,6,16,27,29,39,40,41,42,43,44,51,52,53,54,55,56,62,64.		
	3	52,53,56,17,18,30,31,42,43,53,54,55		
	4	5,6,17,28,29,40,41.		
	5	4,5,16,17,28,29,40,41,42,43,54		
	6	32,33		
ZONA 12	2	1,2,3,13,14,15,24,25,26,37,38,65,66	INDUSTRIAL-PROGRESO-LINDA VISTA	\$ 66.91
	3	1,2,3,4,13,14,15,16,25,26,27,28,29,37,38,39,40,41,49,50,51,52,		
	4	1,2,3,4,13,14,15,16,24,25,26,27,36,37,38,39,48,49,50,51,		
	5	1,2,3,13,14,15,25,26,27,37,38,39,49,50,51,52,		
	6	31		

ZONA 13	1	1,2,14,26,45,25,58,13,54,47,48,	LINDA VISTA-CENTRO	\$ 59.48
	2	49,50		
ZONA 14	33	49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74	COL. GRANJAS	\$ 63.59
ZONA 15	35	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,22	LA TURBINA	\$95.00
	11	61,69,72,63,77,77		
ZONA 16	34	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37	OJO VARELEÑO	\$95.00
ZONA 16 B	20	20,21,22,23,,25,26,27,28,29,30,,31,32,33,34,35,36,37,38,39,41,42,43,44,45	COL. JUAREZ	\$ 66.91
	21	1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,17,24,25,26,27,4,28,29,30,31		
ZONA 17	32	35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48	COLONIA GRANJAS	\$276.00
ZONA17 B	15	DE LA MANZANA 1 HASTA LA 48	COL. JUAREZ	\$ 194.65
	16	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,,13,14,15,16,17,18,19		
ZONA 18	31	DE LA MANZANA 1 HASTA LA 80	COL. LAS MINITAS	74.35
ZONA 18 B	22,23,25,26		EJ. JUAN MATA ORTIZ	\$ 17.83
ZONA 19	19,20,21		EJ. GUADALUPE VICTORIA	\$ 8.92
ZONA 20	503		EJ. GRACIANO SANCHEZ	\$ 8.92
ZONA 21	505		SECCION ENRIQUEZ	\$ 8.92
ZONA 28			COL CUAUHTEMOC	\$ 8.92
ZONA 29	36	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22		\$48.00
ZONA 30	37	DE LA MANZANA 1 HASTA LA 74	COL. SAN JOSE	\$48.00
ZONA 22			RESTO DEL MUNICIPIO	\$ 4.45

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 3. Fracción XXIV

Zona Homogénea de valor. Es una fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, 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.

ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

Para la determinación de las zonas homogéneas de 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.

PREDIOS SUBURBANOS

TESORERIA MUNICIPAL DE CASAS GRANDES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

VALORES UNITARIOS DE PREDIOS SUBURBANOS
POR (\$/M2)

Tipología	Clase	Valor Unitario
-----------	-------	----------------

SUBURBANO	BUENA ACCESIBILIDAD Y DOTACION DE SERVICIOS	"A"	\$ 45.00
	ACCESIBILIDAD MEDIA Y DOTACION DE SERVICIOS	"B"	\$ 35.00
	MALA ACCESIBILIDAD Y CARENCIA DE SERVICIOS	"C"	\$ 25.00

Los predios Suburbanos son aquellos que se ubican fuera del límite del centro de población determinado en el plan de desarrollo urbano de Centro de Población y tienen un aprovechamiento en la infraestructura del mismo. (LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA)

Los predios Suburbanos que colindan en los primeros 50 metros con el límite de centro de población se aplicaran el siguiente porcentaje del valor de la zona homogénea con la que colinda.	90%
--	-----

TESORERIA MUNICIPAL DE CASAS GRANDES				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024				
VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CARRETERA NUEVO CASAS GRANDES A COL. JUAREZ		
		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)2023
1	8,9	KM 4 + 450 CARRETERA NUEVO CASAS GRANDES	CALLE GALEANA	\$106.20
AV. BENITO JUAREZ				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR
1	17,18,24,25,35,36,45, 46.	CALLE GALEANA	AV. VICTORIA	\$158.55
2	97,98,122,123,146,14 7,174,175,	AV. VICTORIA	AV. 16 DE SEPTIEMBRE	\$143.21
3	203,204,233,234,262, 263,293,294,313,314B IS,354,324,323	AV. 16 DE SEPTIEMBRE	AV. 18 DE MARZO	\$132.37
4	382,383,411,412,443, 444,470,471,	AV. 18 DE MARZO	AV. 10 DE MAYO	\$123.70
5	497,498,524,525,550, 551,577,578,600,601,	AV. 10 DE MAYO	AV. 5TA	\$110.70
6	623,624			
AV. CONSTITUCION PARTE NORTE				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR
1	38,48	PAR VIAL - CALLE REVOLUCION	CALLE MORELOS	\$123.08
AV. CONSTITUCION PARTE SUR				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR
1	35,45,34,44,33,43,31, 42,20,19,41,	AV. BENITO JUAREZ	AV. PASEO DEL ARTE	\$140.58

SECTOR	MANZANAS	AVE. INDEPENDENCIA PARTE NORTE		
CATASTRAL		DE	A	VALOR
1	26,36,27,37,38,30	PAR VIAL - BENITO JUAREZ	CALLE MORELOS	\$149.55
AVE. INDEPENDENCIA PARTE SUR				
SECTOR	MANZANAS	DE	A	VALOR
CATASTRAL				
1	21,22,23,24,33,34,35	AV. BENITO JUAREZ	CJON. FRANCISCO I. MADERO	\$149.55
AV. LIBERTAD				
SECTOR	MANZANAS	DE	A	VALOR
CATASTRAL				
1	14,15,16,17,21,22,23,24,	AV. BENITO JUAREZ	CJON. FRANCISCO I. MADERO	\$149.55
CALLE EMILIANO ZAPATA				
SECTOR	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
CATASTRAL				
2,3,4,5,	117,118,144,145,172,173,200,201,226,227,229,230,258,259,289,290,310,311,320,321,351,352,379,380,408,409,440,441,467,468,494,495,	AV. ALLENDE	AV. PRIMERA	\$97.23
PAR VIAL - CALLE REVOLUCION				
SECTOR	MANZANAS	DE	A	VALOR
CATASTRAL				
1	28,29,27,30,9	KM 4 + 450 PAR VIAL	AV. INDEPENDENCIA	\$119.21
1	37,38,47,48,	AV. INDEPENDENCIA	AV. RICARDO FLORES MAGON	\$163.03

2	99,100,124,125,			
2	148,149,177,178,205, 206,	AV. RICARDO FLORES MAGON	AV. JUAN DE LA BARRERA	\$123.40
3	235,236,264,265,295, 296,315,316,			
SECTOR MANZANAS CALLE ALDAMA				
CATASTRAL		DE	A	VALOR
1	36.37.46.47.	AV. INDEPENDENCIA	AV. ALLENDE	\$149.55
2	98.99			
SECTOR MANZANAS CALLE MORELOS				
CATASTRAL		DE	A	VALOR
1	38,40,48,49	AV. INDEPENDENCIA	AV. ALLENDE	\$99.51
2	100,101			
SECTOR MANZANAS CALLE FRANCISCO VILLA				
CATASTRAL		DE	A	VALOR
2	104,128,152,181,207	AV. VICTORIA	AV. JUAN DE LA BARRERA	\$83.76
3	238,268,300			
12	129,153,182,208			
13	239,269,301			
SECTOR MANZANAS AVE. 21 DE MARZO PARTE NORTE				
CATASTRAL		DE	A	VALOR
13	239,240,241,242,243, 244,245,245 BIS,269,270,271,272,2 73,274,275,276	CALLE FRANCISCO VILLA	CALLE OAXACA	\$86.25
10	278,279,280,281,282, 247,248,249,250,251,			
SECTOR MANZANAS AV. VICTORIA PARTE NORTE				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	48,49,50,51,52,53	PAR VIAL - CALLE REVOLUCION	CALLE OCHOA	\$141.36
2	100,101,102,103,104			
12	58,59,60,105,106,107, 108	CALLE OCHOA	CALLE SINALOA	\$86.25

12	61,65,66,109,135			
11	67,68,85,86,87,88,89, 90,91,136,137, 110,111,112,113,114, 115,116	CALLE SINALOA	CALLE COLIMA	\$77.57
SECTOR MANZANAS AV. VICTORIA PARTE SUR				
CATASTRAL		DE	A	VALOR
1	45,46,47	CALLEJON HIDALGO	PAR VIAL - CALLE REVOLUCION	\$163.03
2	97,98,99			
SECTOR MANZANAS AV. ALLENDE PARTE SUR				
CATASTRAL		DE	A	VALOR
2	94,95,96,97,98,99,118 ,119,120,121, 122,123,124	PAR VIAL - CALLE REVOLUCION	CALLE EMILIANO ZAPATA	\$235.01
SECTOR MANZANAS AV. ALLENDE PARTE NORTE				
CATASTRAL		DE	A	VALOR
2	100,125	AVE. REVOLUCION	CALLE MORELOS	\$136.86
SECTOR MANZANAS AV. RICARDO FLORES MAGON PARTE NORTE				
CATASTRAL		DE	A	VALOR
2	125,126,127,128,149, 150,151,152,	CALLE REVOLUCION	CALLE FRANCISCO VILLA	\$118.92
12	129,130,131,132,133, 153,154,155,156,157	CALLE FRANCISCO VILLA	CALLE SINALOA	\$92.75
SECTOR MANZANAS AV. RICARDO FLORES MAGON PARTE SUR				
CATASTRAL		DE	A	VALOR
2	123,124,147,148,	AV. BENITO JUAREZ	CALLE REVOLUCION	\$136.86
SECTOR MANZANAS AV. JUAN DE LA BARRERA PARTE SUR				

CATASTRAL		DE	A	VALOR
3	314BIS,314,315,324,325,326	AV. BENITO JUAREZ	PAR VIAL - CALLE REVOLUCION	\$83.76
SECTOR	MANZANAS	AV. JUAN DE LA BARRERA PARTE NORTE		
CATASTRAL		DE	A	VALOR
13	301,332	PAR VIAL - CALLE REVOLUCION	CALLE OCHOA	\$77.26
3	316,317,318,299,300,327,328,329,330,331			
SECTOR	MANZANAS	CALLE SINALOA		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
12	108,109,133,134,157,158,186,187,212,213,	AV. VICTORIA	AV. 21 DE MARZO	\$86.25
13	243,244			
SECTOR	MANZANAS	AV. PRIMERA		
CATASTRAL		DE	A	VALOR
5	495,496,497,523,524	AVE. BENITO JUAREZ	CALLE EMILIANO ZAPATA	\$97.23
SECTOR	MANZANAS	CALLE OAXACA		
CATASTRAL		DE	A	VALOR
11	110,111,138,139,164,165,192,193,217,218,	AVE. VICTORIA	AVE. 21 DE MARZO	\$86.23
10	250,251			
SECTOR	MANZANAS	AVE. 12 DE OCTUBRE EN FRACC. LA ESPERANZA		
CATASTRAL		DE	A	VALOR
4	417,418,450,451,	CALLE ADOLFO LOPEZ MATEOS	CALLE NIÑOS HEROES	\$77.26
8	419,120,452,453			

SECTOR	MANZANAS	AVE. 5 DE FEBRERO EN FRACC. LA ESPERANZA		
CATASTRAL		DE	A	VALOR
4	450,451,477,478,	CALLE ADOLFO LOPEZ MATEOS	CALLE FRANCISCO VILLA	\$101.72
8	452,453,479,480			
SECTOR	MANZANAS	AVE 10 DE MAYO EN FRACC. LA ESPERANZA		
CATASTRAL		DE	A	VALOR
4	477,478,	CALLE ADOLFO LOPEZ MATEOS	CALLE NIÑOS HEROES	\$101.72
5	504,505,			
8	479,480,506,507			
SECTOR	MANZANAS	CALLE CHIHUAHUA EN FRACC. LA ESPERANZA		
CATASTRAL		DE	A	VALOR
4	450,451,477,478	AVE. 12 DE OCTUBRE	AVE. PRIMERA	\$77.26
5	504,505			
SECTOR	MANZANAS	CALLE FRANCISCO VILLA EN FRACC. LA ESPERANZA		
CATASTRAL		DE	A	VALOR
4	478	AVE. 5 DE FEBRERO	AVE. PRIMERA	\$77.26
5	505			
8	479,506			
SECTOR	MANZANAS	AVE. PRIMERA EN FRACC. LA ESPERANZA		
CATASTRAL		DE	A	VALOR
5	504,505,531,532	CALLE ADOLFO LOPEZ MATEOS	CALLE NIÑOS HEROES	\$77.26
8	506,507,533,534			
SECTOR	MANZANAS	CALLE NIÑOS HEROES		
CATASTRAL		DE	A	VALOR
6	632,653,673,691,709	CALLE AV. UNIVERSIDAD	CALLE AV. 21 DE MARZO	\$77.26
8	420,454,453,589,480,507,534,535,559,588,686,609,			
13	270,271,302,303,333,334,362,363,391,			

TESORERIA MUNICIPAL DE CASAS GRANDES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,533.66
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,254.82
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 836.54
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	—	\$ 418.27
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN	—	\$ 209.13
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$ 3,312.72
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2,736.88
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$ 2,374.38
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA	—	\$ 1,150.92
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN	—	\$ 593.60
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 5,221.42
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 4,669.31
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,919.20
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	—	\$ 195,959.78
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN	—	\$ 979.80
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 7,884.42
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 6,389.79
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 5,935.28
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	—	\$ 2,967.63
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN	—	\$ 1,483.82
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 11,007.52
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 9,886.55
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 9,189.43
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	—	\$ 4,594.71
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN	—	\$ 2,297.36

2	1	6	1	HABITACIONAL	SUPERLUJO	"A"	\$	11,138.87
2	1	6	2	HABITACIONAL	SUPERLUJO	"B"	\$	10,027.91
2	1	6	3	HABITACIONAL	SUPERLUJO	"C"	\$	9,304.42
2	1	6	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	---	\$	4,645.90
2	1	6	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN	---	\$	2,322.87

PORCENTAJE DE OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN EN PRIMER PISO

		CONCEPTO		INICIO	TERMINADO	FACTOR DE AVANCE
1	OBRA NEGRA	ZANJE		1.00%	5.00%	0.05
2		CIMIENTOS		5.01%	15.00%	0.15
3		MUROS		15.01%	35.00%	0.35
4		CASTILLOS Y CERRAMIENTOS		35.01%	40.00%	0.40
5		LOSA O TECHUMBRE		40.01%	50.00%	0.50
6		IMPERMEABILIZACIÓN		50.01%	55.00%	0.55
7		PISO CERÁMICO HERRERÍA		55.10%	60.00%	0.60
8		HERRERÍA		60.01%	65.00%	0.65
9		ENJARRE		65.01%	70.00%	0.70
10		YESO		70.01%	75.00%	0.75
11		LAMBRINES		75.01%	80.00%	0.80
12		FACHADA		80.01%	90.00%	0.90
13		PINTURA		90.01%	95.00%	0.95
14		PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL		95.01%	100.00%	1.00
Nota: EL % DE AVANCE DE OBRA EN OTROS NIVELES, SE TOMARÁ POR SEPARADO EN BASE A LA TABLA ANTERIOR.						

Toda construcción, ampliación o modificación, deberá ser manifestada, por el sujeto del impuesto a la Tesorería Municipal, dentro de los 30 días siguientes a la terminación de la obra. A la **MANIFESTACIÓN CATASTRAL** anterior deberá adjuntarse el Plano Catastral actualizado y la Licencia de Construcción Municipal, y en su caso, renovaciones de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** y el documento oficial de la **TERMINACIÓN DE OBRA**. En el caso de la detección de terrenos no empadronados y construcciones no manifestadas a la Tesorería Municipal, se harán efectivos tres años de impuestos anteriores a la fecha del descubrimiento de la omisión, salvo que el interesado compruebe que el lapso es menor mediante la Licencia de Construcción. En estos casos, las nuevas construcciones e instalaciones especiales, se integrarán al padrón catastral en el avance en que se encuentren.

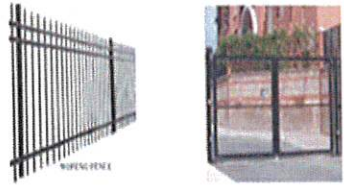


TESORERIA MUNICIPAL DE CASAS GRANDES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Valor Unitario
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 3,467.46
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2,876.30
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 2,402.27
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,695.80
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,800.69
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,980.88
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 7,284.90
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 6,138.83
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 5,429.18
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 6,735.47
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 6,061.93
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 5,388.37
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 5,207.48
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 4,851.96
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 4,677.67
2	4	1	1	BODEGA	ECONOMICA	"A"	\$ 2,290.06
2	4	1	2	BODEGA	ECONOMICA	"B"	\$ 1,885.93
2	4	1	3	BODEGA	ECONOMICA	"C"	\$ 1,616.51

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
1	ADOQUÍN	M2.	\$335.00		1 0
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$10,000.00		2 0
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$3,100.00		3 0
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$2,100.00		4 0
5	ALJIBE	PZA.	\$4,000.00 por cada 1,000 litros de capacidad		5 0
6	ÁREAS TECHADAS	M2.	\$1,046.00		6 0

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
7	ASFALTO	M2.	\$250.00		7 0
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$1,350.00		8 0
9	BARANDALIREJA COMERCIAL	M2.	\$1,150.00		9 0
10	BARANDALIREJA HABITACIONAL	M2.	\$900.00		10 0
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$800.00		11 0
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$560.00		12 0

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$450.00		13 0
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$560.00	 	14 0
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$600,000.00	 	15 0
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$310,000.00	 	16 0
17	BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$590,000.00	 	17 0
18	BOILER SOLAR	PORTUBO	\$400.00	 	18 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA		
19	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$75,500.00			19 0
20	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANC	PZA.	\$100,000.00			20 0
21	CABALLERIZAS	M2.	\$1,500.00			21 0
22	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$205,000.00			22 0
23	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$150,000.00			23 0
24	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15,000.00			24 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
25	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$550.00		25 0
26	CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR) (granja solar con dimensiones de paneles individuales diversas)	PZA.	\$3,200.00 POR PÁNEL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORIZA LA AUTORIDAD CATASTRAL.		26 0
27	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 AUTORIZA LA AUTORIDAD CATASTRAL.		27 0
28	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$257.00		28 0
29	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$187.00		29 0
30	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$120,000.00		30 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
31	CHIMENEA	PZA.	\$35,700.00		31 0
32	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$9,200.00		32 0
33	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$2,650.00		33 0
34	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$1,150.00		34 0
35	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua)	PZA.	\$145,000.00		35 0
36	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$4,400.00		36 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
37	COCINA INTEGRAL	ML.	\$2,130.00		37 0
38	COMPRESORES	PZA.	\$725,000.00		38 0
39	CORTINA METÁLICA	M2.	\$1,430.00		39 0
40	CREMATORIO	PZA.	\$160,000.00		40 0
41	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$5,500.00		41 0
42	CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$5,500.00		42 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
43	CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$74,500.00		43 0
44	DOSIFICADORES DE MATERIALES	M3.	\$3,100.00		44 0
45	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$315.00		45 0
46	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$950,000.00		46 0
47	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$1,760,000.00		47 0
48	ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$165.00		48 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA		
49	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$225,000.00			49 0
50	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$256.00			50 0
51	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	PZA.	\$3,000,000.00			51 0
52	FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$12,400.00			52 0
53	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$17,000.00			53 0
54	GALLINERO	M2.	\$107.00			54 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
55	GÁRGOLAS	PZA.	\$1,378.00		55 0
56	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$318,100.00		56 0
57	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$1,500.00		57 0
58	GRADAS DE MADERA	M2.	\$1,300.00		58 0
59	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$1,950.00		59 0
60	GRÚA VIAJERA	PZA.	\$550,000.00		60 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA		
61	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$145.00		61	0
62	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$6,900.00		62	0
63	HORNO DE SECADO	M2.	\$5,500.00		63	0
64	INVERNADEROS	M2.	\$500.00		64	0
65	JACUZZI	PZA.	\$25,000.00		65	0
66	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$475.00		66	0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024


	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
67	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$900.00		67 0
68	MEZANINE	M2.	\$1,146.00		68 0
69	MINI SPLIT	PZA.	\$14,500.00		69 0
70	MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	\$3,000.00		70 0
71	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$950.00		71 0
72	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$450.00		72 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
73	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$150.00		73 0
74	PÉRGOLAS	M2.	\$2,150.00		74 0
75	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.	M2.	\$740.00		75 0
76	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,750.00		76 0
77	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$250.00		77 0
78	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$720.00		78 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
79	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,050.00		79 0
80	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,450.00		80 0
81	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	PZA.	\$3,600,000.00		81 0
82	PLANTA TRATADORA	PZA.	\$3,000,000.00		82 0
83	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$4,500.00		83 0
84	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$2,000.00		84 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024


	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
85	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$175,000.00		85 0
86	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	ML.	\$6,000.00 por ML. de profundidad		86 0
87	PRESONES	M2.	\$700.00		87 0
88	PUENTE COLGANTE	ML.	\$3,000.00		88 0
89	QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.	Pza.	\$2,000,000.00		89 0
90	RAMPAS	M2.	\$405.00		90 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
91	SILO DE CONCRETO	M3.	\$5,300.00	 	91 0
92	SILO METÁLICO	M3.	\$2,600.00	 	92 0
93	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$68,800.00	 	93 0
94	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$83,000.00	 	94 0
95	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$475,000.00	 	95 0
96	SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS HABITACIONAL	PZA.	\$21,500.00		96 0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA		
97	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$4,700.00		97	0
98	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$1,500.00		98	0
99	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$9.00		99	0
100	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	PZA.	\$4,840.00		100	0
101	TEJABAN ACRÍLICO	M2.	\$400.00		101	0
102	TINACO HABITACIONAL	PZA.	\$3.50 pesos por litro		102	0

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
109	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$115,000.00		109 0
110	UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$700,000.00		110 0
111	UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$317,000.00		111 0
112	YOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.		112 0
113	YOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.		113 0
EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO					

TESORERIA MUNICIPAL DE CASAS GRANDES

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0	1,001,00	1
1,001.00	2,001.00	0.95
2,001.00	3,001,00	0.9
3,001,00	4,001,00	0.85
4,001.00	5,001,00	0.8
5,001,00	10,000,00	0.6

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
0	1,001,00	1
1,001.00	2,001,00	0.95
2,001,00	3,001,00	0.9
3,001,00	4,001,00	0.85
4,001,00	5,001,00	0.8
5,001,00	10,000,00	0.6

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001,00	2,000.00	1
2,001,00	5,000,00	1
5,001,00	10,000,00	1
10,001,00	20,000,00	1

FACTORES DE DEMÉRITO PARA CELDAS SOLARES 2024

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

**APLICA PARA PREDIOS URBANOS,
SUBURBANOS, RÚSTICOS Y FUNDOS MINEROS.
SE APLICA UN FACTOR ÚNICO EN FUNCIÓN DEL
TOTAL DE CELDAS DEL PREDIO.**

Vida
útil:

65

ESTADO DE CONSERVACIÓN										
EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Buena	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho	EDAD DEL INMUEBLE
0	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000	0
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	16
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	19
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	20
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	21
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	22
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	23
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	24
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	25
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	26
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	28
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	30
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	31
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	33
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	38
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	49
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50

PREDIOS RUSTICOS

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE

El suelo es el factor de productividad más variable, pues no solo puede variar de un predio a otro, sino dentro del mismo predio pueden existir variaciones importantes.

Existen diferentes formas de clasificar los suelos, siendo una de ellas la capacidad de uso o uso potencial.

Entiéndase por "uso de suelo" el aprovechamiento desde el punto de vista agropecuario, de un suelo profundo, de textura franca, de mínima pendiente, fácilmente mecanizable y susceptible de recibir mayor inversión.

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

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

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

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

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

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

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

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

GLOSARIO:

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

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

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

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

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

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

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

- a) **Primera clase:** Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste: En tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.
- b) **Segunda clase:** Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase:** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

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

- a) **Primera clase:** Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con clima propicio que presente lluvias intensas con un promedio de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.

- b) **Segunda clase:** Aquellos terrenos que presenten suelos, ligeramente con precipitación pluvial sensiblemente similar a la anterior, con regulares accesos y ligeramente alejados a vías de comunicación.
- c) **Tercera clase:** Aquellos terrenos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
- d) **Cuarta clase:** Marginados por incomunicación, suelos que pueden presentar condiciones de adaptabilidad y productividad iguales o mejores a las señaladas, pero con ubicación muy alejada de vías de comunicación.

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

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

- a) **Primera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 ha/ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes las mayor parte del año.
- b) **Segunda Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 ha/ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
- c) **Tercera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 ha/ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **Cuarta Clase:** Predios con coeficiente de agostadero de más de 20 ha/ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

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

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

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

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

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

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

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

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

PROPIEDAD EJIDAL: Es una forma de la tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y poblar (fundo legal).

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

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

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

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

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

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

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

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,

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.

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;

Deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;

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

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

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

Predio:

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

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

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

Predio ocioso: Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de Urbano o la autoridad competente;

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

Predio urbano:

- a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y
- b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

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

Sistema de Información Catastral. Elemento fundamental de validación e información jurídica, social y económica respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio estatal, con sus consiguientes efectos informativos, fiscales, administrativos y civiles;

Valor de Mercado. Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

Valor Unitario. El determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.

Valor Unitario. El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

Valor Catastral: Es el valor que la entidad catastral le asigna a un inmueble mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción a las partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los méritos y **Valor Fiscal:** Representa la cantidad con la que está inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo el cual tributa su impuesto predial.

Valor de Reposición Nuevo: Es el costo total de construcción requerido para reemplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos e utilidad del **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 si por vialidades de tránsito vehicular.

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

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

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

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Norma de aplicación:

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

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

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

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:

$$VCAT = VT + VC$$

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

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

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 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.

**TESORERIA MUNICIPAL DE CASAS GRANDES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	1	\$ 36,743.64
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1	\$ 30,790.17
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1	\$ 18,374.78
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1	\$ 14,697.46
2	0	1	1	Riego por bombeo Nogal	Privada	1		\$ 70,000.00
2	0	2	1	Riego por bombeo viñedo	Privada	2	1	\$ 50,000.00
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	1	\$ 30,861.11
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	1	\$ 24,493.79
2	0	5	1	Riego por Bombeo	Privada	5	1	\$ 18,374.78
2	0	6	1	Riego por Bombeo	Privada	6	1	\$ 14,697.46
3	0	1	1	Frutales en formación Nogal				\$ 212,000.00
3	0	2	1	Frutales en formación viñedo	Privada	1	1	\$ 190,000.00
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	2	1	\$ 122,463.04
3	0	4	1	Frutales en Formación	Privada	3	1	\$ 104,460.72
3	0	5	1	Frutales en Formación	Privada	4	1	\$ 85,725.31
5	0	1	1	Frutales en Producción Nogal	Privada	1	1	\$ 295,000.00
5	0	2	1	Frutales en Producción Viñedo	Privada	2	1	\$ 293,963.00
5	0	3	1	Frutales en Producción	Privada	3	1	\$ 244,937.90
5	0	4	1	Frutales en Producción	Privada	4	1	\$ 195,944.41
5	0	5	1	Frutales en Producción	Privada	5	1	\$ 146,956.83
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1	\$ 18,368.86
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1	\$ 12,249.85
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1	\$ 8,572.53
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1	\$ 6,124.93
7	0	5	1	Temporal	Privada	5	1	\$ 3,062.46
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1	\$ 3,086.11
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1	\$ 2,465.34
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1	\$ 1,838.66
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	1	\$ 1,472.11
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	1	\$ 1,229.71
8	0	6	1	Pastal	Privada	6	1	\$ 981.41
8	0	7	1	Pastal	Privada	7	1	\$ 626.68
9	0	1	1	Forestal	Privada	1	1	\$ 4,286.27
9	0	2	1	Forestal	Privada	2	1	\$ 2,695.91
9	0	3	1	Forestal	Privada	3	1	\$ 2,205.21
9	0	4	1	Forestal	Privada	4	1	\$ 1,838.66

**TESORERIA MUNICIPAL DE CASAS GRANDES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Prop	Calidad	Factor
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	1	\$ 36,743.64
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	1	\$ 30,790.17
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	1	\$ 18,374.78
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	1	\$ 14,697.46
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	1	\$ 30,861.11
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	1	\$ 24,493.79
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	1	\$ 18,374.78
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	1	\$ 14,697.46
3	2	1	1	Frutales en Formacion	Comunal	1	1	\$ 122,463.04
3	2	2	1	Frutales en Formacion	Comunal	2	1	\$ 104,460.72
3	2	3	1	Frutales en Formacion	Comunal	3	1	\$ 85,725.31
5	2	1	1	Frutales en Produccion	Comunal	1	1	\$ 244,937.90
5	2	2	1	Frutales en Produccion	Comunal	2	1	\$ 195,944.41
5	2	3	1	Frutales en Produccion	Comunal	3	1	\$ 146,956.83
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	1	\$ 18,368.86
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	1	\$ 12,249.85
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	1	\$ 8,572.53
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	1	\$ 6,124.93
7	2	5	1	Temporal	Comunal	5	1	\$ 3,062.46
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	1	\$ 3,086.11
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	1	\$ 2,465.34
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	1	\$ 1,838.66
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	1	\$ 1,472.11
8	2	5	1	Pastal	Comunal	5	1	\$ 1,229.71
8	2	6	1	Pastal	Comunal	6	1	\$ 987.32
8	2	7	1	Pastal	Comunal	7	1	\$ 626.68
9	2	1	1	Forestal	Comunal	1	1	\$ 4,286.27
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2	1	\$ 2,695.91
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3	1	\$ 2,205.21
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4	1	\$ 1,838.66

**TESORERIA MUNICIPAL DE CASAS GRANDES
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	1	\$ 36,743.64	
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	1	\$ 30,790.17	
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	1	\$ 18,374.78	
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	1	\$ 14,697.46	
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	1	\$ 30,861.11	
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	1	\$ 24,493.79	
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	1	\$ 18,374.78	
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	1	\$ 14,697.46	
3	1	1	1	Frutales en Formacion	Ejidal	1	1	\$ 122,463.04	
3	1	2	1	Frutales en Formacion	Ejidal	2	1	\$ 104,460.72	
3	1	3	1	Frutales en Formacion	Ejidal	3	1	\$ 85,725.31	
5	1	1	1	Frutales en Produccion	Ejidal	1	1	\$ 244,937.90	
5	1	2	1	Frutales en Produccion	Ejidal	2	1	\$ 195,944.41	
5	1	3	1	Frutales en Produccion	Ejidal	3	1	\$ 146,956.83	
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	1	\$ 18,368.86	
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	1	\$ 12,249.85	
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	1	\$ 8,572.53	
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	1	\$ 6,124.93	
7	1	5	1	Temporal	Ejidal	5	1	\$ 3,062.46	
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	1	\$ 3,086.11	
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	1	\$ 2,465.34	
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	1	\$ 1,838.66	
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	1	\$ 1,472.11	
8	1	5	1	Pastal	Ejidal	5	1	\$ 1,229.71	
8	1	6	1	Pastal	Ejidal	6	1	\$ 987.32	
8	1	7	1	Pastal	Ejidal	7	1	\$ 626.68	
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1	1	\$ 4,286.27	
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2	1	\$ 2,695.91	
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3	1	\$ 2,205.21	
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4	1	\$ 1,838.66	