



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
No. DE OFICIO: 276/2023
EXPENDIENTE: 01/2023
Santa Isabel Chih. A 31 de octubre de 2023

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

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 **Santa Isabel** 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 **Santa Isabel** 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



Santa Isabel

Ayuntamiento 2021-2024

C. FERNANDO JACQUEZ, Presidencia Municipal
EL PRESIDENTE DEL H. AYUNTAMIENTO

ACTA DE CABILDO

Acta de cabildo
Numero 34
Sesión Ordinaria

En Santa Isabel, Chihuahua, siendo las 11:33 horas del día lunes 02 de octubre de la anualidad en curso, reunidos para sesionar los integrantes del Honorable Ayuntamiento, en el recinto oficial de sesiones de cabildo de la presidencia municipal con domicilio en Calle Zaragoza e Independencia S/N Col. Centro, encontrándose presentes el presidente Municipal C. Fernando Jáquez, síndica municipal Profa. Margarita Ortiz López, el cuerpo de regidores Ing. María Lizeth Palacios Altamirano, Lic. Janeth Mendoza Mojica, C. Bernardo Silvino Soto Arballo, C. Verónica Soto Hernández, C. Edgar Alejandro Guijarro Arzaga, C. Luis Carlos Meza Flores, Petra Limas Bravo y el C. Jesús Villa Sandoval, así mismo se contó con la presencia del secretario del H. Ayuntamiento Mtro. Juan Carlos Jáquez Burrola quien dará fe de todo lo acontecido, para celebrar conforme la ley, la trigésima cuarta sesión, en su carácter de ordinaria del H. Ayuntamiento.

LISTA DE ASISTENCIA. – El secretario municipal procede al pase de lista de asistencia e informa al presidente municipal que se encuentran la totalidad de los integrantes que conforman el Honorable Ayuntamiento.

DECLARATORIA DEL QUÓRUM LEGAL. – El C. Fernando Jáquez, presidente municipal, manifiesta que contando con la totalidad de convocados a la sesión número 34, se declara quórum legal para el desarrollo de la misma y menciona que todos los acuerdos tomados y recaídos en la sesión serán válidos conforme la ley.

PRESENTACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. -

1. Autorización de aumento en la partida de servicios profesionales por la asesoría del Órgano de Control Interno.
2. Aprobación de cambio de uso de suelo para venta de cerveza en el Lienzo Charro "El Chuy" con razón social a nombre del C. Juan Cayetano Bustillos Olivas.
3. Solicitud de denuncia de terreno a favor del C. Uriel Miramontes Duarte.
4. Solicitud de denuncia de terreno a favor del C. Alfredo Márquez López.
5. Solicitud de denuncia de terreno a favor de la C. Blanca Paola Estrada Durán.
6. Solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Natividad Ochoa Hernández.
7. Solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Noé Gilberto Magallanes Villa.

8. Solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Nallely Pérez Fernández.
9. Solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Ana María Pérez Fernández.
10. Solicitud de regularización de terreno a favor de las C. Karen Dayana y Adriana Hidaly Armendáriz Armendáriz.
11. Solicitud de regularización de terreno a favor de la C. María Dolores Meza Enriquez.
12. Presentación y en su caso aprobación del proyecto de tablas y valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal 2024.
13. Asuntos generales
14. Clausura de la sesión.

PRIMERO. - En desahogo a este punto el secretario municipal informa a los integrantes del Honorable Ayuntamiento la consideración, importancia y las facultades que se le han otorgado al Órgano Interno de Control para llevar a cabo asuntos de interés, por lo cual es necesario la autorización del aumento en la partida de servicios profesionales.

Acuerdo No. 265 02/X/2023

Se aprueba por unanimidad de votos por parte de los integrantes del Honorable la autorización de aumento a la partida de servicios profesionales por la asesoría en el Órgano de Control Interno de este municipio.

SEGUNDO. - En desahogo a este punto el secretario municipal da a conocer a los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud presentada por la C. Juan Cayetano Bustillos Olivas para obtener constancia de uso de suelo y permiso de venta de cerveza en el establecimiento denominado Lienzo Charro "El Chuy" con razón social al mismo nombre.

Acuerdo No. 266 02/X/2023

Una vez analizado y discutido el punto se aprueba por unanimidad de votos por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud presentada por parte del C. Juan Cayetano Bustillos Olivas tanto para la licencia de uso de suelo como el permiso.

TERCERO. - En desahogo a este punto el secretario municipal da a conocer a los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de denuncia de terreno a favor del C. Uriel Miramontes Duarte de un lote de terreno urbano, ubicado en la Calle Prolongación Victoria con esquina Calle Olivo S/N, en la Colonia Lomas del Santuario en Santa Isabel, Chihuahua, con una superficie de 400.00 m² y perímetro 60.00 metros.

Acuerdo No. 267 02/X/2023

Una vez analizado y discutido el punto se aprueba por unanimidad de votos por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Uriel Miramontes Duarte.

CUARTO. - En desahogo a este punto el secretario municipal da a conocer a los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de denuncia de terreno a favor del C. Alfredo Márquez López de un lote No. 16, de la manzana 18, ubicado en la Calle Simental, en el Fraccionamiento Unión Ganadera General, en el municipio de Santa Isabel, Chihuahua, con una superficie de 450.00 m² y perímetro 85.00 metros.

Acuerdo No. 268 02/X/2023

Una vez analizado y discutido el punto se aprueba por unanimidad de votos por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Alfredo Márquez López.

QUINTO. - En desahogo a este punto el secretario municipal da a conocer a los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Blanca Paola Estrada Durán de un lote de terreno urbano, ubicado en identificado como en la Calle Simental, en el Fraccionamiento Unión Ganadera General en Santa Isabel, Chihuahua, con una superficie de 450.00 m² y perímetro 85.00 metros.

Acuerdo No. 269 02/X/2023

Una vez analizado y discutido el punto se aprueba por unanimidad de votos por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Blanca Paola Estrada Durán.

SEXTO. - En desahogo a este punto el secretario municipal da a conocer a los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Natividad Ochoa Hernández de un lote de terreno urbano, ubicado en la Calle Sin Nombre en el mancomún Rancho El Rosario en la localidad de Santa Ana en Santa Isabel, Chihuahua, con una superficie de 1,874.12 m² y perímetro 176.00 metros.

Acuerdo No. 270 02/X/2023

Una vez analizado y discutido el punto se aprueba por unanimidad de votos por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Natividad Ochoa Hernández.

SEPTIMO. - En desahogo a este punto el secretario municipal da a conocer a los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Natividad Ochoa Hernández de un lote de terreno urbano, ubicado en la Calle Sin Nombre en el mancomún Rancho El Rosario en la localidad de Santa Ana en Santa Isabel, Chihuahua, con una superficie de 1,874.12 m2 y perímetro 176.00 metros.

Acuerdo No. 271 02/X/2023

Una vez analizado y discutido el punto se aprueba por unanimidad de votos por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Natividad Ochoa Hernández.

OCTAVO. - En desahogo a este punto el secretario municipal da a conocer a los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor del C. Noé Gilberto Magallanes Villa de un lote de terreno urbano, ubicado en la Calle Victoria No. 35 en la en Santa Isabel, Chihuahua, con una superficie de 2,933.98 m2 y perímetro 489.94 metros.

Acuerdo No. 272 02/X/2023

Una vez analizado y discutido el punto se aprueba por unanimidad de votos por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Noé Gilberto Magallanes Villa.

NOVENO. - En desahogo a este punto el secretario municipal da a conocer a los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de denuncia de terreno a favor del C. Nallely Pérez Fernández ubicado en la carretera libre a Cd. Cuauhtémoc y Calle Eucalipto, S/N, en la Colonia Lomas del Santuario en Santa Isabel, Chihuahua, con una superficie de 200.00 m2 y perímetro 80.00 metros.

Acuerdo No. 273 02/X/2023

Una vez analizado y discutido el punto se aprueba por unanimidad de votos por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Nallely Pérez Hernández.

DÉCIMO. - En desahogo a este punto el secretario municipal da a conocer a los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de denuncia de terreno a favor del C. Ana María Pérez Fernández de un lote de terreno urbano, ubicado en la

Carretera libre a Cd. Cuauhtémoc S/N, Col. Lomas del Santuario en Santa Isabel, Chihuahua, con una superficie de 200.00 m² y perímetro 60.00 metros.

Acuerdo No. 274 02/X/2023

Una vez analizado y discutido el punto se aprueba por unanimidad de votos por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Ana María Pérez Fernández.

DÉCIMO PRIMERO. - En desahogo a este punto el secretario municipal da a conocer a los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de denuncia de terreno a favor del C. Karen Dayana Armendáriz Hernández y Adriana Hídaly Armendáriz Hernández de un lote de terreno urbano, ubicado en la Calle Eucalipto con esquina Calle Ahuehuate No.12 en la Col. Lomas del Santuario Santa Isabel, Chihuahua, con una superficie de 400.00 m² y perímetro 80.00 metros.

Acuerdo No. 275 02/X/2023

Una vez analizado y discutido el punto se aprueba por unanimidad de votos por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. Karen Dayana Armendáriz Hernández y Adriana Hídaly Armendáriz Hernández.

DÉCIMO SEGUNDO. - En desahogo a este punto el secretario municipal da a conocer a los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de denuncia de terreno a favor del C. María Dolores Meza Enríquez de un lote de terreno urbano, ubicado en la Calle Sin Nombre en el mancomún San Juan, localidad de Santa Ana Santa Isabel, Chihuahua, con una superficie de 360.00 m² y perímetro 80.00 metros.

Acuerdo No. 276 02/X/2023

Una vez analizado y discutido el punto se aprueba por unanimidad de votos por parte de los integrantes del Honorable Ayuntamiento la solicitud de regularización de terreno a favor de la C. María Dolores Meza Enríquez.

DÉCIMO TERCERO. - En desahogo al punto de la orden del día el secretario municipal presenta y da lectura a los integrantes que conforman el Honorable Ayuntamiento el proyecto de Tablas y Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2024, aumentando los valores 4.6 % por lo cual la dirección de catastro requiere de su autorización y aprobación.

Acuerdo No. 277 02/X/2023

Una vez analizado y discutido el punto los integrantes del Honorable Ayuntamiento aprueban por unanimidad de votos el proyecto de Tablas y Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2024 y se instruye al secretario

municipal realizar los trámites correspondientes para su publicación en el Diario Oficial del Estado de Chihuahua.

DÉCIMO CUARTO. - En desahogo a este punto los integrantes del Honorable Ayuntamiento externaron algunos puntos en general, los cuales fueron registrados cada uno de ellos para dar seguimiento y cumplimiento.

DÉCIMO QUINTO .- De esta manera fueron desahogados todos los puntos de la orden del día por lo que no habiendo más puntos por tratar siendo las 14:56 horas del día 02 de octubre de la anualidad en curso el C. Fernando Jáquez, presidente municipal agradeció la presencia de cada uno de los presentes declarando por terminada la sesión tomándose como válidos todos los acuerdos recaídos en la presente acta, por lo que se levanta para constancia legal el instrumento mismo que es firmado por todos los que intervinieron y así quisieron en esta sesión de cabildo conforme a los lineamientos que previenen de la fracción I, del artículo 63 del Código Municipal del Estado de Chihuahua.



Juan Carlos Jáquez Burrola
Ayuntamiento 2021-2024
Secretaría Municipal
Mtro. Juan Carlos Jáquez Burrola

ATENTAMENTE



Presidente Municipal
C. Fernando Jácquez.

Margarita
Síndico Municipal.
Profa. Margarita Ortiz
López.

Ana V. Soto
Regidora
C. Ana Verónica Soto Hernández.



Regidora.
Lic. Janeth Mendoza M.

Petra Limas B.
Regidora
C. Petra Limas Bravo.

B. Soto
Regidor
C. Bernardo Silvino Soto A.

Alejandro Guíjarro
Regidor.
C. Alejandro Guíjarro Arzaga.



Regidor
C. Luis Carlos Meza Flores.

Jesús Villa S.
Regidor
C. Jesús Villa Sandoval.

Maria Lizeth
Regidora
Ing. Maria Lizeth Palacios
Altamirano



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL
No. DE OFICIO: 277/2023
EXPENDIENTE: 01/2023
Santa Isabel Chih. A 31 de octubre de 2023



LIC. ADRIANA TERRAZAS PORRAS
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

PRESENTE.-

Por medio del presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del acuerdo de cabildo No. 277 02/10/2023, tomado en la sesión ordinaria No. 34, de fecha, **02 de octubre de 2023**, mediante el cual se aprueba el Anteproyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el municipio de **Santa Isabel**, 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



Santa Isabel
Ayuntamiento 2021-2024
MTRO. JUAN CARLOS JAQUEZ BURROCIA
Secretaría Municipal
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

CONTENIDO

1. OFICIO DIRIGIDO AL H. CONGRESO DEL ESTADO POR PARTE DEL PRESIDENTE MUNICIPAL
2. OFICIO DIRIGIDO AL H CONGRESO DEL ESTADO POR PARTE DEL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
3. ACTA DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO DE SANTA ISABEL.
4. PREDIOS URBANOS
5. GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES PARA PREDIOS URBANOS.
6. PÁRRAFO 115 CONSTITUCIONAL
7. ZONAS HOMOGÉNEAS
 - 7.1 ZONAS HOMOGÉNEAS (GENERAL)
 - 7.2 ZONAS HOMOGÉNEAS (ZONA 1)
 - 7.2 ZONAS HOMOGÉNEAS (ZONA 2)
 - 7.2 ZONAS HOMOGÉNEAS (ZONA 3)
8. LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 3°
9. TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023 EN ZONAS URBANAS
10. TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023 PARA CONSTRUCCIONES
11. TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN
 - 1.1. HABITACIONAL POPULAR
 - 1.2. HABITACIONAL ECONÓMICO
 - 1.3. HABITACIONAL MEDIANO
 - 1.4. HABITACIONAL BUENO
 - 1.5. HABITACIONAL DE LUJO
 - 1.6. HABITACIONAL DE SUPERLUJO
 - 1.7. COMERCIAL MEDIANO
 - 1.8. COMERCIAL BUENO
 - 1.9. INDUSTRIAL LIGERO E INDUSTRIAL MEDIANO
12. LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA ARTÍCULO 21°
13. TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023 EN ZONAS SUBURBANAS
14. LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA ARTÍCULOS 3°, 21° Y 23°
15. GLOSARIOS URBANOS
16. PREDIOS RÚSTICOS
17. GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS RUSTICAS
18. LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA ARTÍCULOS 3° Y 21°
19. TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2023 EN ZONAS RUSTICAS
20. CLASIFICACIÓN DE SUELO
21. GLOSARIO RUSTICO

PREDIOS URBANOS

GUIA PARA ELABORAR TABLAS DE VALORES URBANOS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

PARA LA 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.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.

- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.

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

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

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

- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo con 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.

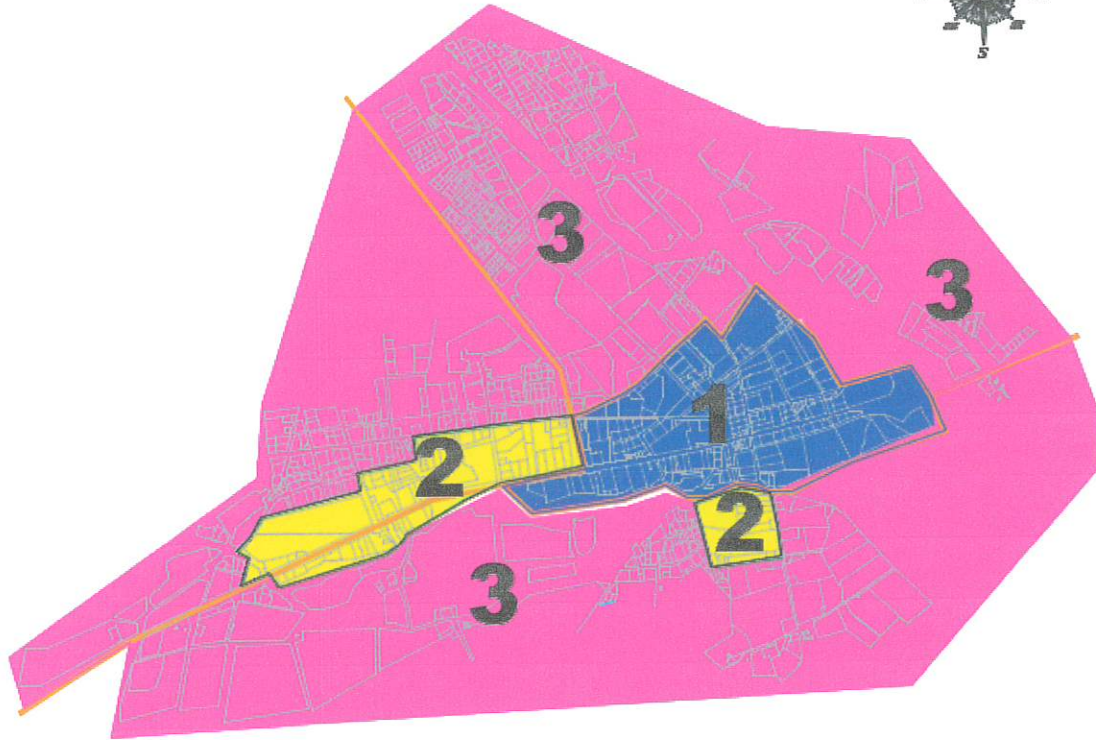
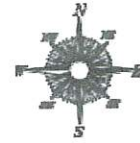
Fundamento constitucional y legal para presentar iniciativas

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.

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

ZONAS HOMOGENEAS

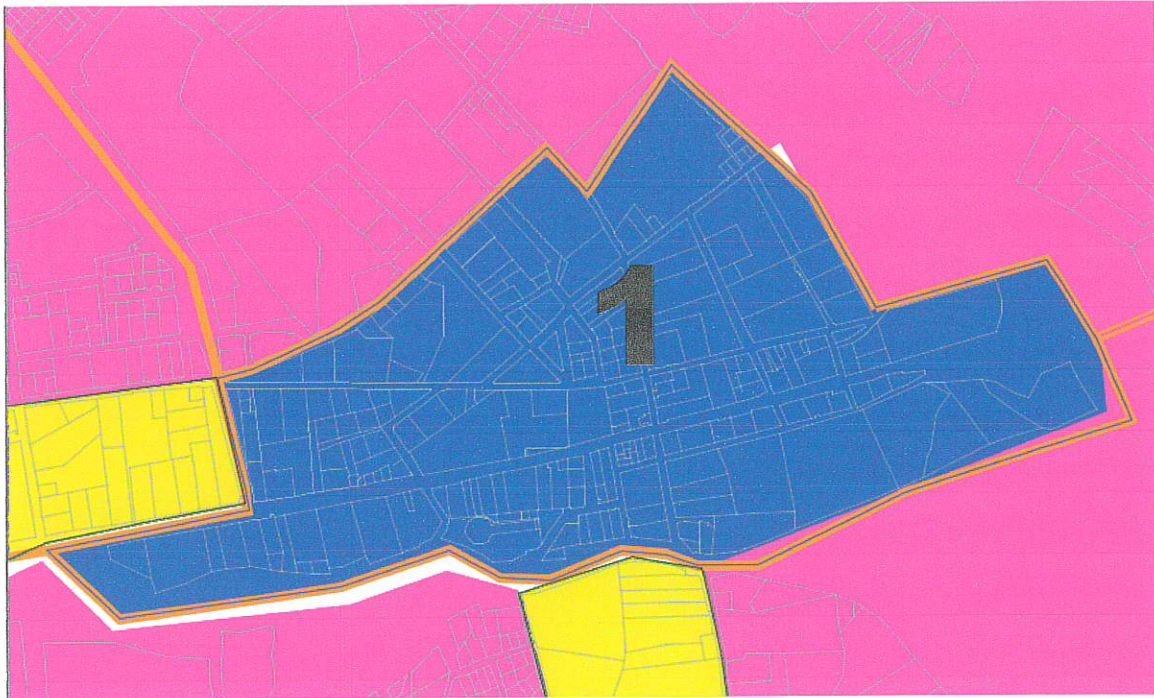


PLANO GENERAL

	ZONA 1: \$200.00
	ZONA 2: \$147.00
	ZONA 3: \$108.00

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

ZONAS HOMOGENEAS

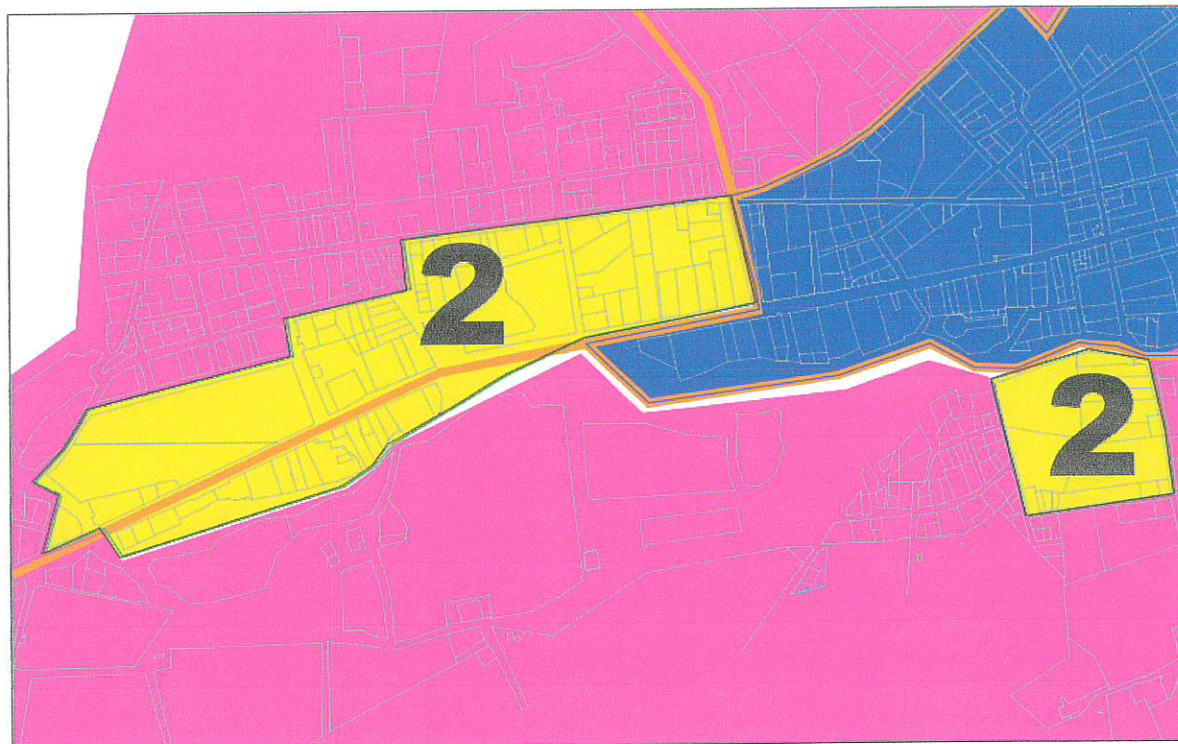


PLANO DE ZONA HOMOGENEA 1

VALOR: \$200.00

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

ZONAS HOMOGENEAS

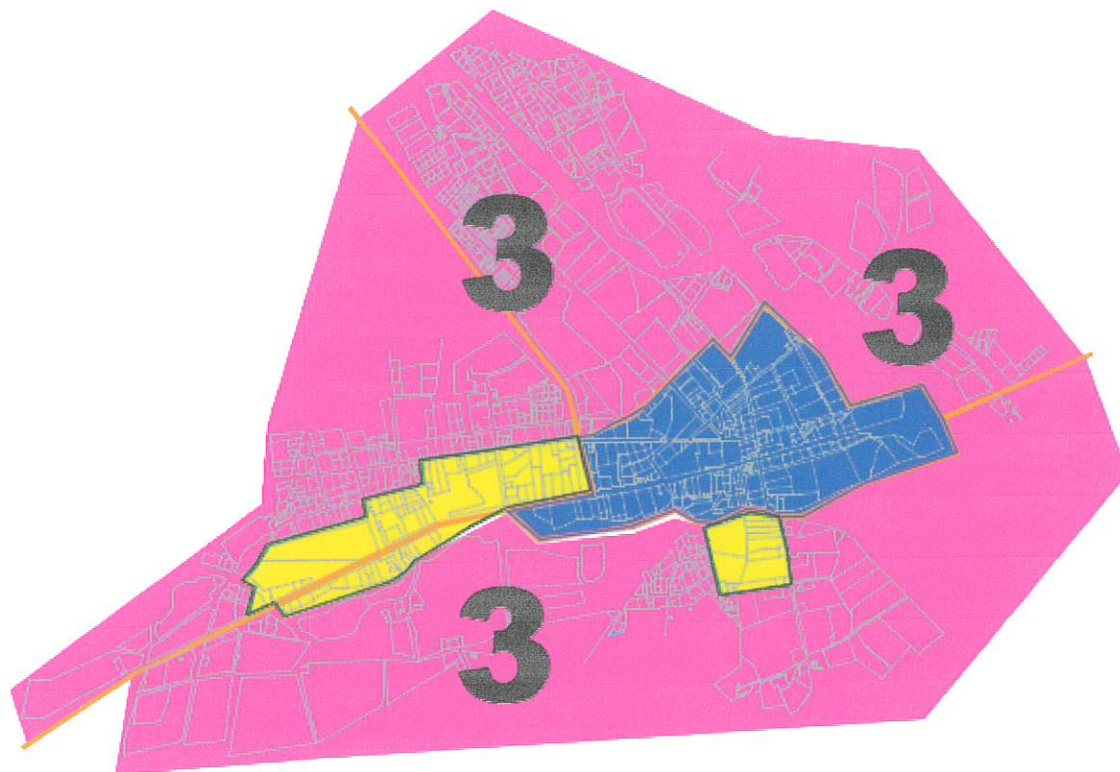


PLANO DE ZONA HOMOGENEA 2

VALOR: \$147.00

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

ZONAS HOMOGENEAS



PLANO DE ZONA HOMOGENIA 3

VALOR: \$ 108.00

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.

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR

ZONA	SECTOR	NÚMERO DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNITARIO (\$/M2)
HOMOGÉNEA	CATASTRAL			
1	001	1,2,3,4,5,6,7,8,9,	Centro	200.00
	001	10,11,12,13,14,15,	Centro	
	001	16,17,18,19,20,	Centro	
	001	21,22,23,24,25,	Centro	
	001	26,27	Centro	
2	002	6,16	Loma Jaqueña	147.00
	003	1,6,10,16,34	Las Colonias	
3	002	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,	Loma Jaqueña	107.00
	002	11,12,13	Loma Jaqueña	
	002	14,16,17,18,19,	Ojo de Agua	
	002	20,21,22	Ojo de Agua	
3	002	23,24,25,28	La Frontera	107.00
	003	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	Las Colonias	
	003	11,12,13,14,15,16,17,	Las Colonias	
	003	18,19,20,21,22,23,24,	Las Colonias	
3	003	25,26,27,28,29,	Las Colonias	107.00
	003	30,31,32,33,34,35,36,	Ojo de Agua	
	003	37,38,89,90,91	Las Colonias	
	004	3,33,34	Centro	
3	004	4,5,6,7,8,9,10,11,12,	Lomas del Santuario	107.00
	004	13,14,15,16,17,18,	Lomas del Santuario	
	004	19,20,21,25,29,30	Lomas del Santuario	
	004	75,76,77,79,80,82,83	Lomas del Santuario	
3	004	85,90	La Frontera	107.00
	004	1,23,27,31,32,38,39,	La Estación	
	004	40,41,42,44,45,47,	La Estación	
	004	48,49,50,51,52,53,54,	La Estación	
3	004	55,56,57,58,59,62,	La Estación	107.00
	004	63,64,66,	La Estación	
	004	67,68,89,70,73,74,78,81	La Otra Banda del Río	

"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVO.

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

CORREDOR AVENIDA CENTENARIO				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	1,2,3,4,5,6,7,8,15,16,24,27	CALLE 5 DE MAYO	C. VENUSTIANO CARRANZA	238.00
CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
2	1,6,10,16,20,21,22, 35	C. VENUSTIANO CARRANZA	C. BENITO JUÁREZ	238.00
CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	1,2,8,9,10,12,13,14,15,23,26	C. LIBRE CUAUHTÉMOC	CALLE 5 DE MAYO	215.00
CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1.3	3,9,10,11,20,23,24	C. INDEPENDENCIA	C. ALAMO	215.00
CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1.3	1,2,3,4,13,14,17,18	C. AUXILIARES	AUTOPISTA CHIHUAHUA - CUAUHTÉMOC	215.00

"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS"

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

COMUNIDAD	VALOR (\$/M2)
SANTA ROSA	50.00
LA BOQUILLA	80.00
SANTA ANA	80.00
EL RANCHITO	80.00
RANCHO PALACIO	80.00
PALOMAS	80.00
LA NORIA	80.00
SAN MIGUEL	55.00
RANCHO DE PEÑA	55.00
LA TAPIA	55.00
EL LUGO	55.00
EL ÁLAMO	50.00
EL TERRERO	55.00
PERALES	50.00
GRANILLAS	55.00
RANCHO PIÑONES	55.00
LAJAS	55.00
TEMPORALES DE PEÑA	55.00
RANCHO DE ROSAS	55.00
VALLE DORADO	182.00
LAGO DE JACALES	182.00
MI CASA DE CAMPO	182.00

"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS"

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL		
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024		
FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO		
FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE		
SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.0001	600.0000	1.0
600.0001	1,000.0000	0.9
1,000.0001	1,500.0000	0.8
1,500.0001	2,000.0000	0.7
2,000.0001	3,000.0000	0.6
3,000.0001	4,000.0000	0.5
4,000.0001	5,000.0000	0.4
5,000.0001	Y MÁS	0.3

"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS"

**MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024**

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	1.00
1,001.00	2,000.00	0.95
2,001.00	3,000.00	0.90
3,001.00	4,000.00	0.85
4,001.00	5,000.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60

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

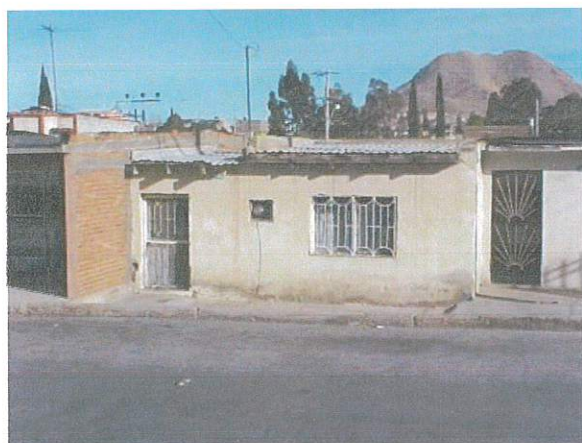
SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	1.00
1,001.00	2,000.00	0.95
2,001.00	3,000.00	0.90
3,001.00	4,000.00	0.85
4,001.00	5,000.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	2,000.00	-
2,001.00	5,000.00	-
5,001.00	10,000.00	-
10,001.00	20,000.00	-

HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



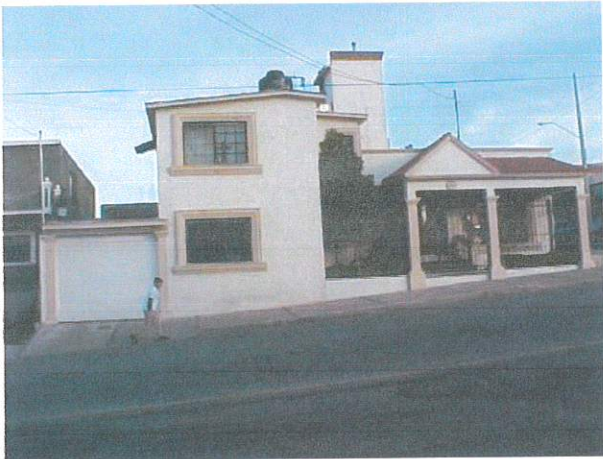
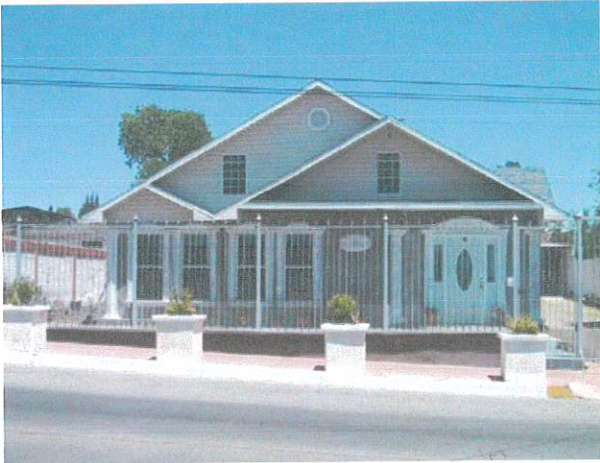
HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



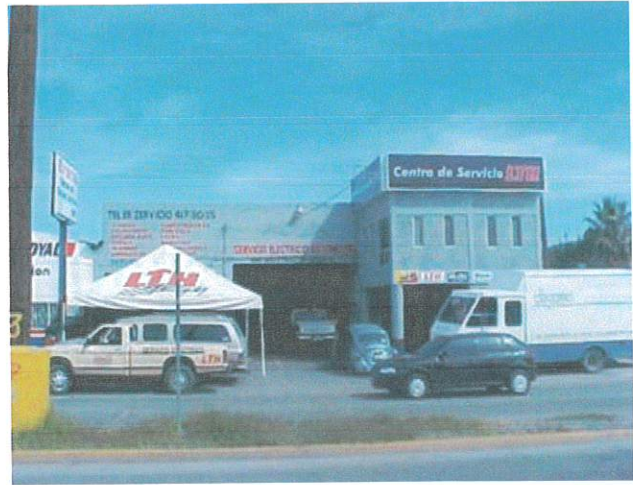
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



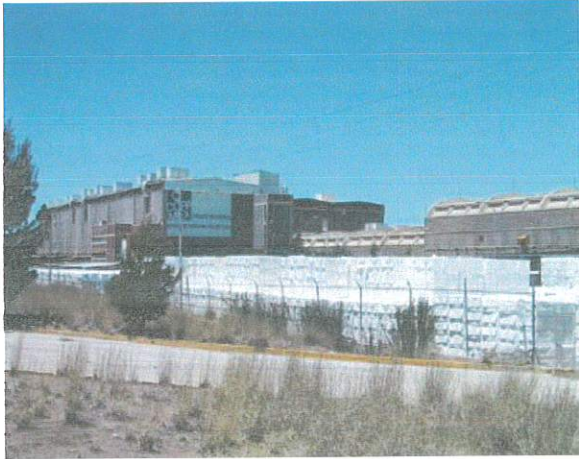
INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



MUNICIPIO DE SANTA ISABEL							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024							
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
Clave de Valuación				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 2,169.88
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,827.80
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,550.57
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	"A"	\$ 1,023.30
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABÁN	"B"	\$ 363.84
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 3,307.91
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,732.83
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,368.73
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA	"A"	\$ 1,250.70
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN	"B"	\$ 511.65
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 5,196.64
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 4,649.62
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,905.43
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	"A"	\$ 1,364.40
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN	"B"	\$ 681.99
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 7,849.87
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 6,363.79
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 5,904.84
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	"A"	\$ 1,534.95
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN	"B"	\$ 818.64
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 7,255.76
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 6,104.35
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 5,393.73
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	"A"	\$ 1,671.39
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN	"B"	\$ 909.60
2	1	6	1	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"A"	\$ 8,038.60
2	1	6	2	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"B"	\$ 6,762.88
2	1	6	3	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"C"	\$ 5,975.70
2	1	6	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	"A"	\$ 1,762.35
2	1	6	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN	"B"	\$ 1,080.15
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 3,446.32
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,856.91
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,381.73
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,678.14
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 37,880.55
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,962.53
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 7,255.75
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 6,104.36
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 5,393.76
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 4,287.51
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 3,746.50
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 3,438.22

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL			
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024			
TABLA DE OBRAS EN PROCESO			
CONCEPTO	INICIO	TERMINADO	FACTOR DE DEMERITO
ZANJEO	1.00%	5.00%	0.05
CIMIENTOS	5.00%	15.00%	0.15
MUROS	15.10%	35.00%	0.35
CASTILLOS Y CERRAMIENTOS	35.10%	40.00%	0.4
LOSA O TECHUMBRE	40.10%	50.00%	0.5
IMPERMEABILIZACIÓN	50.10%	55.00%	0.55
PISO CERÁMICO HERRERÍA	55.10%	60.00%	0.6
HERRERÍA	60.10%	65.00%	0.65
ENJARRE	65.10%	70.00%	0.7
YESO	70.10%	75.00%	0.75
LAMBRIONES	75.10%	80.00%	0.8
FACHADA	80.10%	90.00%	0.9
PINTURA	90.10%	95.00%	0.95
PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL	95.10%	100.00%	1

NOTA: EL % de Avance de Obra en otros niveles, se tomará por separado en base a la tabla anterior.

Toda construcción, ampliación o modificación, deberá ser manifestado por el sujeto del impuesto a la Tesorería municipal dentro de los 15 días siguientes a la terminación de la obra. A la manifestación anterior deberá adjuntarse el plano catastral actualizado y el permiso de construcción municipal y en su caso renovaciones de la licencia de construcción y el documento oficial de la terminación de obra. Invariablemente, las nuevas construcciones e instalaciones especiales se integraran al padrón catastral en el avance en que se encuentren y de acuerdo a la fecha de vencimiento de la licencia de construcción. En su caso de la defección del terreno no empadronado y construcciones no manifestadas a la Tesorería municipal, se harán efectivos tres años de impuestos anteriores a la fecha del descubrimiento de la omisión, salvo que el interesado compruebe que el lapso es menor mediante licencias de construcción.

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
1 ADOQUÍN	M2.	\$335.00	
2 AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$10,000.00	
3 ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$3,100.00	
4 ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$2,100.00	
5 ALJIBE	PZA.	\$4,000.00 por cada 1,000 litros de capacidad	
6 ÁREAS TECHADAS	M2.	\$1,046.00	
7 ASFALTO	M2.	\$250.00	
8 BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$1,350.00	
9 BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2.	\$1,150.00	
10 BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2.	\$900.00	
11 BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$800.00	
12 BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$560.00	
13 BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$450.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
14 BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$560.00	
15 BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$600,000.00	
16 BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$310,000.00	
17 BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$590,000.00	
18 BOILER SOLAR	POR TUBO	\$400.00	
19 BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$75,500.00	
20 BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$100,000.00	
21 CABALLERIZAS	M2.	\$1,500.00	
22 CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$205,000.00	
23 CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$150,000.00	
24 CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15,000.00	
25 CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$550.00	
26 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 AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
27 CELDAS SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (páneles de diversas dimensiones)	M2.	\$5,950.00 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
28 CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$257.00	
29 CERCO POSTE MADERA	ML.	\$187.00	
30 CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$120,000.00	
31 CHIMENEA	PZA.	\$35,700.00	
32 CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$9,200.00	
33 CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$2,650.00	
34 CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$1,150.00	
35 CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$145,000.00	
36 COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$4,400.00	
37 COCINA INTEGRAL	ML.	\$2,130.00	
38 COMPRESORES	PZA.	\$725,000.00	
39 CORTINA METÁLICA	M2.	\$1,430.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
40 CREMATORIO	PZA.	\$160,000.00	
41 CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$5,500.00	
42 CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$5,500.00	
43 CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$74,500.00	
44 DOSIFICADORES DE MATERIALES	M3.	\$3,100.00	
45 DUCTOS DE AIRE	ML.	\$315.00	
46 ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$950,000.00	
47 ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$1,760,000.00	
48 ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$165.00	
49 ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$225,000.00	
50 ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$256.00	
51 ESTRUCTURA TIRO DE MINA	PZA.	\$3,000,000.00	
52 FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$12,400.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
53	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$17,000.00	
54	GALLINERO	M2.	\$107.00	
55	GÁRGOLAS	PZA.	\$1,378.00	
56	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$318,100.00	
57	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$1,500.00	
58	GRADAS DE MADERA	M2.	\$1,300.00	
59	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$1,950.00	
60	GRÚA VIAJERA	PZA.	\$550,000.00	
61	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$145.00	
62	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$6,900.00	
63	HORNO DE SECADO	M2.	\$5,500.00	
64	INVERNADEROS	M2.	\$500.00	
65	JACUZZI	PZA.	\$25,000.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
66 MALLA CICLÓNICA	ML.	\$475.00	
67 MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$900.00	
68 MEZANINE	M2.	\$1,146.00	
69 MINI SPLIT	PZA.	\$14,500.00	
70 MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	\$3,000.00	
71 MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$950.00	
72 MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$450.00	
73 PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$150.00	
74 PÉRGOLAS	M2.	\$2,150.00	
75 PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.)	M2.	\$740.00	
76 PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,750.00	
77 PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$250.00	
78 PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$720.00	

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





CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
92 SILO METÁLICO	M3.	\$2,600.00	
93 SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$68,800.00	
94 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$83,000.00	
95 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$475,000.00	
96 SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS HABITACIONAL	PZA.	\$21,500.00	
97 TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$4,700.00	
98 TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$1,500.00	
99 TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$9.00	
100 TANQUES DE ALMACENAMIENTO	PZA.	\$4,840.00	
101 TEJABAN ACRÍLICO	M2.	\$400.00	
102 TINACO HABITACIONAL	PZA.	\$3.50 pesos por litro	
103 TIROLESA	ML.	\$4,500.00	
104 TOLVAS	PZA.	\$175,000.00	





TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2024




CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
105 TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$225,000.00	
106 TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$25,000.00	
107 TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$35,000.00	
108 TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$50,000.00	
109 TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$115,000.00	
110 UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$700,000.00	
111 UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$317,000.00	
112 VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
113 VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
<p>EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>			

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA						POR EL LUGAR DE UBICACIÓN				POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO	
		PARA CARTEL	PARA ESPECTACULAR	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIPOLAR	TIPO MURETE	EN FACHADA	EN AZOTEA	AISLADA	ADOSADO	SALENTE O VOLADO	AUTO SOPORTADO	CARACTERÍSTICAS PARTICULARES				
													Superficie de la pantalla: hasta 80 m ² , en adelante	Altura del pedestal: entre 4 M. y 18 M.			Díámetro exterior del pedestal de 20" en adelante
	1901	X						X					X			\$20,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	
	1902	X					X						X			\$2,250.00 Y M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	
	1903	X											X			\$2,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	
	1904				X			X							X	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	
	1905														X	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	
	1906														X	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA				POR EL LUGAR DE UBICACIÓN				POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO	
		PARA CABLE	PARA ESPECTACULAR	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIPOLAR	TIPO MURETE	EN FACHADA	EN AZOTEA	ASISTADA	ADOSADO	SALENTE O VOLADO	AUTO SOPORTADO			
	1907			X				X						Materiales de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M ² , en adelante Altura del pedestal: de 20 Cm, en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4.500.00 X M2 DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1908	X					X				X			Materiales de la estructura: Acero u otro material Superficie de la pantalla: de 2 M ² , en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc. Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U", Etc. Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atornillado, Etc.	\$2.500.00 Y M2 DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

	1909				X			X							Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$5.500.00 X M2 DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1910								X						Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$6.500.00 X M2 DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1911														Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$6.500.00 X M2 DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
															Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante	\$8.500.00 X M2 DE PANTALLA (se suman todas las

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA				POR EL LUGAR DE UBICACIÓN				POR LA FORMA DE INSTALACIÓN		CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO	
		PARA CARTEL	PARA ESPECTACULAR	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIFOLAR	TIPO MULETE	EN FACHADA	EN AZOTEA	ASISLADA	ADOSADO	SALENTE O VOLADO			AUTO SOPORTADO
	1912				X				X			X	<p>Altura: hasta 25 M.</p> <p>Superficie de la pantalla: hasta 250 M².</p> <p>Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.</p>	<p>pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
	1913			X							X	<p>Material de la estructura: Acero y habillas electrónicas</p> <p>Superficie de la pantalla: de 1 M² en adelante</p> <p>Altura del pedestal: hasta 1.5 M.</p> <p>Díámetro exterior del pedestal: hasta 36"</p> <p>Profundidad de adople: 1 M, en adelante</p>	<p>\$30,000.00 X M2. DE PANTALLA ELECTRÓNICA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>	
	1914										X	<p>Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mielo.</p> <p>Superficie de la pantalla: de 1 M² en adelante</p> <p>Altura: hasta 25 M.</p> <p>Superficie de la pantalla: hasta 250 M².</p> <p>Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.</p>	<p>\$15,000.00 X M2. DEL MULETE (independientemente del número de arcos) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>	
	1915											<p>Materiales constructivos: Acero, Madera, Pétreos o Mielo.</p> <p>Superficie de la pantalla:</p> <p>Altura:</p> <p>Superficie de la pantalla:</p> <p>Método de anclaje:</p>	<p>SUJETO A VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>	

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TORRE AUTOSOPORTADA	TORRES ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS	MONOPOSTE O MONOPOLO	CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO
	1916	<p>ESTRUCTURAS AUTOSOPORTADAS A BASE DE CIMENTACIÓN Y EL PROPIO DISEÑO DEL ELEMENTO. ESTRUCTURAS QUE SUELEN ESTAR COMPUESTAS POR PERFILES O ÁNGULOS DE ACERO UNIDOS POR TORNILLOS, PERNOS, REMACHES O SOLDADURA. LA ALTURA ES VARIABLE Y ESTÁ EN FUNCIÓN DEL SUMINISTRO DEL BUEN FUNCIONAMIENTO REQUERIDO. SE INSTALAN EN TERRENOS URBANOS, SUBURBANOS Y/O RÚSTICOS.</p>			<p>Altura (M.): hasta 20 M. y Sección variable de hasta 15 M. por lado</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas: piramidales, cuadrangulares, triangulares</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.): Hasta 10 Tons.</p>	<p>\$25,000.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
	1917		<p>ESTRUCTURAS LIGERAS ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS A BASE DE CABLES O VARILLAS. USUALMENTE SE INSTALAN EN CONSTRUCCIONES YA EXISTENTES, LO CUAL INDICA QUE NO TRANSMITE UNA CARGA MUY GRANDE, O BIEN, SE INSTALAN SOBRE EL SUELO. LA BASE DE LA ESTRUCTURA TRANSMITE ESFUERZOS DE COMPRESIÓN Y LOS ARRIOSTRES O TIRANTES TRANSMITEN ESFUERZOS DE TENSIÓN.</p>		<p>Altura (M.): hasta 20 M. y Sección variable de hasta 0.5 M. por lado</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas: Piramidales, cuadrangulares, triangulares</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.): Hasta 500 Kgs.</p>	<p>\$3,500.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
	1918			<p>ESTRUCTURAS ESBELTAS Y ESTÉTICAS QUE ARMONIZAN CON EL ENTORNO URBANO. SE UBICAN SOBRE EL SUELO. OCUPAN POCO ESPACIO. USUALMENTE SE PINTAN O RECUBREN POR RAZONES ESTÉTICAS. SE AUTOSOPORTAN EN BASE A UNA BUENA CIMENTACIÓN.</p>	<p>Altura (M.): hasta 40 M. y Diámetro variable de hasta 0.8 M.</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.): Hasta 2 Tons.</p>	<p>\$17,500.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
<p>OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS</p>	1919				<p>Altura (M.)</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.)</p>	<p>VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ARTICULO 3.

Fracción XVII.

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. **[Fracción reformada mediante Decreto No. 377-02 III P.E. publicado en el P.O.E. No. 90 del 9 de noviembre del 2002]**

ARTICULO 21:

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

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

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.

ARTÍCULO 23.

Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados. Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

GLOSARIO URBANO

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

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

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

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

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

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

Clasificación De Las Construcciones.- es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

Uso.- corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: habitacional, comercial e industrial.

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

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

Industrial.- se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta.

Tipología De Construcción.- corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:

Habitacional Popular.- vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

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

Habitacional Medio.- vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanería metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.

Habitacional Bueno.- vivienda con características 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, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con

claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

Habitacional De Lujo.- residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

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

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

Comercial Medio.- locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería dealuminio, 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, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

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

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

Clase.- es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación;

Clase (a).- edificaciones, nuevas que notablemente han recibido un mantenimiento que no excede del 5% de su valor de reposición nuevo y que están en perfectas condiciones para realizar el uso que les corresponde.

Clase (b).- edificaciones, usadas que han recibido un mantenimiento que no excede del 20% de su valor de reposición nuevo y que están en normales condiciones para realizar el uso que les corresponde.

Clase (c).- edificaciones, usadas que necesitan un mantenimiento que excede más del 20% de su valor de reposición nuevo para realizar el uso que les corresponde.

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

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

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

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

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

Predio:

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

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

Predio Edificado: El que tenga construcción permanente;

Predio No Edificado: Predios urbanos sin construcción, a excepción de:

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

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

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

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

Predio Urbano:

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

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

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

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

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

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

Valor Catastral: Es el valor que la entidad catastral le asigna a un inmueble mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción a las partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los meritos y deméritos aplicables.

Valor Fiscal: Representa la cantidad con la que está inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo el cual tributa su impuesto predial.

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

Sistema De Información Catastral. Conjunto de procesos y datos, respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria, que deberán instrumentar los catastros municipales y concentrar en el catastro estatal.

Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación. Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas y socioeconómicas, agrupando un número determinado de manzanas.

Manzana Catastral: Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

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

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

Valuación Directa. Es el procedimiento utilizado por la Autoridad Catastral Municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que 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) Derecho de heredar
- 5) El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el más completo conjunto de derechos, se llama TITULO DE PROPIEDAD.

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

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

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

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

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

Vida Económica O Vida Útil Normal: Es el periodo en términos de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito al que se le destino originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

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

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

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

NORMA DE APLICACIÓN PARA USO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$\mathbf{VT=STxVUS}$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

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

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

$$VC=SCxVUC+VIE$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

**PREDIOS
SUBURBANOS**

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	1.00
1,001.00	2,000.00	0.95
2,001.00	3,000.00	0.90
3,001.00	4,000.00	0.85
4,001.00	5,000.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	1.00
1,001.00	2,000.00	0.95
2,001.00	3,000.00	0.90
3,001.00	4,000.00	0.85
4,001.00	5,000.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	2,000.00	-
2,001.00	5,000.00	-
5,001.00	10,000.00	-
10,001.00	20,000.00	-

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024				
ZONAS SUBURBANAS DE VALOR				
ZONA	SECTOR	NÚMERO DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNITARIO (\$/M2)
SUBURBANA	CATASTRAL			
1	002	5,6	Loma Jaqueña	63.00
	002	20	Ojo de Agua	
	003	2,35	Ojo de Agua	
	004	67	La Otra Banda del Rio	
	007	0	Santa Ana	
	023	13	Temporales de Peña	
2	002	11	Loma Jaqueña	55.00
	002	17,18,22	Ojo de Agua	
	003	1	El Ranchito	
	003	16	Las Colonias	
	003	32	Ojo de Agua	
	004	23	Lomas del Santuario	
	004	71	La Otra Banda del Rio	
	017	1	Las Colonias	
	026	1	Lago Jacales	
027	7	Lago Jacales		
3	026	2-36	Lago Jacales	200.00
	028	1-23	Mi Casa de Campo	
	029	1-4	Eco-Aldea	

"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS"

PREDIOS RUSTICOS

GUIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS RUSTICAS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS RUSTICOS:

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

de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.

- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

El Clima.- Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

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

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

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

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

Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

GLOSARIO RUSTICO

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 derivadora, diques con bocatoma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparten el agua hasta la parcela de cultivo, inundando la zona de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros.

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

Riego Por Gravedad Y Bombeo:

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

Predios Con Árboles Frutales (Huertas):

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

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

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

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

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

Predios De Agostadero (1): Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano. Así mismo se 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 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.
- b) **Segunda Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
- c) **Tercera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **Cuarta Clase:** Predios con coeficiente de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

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

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

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

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

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

Clave De Valuación 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.

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

Capacidad De Carga Animal: Se refiere al número de animales que pueden pastorear en un potrero en un periodo de tiempo determinado sin causar daño a la vegetación.

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

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	-	\$77,911.92
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	-	\$56,797.78
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	-	\$30,184.69
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	-	\$12,993.54
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	-	\$40,175.84
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	-	\$32,542.13
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	-	\$15,564.97
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	-	\$8,271.89
3	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	-	NO APLICA
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	-	NO APLICA
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	-	NO APLICA
5	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	-	NO APLICA
5	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	-	NO APLICA
5	1	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	-	NO APLICA
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	1.0	\$8,285.63
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	1.0	\$6,628.49
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	1.0	\$5,303.05
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	1.0	\$4,242.15
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	1.0	\$2,146.42
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	1.0	\$1,759.79
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	1.0	\$1,526.81
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	1.0	\$540.97
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1	-	NO APLICA
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2	-	NO APLICA
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3	-	NO APLICA
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4	-	NO APLICA

"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS"

**TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS
EJERCICIO FISCAL 2024**

Factor de Depreciación Método: ROSS				
EDAD	55	65	75	85
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305
34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ARTÍCULO 3.

Fracción XV

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;

ARTÍCULO 21.

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado. Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos.

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