



SAN FRANCISCO DEL ORO
AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

Municipio de San Francisco del Oro

Administración 2024-2027



ASUNTO: TABLA DE VALORES EJERCICIO FISCAL 2025
SAN FRANCISCO DEL ORO, CHIH. A 24 OCTUBRE 2024

DIP. ELIZABETH GUZMAN ARGUETA
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.



Por medio de la presente y en cumplimiento por lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua nos permitimos poner a su consideración las tablas de valores unitarios de suelo, construcción urbana y suelos rústicos para el ejercicio fiscal 2025, para su aprobación para el ejercicio fiscal 2025, para su aprobación según considere y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado, 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 en 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 del valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y de la construcción y que debe de reflejar el valor del mercado del inmueble, cumpliendo así con lo establecido por el artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro ambos del Estado de Chihuahua.

La presente tabla de valores unitarios de suelo y construcción que hoy se somete a consideración del H. Congreso del Estado, de ser aprobada, entrará en vigor a partir del primero de enero 2025, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 y 28 fracción 1 de la Ley de Catastro para el 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 San Francisco del Oro, Chihuahua solicita a este H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2025, así como también, se ordene su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE

C. JORGE SALCIDO SÁENZ
PRESIDENTE MUNICIPAL



SAN FRANCISCO DEL ORO
AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

PRESIDENCIA MUNICIPAL
Municipio de San Francisco del Oro



Calle Vicente Guerrero S/N Teléfono: 628 52 50350 C.P. 33500

San Fco. del Oro, Chihuahua

H. CONGRESO DEL ESTADO 10-23



SAN FRANCISCO DEL ORO
AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

Municipio de San Francisco del Oro

Administración 2024-2027



DIP. ELIZABETH GUZMAN ARGUETA

PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 Fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle la Certificación del Acuerdo de Cabildo No. 23, Tomado en la Sesión Extraordinaria, de fecha 24 de Octubre del 2024, mediante el cual se aprueba la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción 2025, la cual se aumentó un 5 % a los valores que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria tiene derecho a cobrar el Municipio de San Francisco del Oro, Chih.

En los términos del artículo 28, Fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

ATENTAMENTE

ING. CLAUDIA ANGELICA RODRIGUEZ RODARTE
SECRETARIA DE H. AYUNTAMIENTO



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
Municipio de San Francisco del Oro
Administración 2024-2027

Calle Vicente Guerrero S/N Teléfono: 628 52 50350 C.P. 33500

San Fco. del Oro, Chihuahua



SAN FRANCISCO DEL ORO
AYUNTAMIENTO
2024 - 2027

Municipio de San Francisco del Oro

Administración 2024-2027



DIPUTADA LIC. ELIZABETH GUZMAN ARGUETA
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

LA QUE SUSCRIBE, ING. CLAUDIA ANGELICA RODRIGUEZ RODARTE, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO, CHIHUAHUA, DE ACUERDO A LAS FACULTADES QUE CONFIERE EL ARTICULO 63 FRACCION II DEL CODIGO MUNICIPAL VIGENTE PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA HACE CONSTAR Y

.....
.....

CERTIFICA

QUE EL PUNTO NUMERO 4 DEL ORDEN DEL DIA DE LA SESION EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL 24 DE OCTUBRE DEL 2024 OBRA UN ACUERDO QUE EN SU PARTE CONDUCENTE DICE:

ACUERDO 23

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS LA PROPUESTA DE AUMENTON DEL 5% A LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO CONSTRUCCION PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

SE EXTIENDE LA PRESENTE EN SAN FRANCISCO DEL ORO, CHIHUAHUA A 24 DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

ATENTAMENTE

ING. CLAUDIA ANGELICA RODRIGUEZ RODARTE
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
Municipio de San Francisco del Oro
Administración 2024-2027

FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL Y LEGAL QUE LE CONFIERE EL DERECHO PARA PRESENTAR INICIATIVA.

Artículo 115

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, la cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

PREDIOS URBANOS

DESCRIPCION DE METODOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES.

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración del proyecto de tablas de valores unitarios de predios urbanos

Están obligados a observar la presente norma.

- a) La Autoridad Catastral Municipal
- b) Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal.
- c) La Dirección de Catastro Del estado.
- d) Colegios y Asociados de Peritos Valuadores.

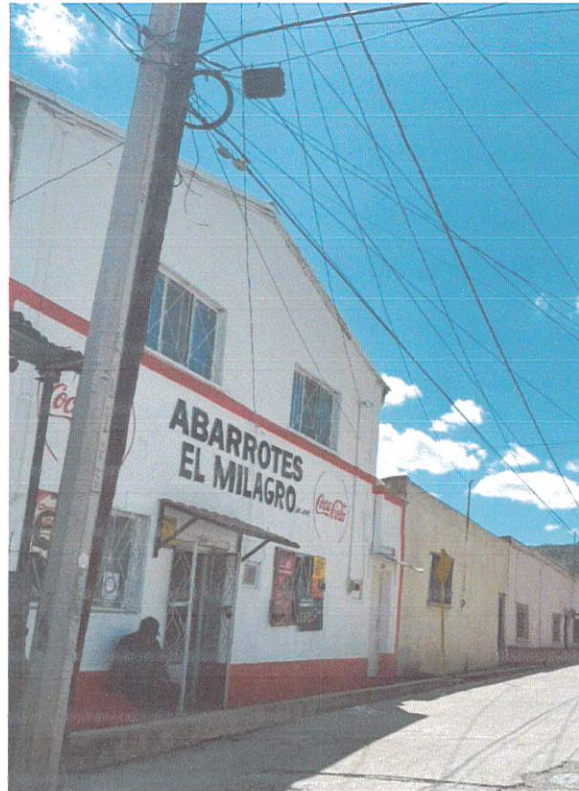
Para la Realización del estudio de valores de terreno urbanos, rústicos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio municipal, así como los planos generales de la población.

Predios urbanos.

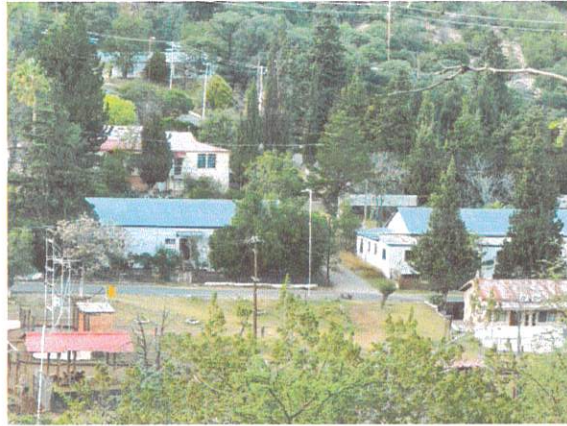
- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en: recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a: servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes aéreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle sin 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 planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamiento y colonias o mejoras de los 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 de uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a corredores urbanos, con rangos de valor de tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.

- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el valor de reposición nuevo que se 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.

COMERCIAL BUENO



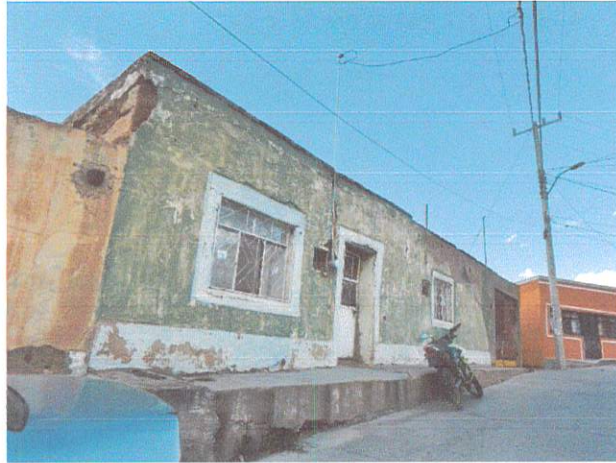
HABITACIONAL DE LUJO



HABITACIONAL POPULAR



HABITACIONAL ECONOMICA



HABITACIONAL MEDIANO



ZONA INDUSTRIAL MEDIANA



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

SECTOR CATASTRAL	VIALIDAD	VALOR UNITARIO
1,2 Y3	Calle Vicente Guerrero	\$ 106.65
4	Calle Metalúrgicos	\$ 91.42
3	Calle 15 de Mayo	\$ 91.42
3	Calle Ricardo Flores Magón	\$ 91.42
1	Calle Felipe Ángeles	\$ 91.42
2	Calle Jesús García	\$ 91.42
1 y 2	Calle Lic. Benito Juárez	\$ 91.42
1	Calle Mariano Jiménez	\$ 91.42
5	Calle Emiliano Zapata	\$ 91.42
5	Calle Venustiano Carranza	\$ 91.42
5	Calle 1ro De Mayo	\$ 76.18
5	Calle Industrias	\$ 60.94
5	Calle Ignacio Allende	\$ 60.94
4	Calle Guillermo Baca	\$ 91.42
6	Calle Agricultura	\$ 60.94
5 y 6	Calle Juan De Dios Peza	\$ 76.18
1	Calle Centenario	\$ 106.65
1 y 2	Vía Cable	\$ 91.42
5 y 6	Calle Rubio Navarrete	\$ 76.18
5	Calle Pablo Sidar	\$ 76.18
5 y 6	Calle Amado Nervo	\$ 76.18
1	Calle Gutiérrez Zamora	\$ 76.18
3	Calle Mariano Abasolo	\$ 76.18
5 y 6	Calle Salvador Diaz Mirón	\$ 76.18
4	Calle Singer	\$ 76.18
2	Calle 1a Galeana	\$ 91.42
2	Calle 2a Galeana	\$ 91.42
1	Calle Miguel Hidalgo	\$ 76.18
5	Barrio Inde	\$ 60.94
3	Barrio 15 de Mayo	\$ 60.94
1	Barrio 5 de Mayo	\$ 60.94
4	Barrio Guillermo Baca	\$ 60.94
6	Barrio 12 de Octubre	\$ 60.94
6	Barrio Agricultura	\$ 60.94
2	Barrio 20 de Noviembre	\$ 60.94
4	Cordón Inde	\$ 60.94
1	Colonia Canta Ranas	\$ 106.65
3	Colonia San Francisco	\$ 106.65

7	Colonia Magisterial	\$ 60.94
7	Colonia Magisterial	\$ 106.65
3	Colonia Zacatecas	\$ 106.65
3	Colonia Hospital	\$ 76.18
4	Colonia Linda Vista	\$ 60.94
4	Colonia Linda Vista	\$ 91.42
1	Calle Felipe Carrillo Puerto	\$ 76.18
1	Cruzada Gutiérrez Zamora	\$ 91.42
1	Cruzada Vicente Guerrero	\$ 76.18
2	Cruzada Felipe Ángeles	\$ 76.18
5	Calle Emiliano Carranza	\$ 91.42
4	Cruzada Guillermo Baca	\$ 76.18
4	Calle linda Vista	\$ 76.18
4	Prolongación Guillermo Baca	\$ 76.18

**MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**

CONSTANTE	TIPOLOGIA	CLASE	NIVEL	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M ²)			
				CLAVE DE VALUACION	TIPOLOGIA	CLASE	NIVEL

2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,837.13
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,422.04
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,255.19
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	-	\$ 829.52
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN	-	\$ 237.01
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,726.71
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2,200.97
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,902.06
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA	-	\$ 1,066.53
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN	-	\$ 355.51
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,254.93
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,821.42
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,191.28
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	-	\$ 1,540.54
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN	-	\$ 592.52
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6,947.89
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 5,627.72
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 5,238.07
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	-	\$ 1,791.76
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN	-	\$ 1,023.87
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,801.32
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2,288.48
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,897.30
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,545.64
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 2,838.34

2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,214.12
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,499.38
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,582.27
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,039.55
FACTOR DE MERCADO PARA ZONA URBANA 1							

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

CONSTANTE	TIPOLOGIA	CLASE	NIVEL	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIONES PARA CONSTRUCCIONES (\$/M ²)			
				CLAVE DE VALUACION	TIPOLOGIA	CLASE	NIVEL
2	2	7	1	CINE/TEATRO	-	"A"	\$4,858.62
2	2	7	2	CINE/TEATRO	-	"B"	\$4,147.61
2	2	7	3	CINE/TEATRO	-	"C"	\$3,555.09
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNASIO	-	"A"	\$4,740.12
2	2	8	2	ESCUELA/GIMNASIO	-	"B"	\$4,147.61
2	2	8	3	ESCUELA/GIMNASIO	-	"C"	\$3,555.09
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$3,549.36
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$3,069.72
2	3	2	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$2,815.39
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$4,307.05
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$4,010.21
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$3,863.98
2	3	4	1	TEJABAN	-	"A"	\$948.02
2	3	4	2	TEJABAN	-	"B"	\$592.52
2	3	4	3	TEJABAN	-	"C"	\$355.51
2	4	1	1	CLINICA TIPO MEDIO		"A"	\$4,740.12
2	4	1	2	CLINICA TIPO MEDIO		"B"	\$4,503.11
2	4	1	3	CLINICA TIPO MEDIO		"C"	\$3,792.10

FACTOR DE MERCADO PARA ZONA URBANA:1

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025 INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	
DESCRIPCION	VALOR UNITARIO \$/M ²
ALJIBE	\$ 2,370.06
BARANDAL	\$ 770.27
BARDA	\$ 414.76
CIRCUITO CERRADO (Por Cámara)	\$ 5,925.15
COCINA INTEGRAL	\$ 1,777.55
CORTINA METALICA	\$ 1,185.03
ELEVADOR(Pieza)	\$ 118,503.00
ENCEMENTADOS (Patios, Pasillos, etc.)	\$ 142.20
ESTACIONAMIENTO (Pavimento Asfalto)	\$ 189.61
ESTACIONAMIENTO (Pavimento Concreto)	\$ 231.08
HIDRONEUMATICO	\$ 5,925.15
JACUZZY (Pieza)	\$ 11,850.30
PORTON ELECTRICO	\$ 2,370.06
RAMPAS	\$ 355.51
SISTEMA CONTRA INCENDIOS (Unidad)	\$ 59,251.50
SUB-ESTACION (Por Cuchilla)	\$ 1,777.55
TANQUE DE ALMACENAMIENTO (Pieza)	\$ 4,740.12
TANQUE ESTACIONARIO (Pieza)	\$ 948.02
PILAS	\$ 829.52
ANTENA AUTOSOPORTADA ML	\$ 36,972.94
EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRA ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALUO CATASTRAL, AL AVALUO QUE PRESENTE ELO CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL	

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025
INSTALACIONES ESPECIALES
Y OBRAS COMPLEMENTARIAS**

DESCRIPCION	VALOR UNITARIO \$/M²
ADOQUIN	\$ 367.58
ALBERCA COMERCIAL	\$ 3,401.48
ALBERCA HABITACIONAL	\$ 2,304.23
ALGIBE POR CADA 1000 LITROS	\$ 4,389.00
BOMBA DESPACHADORA GASOLINA/DIESEL	\$ 82,842.38
CHIMENEA	\$ 39,171.83
CORTINA METALICA	\$ 1,569.07
PLANCHA DE CONCRETO	\$ 181.05
MALLA CICLONICA METRO LINEAL	\$ 521.20
MALLA SOMBRA	\$ 987.53
VOLADOS DE MADERA Y OTROS MATERIALES	\$ 329.18
PANEL SOLAR HASTA 1.3MTS X 2.4MTS	\$ 6,583.50
PORTICO COMERCIAL	\$ 4,937.63
PORTON ELECTRICO	\$ 2,194.50
POZOS PIEZA	\$ 142,642.50
TANQUES ACERO AL CARBON HASTA 100,000 M2	\$ 9.88
ESTRUCTURA TIPO MURETE M2	\$ 7,132.13
ESTRUCTURA UNIPOLAR EN AZOTEA N2	\$ 4,937.63
ESTRUCTURA PARA CARTEL M2	\$ 2,743.13
ANTENA MONOPOSTE ML	\$ 19,201.88
ANTERA ATIRANTADA ML	\$ 3,840.38

**MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**

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

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

FACTORES DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
601.00	1,000.00	0.60
1,000.01	1,500.00	0.40
1,500.01	2,000.00	0.30
2,000.01	3,000.00	0.20
3,000.01	5,000.00	0.10
5,000.01	Y MAS	0.05

**FACTORES DE DEMERITO PARA TERRENOS INMENSOS EN LA MARCHA
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
600.00	1,000.00	0.40
1,000.01	1,500.00	0.30
1,500.01	2,000.00	0.10
2,000.01	3,000.00	0.08
3,000.01	5,000.00	0.06
5,000.01	Y MAS	0.05

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,000.01	1,500.00	0.30
1,500.01	2,000.00	0.20
2,000.01	3,000.00	0.10
3,000.01	5,000.00	0.08
5,000.01	10,000.00	0.06
10,000.01	Y MAS	0.05

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
VALORES UNITARIOS PARA SUELO SUBURBANO PARA EL EJERCICIO
FISCAL 2025

CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M²)
ZONA SUBURBANA	No.1	\$ 67.72	1	\$ 67.72
ZONA SUBURBANA	No.2	\$ 45.14	1	\$ 45.14
ZONA SUBURBANA	No.3	\$ 22.57	1	\$ 22.57
ZONA SUBURBANA	No.09	\$ 0.68	1	\$ 0.68
ZONA SUBURBANA	No.10	\$ 880.31	1	\$ 880.31

**MUNICIPIOS DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCIO FISCAL 2025**

CLASIFICACION	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				CLAVE DE VALUACION	CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR
2	-	1	1	RIEGO POR BOMBEO	-	1	-	\$ 30,660.28
2	-	2	1	RIEGO POR BOMBEO	-	2	-	\$ 23,015.65
2	-	3	1	RIEGO POR BOMBEO	-	3	-	\$ 11,586.04
2	-	4	1	RIEGO POR BOMBEO	-	4	-	\$ 6,070.91
7	-	1	1	TEMPORAL	-	1	-	\$ 6,070.91
7	-	2	1	TEMPORAL	-	2	-	\$ 591.33
7	-	3	1	TEMPORAL	-	3	-	\$ 3,885.71
7	-	4	1	TEMPORAL	-	4	-	\$ 3,108.34
8	-	1	1	PASTAL	-	1	-	\$ 1,990.85
8	-	2	1	PASTAL	-	2	-	\$ 1,627.05
8	-	3	1	PASTAL	-	3	-	\$ 1,411.37
8	-	4	1	PASTAL	-	4	-	\$ 500.08

NOTA: EL FACTOR SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO, SI ES MAYOR O MENOR A LA UNIDAD, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO, FACTOR=1.

FACTORES DE DEMERITO PARA PREDIOS RUSTICOS	
RANGOS DE SUPERFICIE(HAS.)	FACTOR DE DEMERITO
00-00-00.01 A 5-00-00.00	0.025
5-00-00.01 A 10-00-00.00	0.05
10-00-00.01 A 20-00-00.00	0.1
20-00-00.01 A 40-00-00.00	0.15
40-00-00.01 A 60-00-00.00	0.2
60-00-00.01 A 100-00-00.00	0.25
100-00-00.01 EN ADELANTE	0.3

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025
ACTIVIDADES MINERAS

ZONA	SECTOR	MANZANAS	UBICACIÓN	FACTOR	VALOR UNITARIO (\$/HA)
0	0	2	FUERA DEL FUNDO LEGAL	1	\$ 2,982.72
0	0	2	DENTRO DEL FUNDO LEGAL	1	\$ 9,167.39

TABLA DE MERITOS Y DEMERITOS ROSS HEIDECHE					
EJERCICIO FISCAL 2025					
EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1.00	0.9748	0.9469	0.819	0.668
1	0.9946	0.9699	0.9422	0.8148	0.6646
2	0.9895	0.9649	0.9373	0.8106	0.6611
3	0.9843	0.9597	0.9323	0.8063	0.6577
4	0.9789	0.9545	0.9225	0.802	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9779	0.9438	0.9168	0.793	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.643
8	0.9565	0.9327	0.906	0.7836	0.6391
9	0.9506	0.927	0.9005	0.7788	0.6352
10	0.9447	0.9212	0.8978	0.774	0.6313
11	0.9387	0.9153	0.8891	0.769	0.6273
12	0.9325	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9262	0.9032	0.8774	0.7588	0.619
14	0.9199	0.897	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.859	0.743	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8927	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.732	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8399	0.727	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.844	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8583	0.8369	0.813	0.7032	0.5735
24	0.8509	0.8297	0.8064	0.6972	0.5686
25	0.8435	0.8225	0.799	0.6911	0.5636
26	0.8359	0.8151	0.7916	0.6849	0.5586
27	0.8283	0.8077	0.7846	0.6786	0.5535
28	0.8204	0.8001	0.7773	0.6722	0.5483
29	0.8127	0.7925	0.7699	0.6658	0.5431
30	0.8047	0.7847	0.7623	0.6593	0.5378
31	0.7967	0.7769	0.7547	0.6527	0.5324
32	0.7885	0.7689	0.747	0.646	0.5269
33	0.7803	0.761	0.7392	0.6393	0.5214
34	0.772	0.7527	0.7312	0.6324	0.5158
35	0.7635	0.7445	0.7233	0.6255	0.5102
36	0.755	0.7362	0.7151	0.6185	0.5045
37	0.7465	0.7277	0.7069	0.6114	0.4987
38	0.7376	0.7192	0.6986	0.6043	0.4929
39	0.7287	0.7106	0.67	0.597	0.487
40	0.7198	0.7019	0.6903	0.5897	0.481
41	0.7107	0.693	0.6732	0.5823	0.4749
42	0.7016	0.6841	0.6645	0.5748	0.4688

43	0.6923	0.6751	0.6558	0.5672	0.4626
44	0.683	0.666	0.644	0.5595	0.4564
45	0.6735	0.6568	0.638	0.5518	0.4501
46	0.664	0.6475	0.629	0.544	0.4437
47	0.6543	0.6381	0.6199	0.5361	0.4372
48	0.6446	0.6286	0.6106	0.5281	0.4307
49	0.6348	0.619	0.6013	0.52	0.4241
50	0.6248	0.6093	0.5918	0.5119	0.4175

VALORES 2025 PARA FUNDOS MINEROS						
CLAVE VALUACIÓN	1-1	1-2	1-3	2-1	2-2	3
	Alejado de las zonas urbanas	Colindante a las zonas urbanas	Inmerso en la zona urbana	Ocupado por construcciones fuera del área de influencia	Ocupado por construcciones en el área de influencia	Suelo rústico
CONCEPTOS 2025	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración precia y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates entre otros.	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración precia y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates entre otros, colindantes a las poblaciones urbanas	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración precia y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates entre otros, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones.	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del en el área de influencia de exploración y explotación, destinados al servicio directo de minería.	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindantes en el área de influencia de exploración y explotación, destinados al servicio directo de minería.	Suelo rústico dentro del perímetro del área de influencia o de la concesión minera.
UNIDAD DE MEDIDA	Ha.	Ha.	Ha.	M².	M².	Ha.
VALORES 2025	\$367,500.00	\$682,500.00	\$840,000.00	\$420.00	\$420.00	\$10,500.00
En todos los casos de fondos mineros se podrá estar sujeto, independientemente del avalúo catastral, al avalúo que presente el contribuyente y que sea autorizado por la autoridad catastral.						

PORCENTAJE DE OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 2025

CONSTRUCCIÓN EN PRIMER PISO

CONCEPTO	INICIO	TERMINADO	FACTOR DE DEMÉRITO
ZANJEO	1.00%	5.00%	0.05
CIMIENTOS	5.01%	15.00%	0.15
MUROS	15.01%	35.00%	0.35
CASTILLOS Y CERRAMIENTOS	35.01%	40.00%	0.40
LOSA O TECHUMBRE	40.01%	50.00%	0.50
IMPERMEABILIZACIÓN	50.01%	55.00%	0.55
PISO CERÁMICO HERRERÍA	55.10%	60.00%	0.60
HERRERÍA	60.01%	65.00%	0.65
ENJARRE	65.01%	70.00%	0.70
YESO	70.01%	75.00%	0.75
LAMBRINES	75.01%	80.00%	0.80
FACHADA	80.01%	90.00%	0.90
PINTURA	90.01%	95.00%	0.95
PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL	95.01%	100.00%	1.00

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

Toda construcción, ampliación o modificación, deberá ser manifestada por el sujeto del impuesto a la Tesorería Municipal dentro de los 15 días siguientes a la terminación de la obra. A la MANIFESTACIÓN CATASTRAL 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 integrarán al padrón catastral en el avance en que se encuentren y de acuerdo a la fecha de vencimiento de la Licencia de Construcción. En el caso de la detección de terrenos no empadronados y construcciones no manifestadas a la Tesorería Municipal, se harán efectivos tres años de impuestos anteriores a la fecha del descubrimiento de la omisión, salvo que el interesado compruebe que el lapso es menor mediante la Licencia de Construcción.

FACTORES DE DEMÉRITO 2025 PARA CELDAS SOLARES EN PARQUES FOTOVOLTAICOS		
RANGO DE CELDAS SOLARES (PZAS.)		FACTORES DE DEMÉRITO
DESDE	HASTA	
1	500	0.80
501	1,000	0.75
1,001	2,000	0.70
2,001	3,000	0.65
3,001	4,000	0.60
4,001	5,000	0.55
5,001	en adelante	0.50
APLICA PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS. SE APLICA UN FACTOR ÚNICO EN FUNCIÓN DEL TOTAL DE CELDAS DEL PREDIO.		

POR LOS SIGUIENTES SERVICIOS QUE PRESTA LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, SE CAUSARÁN Y PAGARÁN LOS SIGUIENTES DERECHOS:

I. Por certificaciones, autorizaciones, constancias y registros.			
1	Por la certificación de avalúos o dictámenes de valor elaborados por valuadores externos al Municipio, se pagarán los derechos conforme a la siguiente cuota:		0.3 al millar del valor certificado
2	Por la elaboración de avalúos o dictámenes de valor referido del inmueble, para efectos de traslación de dominio, a petición del interesado, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:		1 al millar del valor del inmueble
3	Por expedición de Cédula Catastral, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:		
3.1	Constancia de no inscripción		2.0 UMAS
3.2	Cédula Catastral, por predio/clave catastral		2.0 UMAS
3.3	Por la expedición de constancia de No Adeudo del impuesto predial.		1.5 UMAS
4	Por la inscripción y refrendo de peritos valuadores y catastrales, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:		
4.1	Por la inscripción en el Padrón de Peritos Valuadores y Catastrales a cargo de la Dirección de Catastro:		15.0 UMAS
	<i>La constancia de inscripción estará vigente durante el ejercicio fiscal en el que fue expedida.</i>		
4.2	Por el refrendo anual del registro en el Padrón de Peritos Valuadores y Catastrales a cargo de la Dirección de Catastro:		8.0 UMAS
4.3	Por la constancia de inscripción de Peritos Valuadores y Catastrales.		6.0 UMAS

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M ² .	\$335.00	
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	Pza.	\$10.000.00	
3	ALBERCA COMERCIAL	M ² .	\$3.100.00	
4	ALBERCA HABITACIONAL	M ² .	\$2.100.00	
5	ALJIBE	Pza.	\$4.000.00 por cada 1.000 litros de capacidad	
6	ÁREAS TECHADAS	M ² .	\$1.046.00	
7	ASFALTO	M ² .	\$250.00	
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$1.350.00	
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M ² .	\$1.150.00	
10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M ² .	\$900.00	
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M ² .	\$800.00	
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M ² .	\$560.00	
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M ² .	\$450.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M ² .	\$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	BODEGAS CON ALTURA ATÍPICA SUPERIOR A 5 METROS	%	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL	    
19	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$400.00	 
20	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	Pza.	\$75,500.00	 
21	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	Pza.	\$100,000.00	 
22	CABALLERIZAS	M ² .	\$1,500.00	 
23	CALDERAS (COMERCIAL)	Pza.	\$205,000.00	 
24	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	Pza.	\$150,000.00	
25	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	Pza.	\$15,000.00	
26	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M ² .	\$550.00	 

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
27	CASAS HABITACIÓN CON ALTURAS QUE EXCEDEN DE 3 METROS O ALTURAS ATÍPICAS, SIN LOSAS DE ENTREPISOS	%	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL	
28	CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR, PARQUE SOLAR O PARQUE FOTOVOLTAICO) (con paneles contruidos con celdas solares individuales)	PANEL	\$3,200.00 POR CELDA INDIVIDUAL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
29	CELDAS SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles contruidos por celdas solares individuales)	M ² .	\$5,950.00 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
30	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$257.00	
31	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$187.00	
32	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	Pza.	\$120,000.00	
33	CHIMENEA	Pza.	\$35,700.00	
34	CHIMENEAS INDUSTRIALES	M ³ .	\$4,000.00	
35	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	Pza.	\$9,200.00	
36	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	Pza.	\$2,650.00	
37	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	Pza.	\$1,150.00	
38	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	Pza.	\$145,000.00	
39	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$4,400.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
40	COCINA INTEGRAL	ML.	\$2,130.00	
41	COMPRESORES	LOTE	\$725,000.00	
42	CORTINA METÁLICA	M ² .	\$1,430.00	
43	CREMATORIO	Pza.	\$160,000.00	
44	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M ² .	\$5,500.00	
45	CUARTOS DE PINTURA	M ² .	\$5,500.00	
46	CUARTOS FRÍOS	Pza.	\$74,500.00	
47	DOSIFICADORES (INCLUYE LA ESTRUCTURA QUE LO SOSTIENE)	M ³ .	\$3,100.00	
48	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$315.00	
49	ELEVADOR CONDOMINIOS	Pza.	\$950,000.00	
50	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	Pza.	\$1,760,000.00	
51	ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M ² .	\$165.00	
52	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$225,000.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
53	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M ² .	\$256.00	
54	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$3,000,000.00	
55	ESTRUCTURAS ESFÉRICAS, O IRREGULARES, PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN	M ³ .	\$25,000.00	
56	FRUTALES-Manzanos EN ZONAS URBANAS Y SUBURBANAS	M ² .	\$25.00 PREDIOS SUJETOS A LOS MÉRITOS Y DEMÉRITOS, UTILIZADOS PARA PREDIOS URBANOS.	Ciudad Cuauhtémoc 
57	FRUTALES-Nogales EN ZONAS URBANAS Y SUBURBANAS	M ² .	\$30.00 PREDIOS SUJETOS A LOS MÉRITOS Y DEMÉRITOS, UTILIZADOS PARA PREDIOS URBANOS.	Ciudad Camargo 
58	FRUTALES-Viñedos y Otros frutales EN ZONAS URBANAS Y SUBURBANAS	M ² .	\$20.00 PREDIOS SUJETOS A LOS MÉRITOS Y DEMÉRITOS, UTILIZADOS PARA PREDIOS URBANOS.	Aquiles Serdán 
59	FUENTE PARA JARDÍN	Pza.	\$12,400.00	
60	FUENTE TIPO CORTINA	Pza.	\$17,000.00	
61	GALLINERO	M ² .	\$107.00	
62	GÁRGOLAS	Pza.	\$1,378.00	
63	GENERADOR DE ENERGÍA	Pza.	\$500,000.00	
64	GENERADORES ELÉCTRICOS	Pza.	\$318,100.00	
65	GRADAS DE CONCRETO	M ² .	\$1,500.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025


	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
66	GRADAS DE MADERA	M ² .	\$1,300.00	
67	GRADAS METÁLICAS	M ² .	\$1,950.00	 
68	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$550,000.00	 
69	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$145.00	 
70	HIDRONEUMÁTICO	Pza.	\$6,900.00	 
71	HORNO DE SECADO	M ² .	\$5,500.00	 
72	INVERNADEROS	M ² .	\$500.00	 
73	JACUZZI	Pza.	\$25,000.00	 
74	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$475.00	 
75	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M ² .	\$900.00	 
76	MEZANINE	M ² .	\$1,146.00	 
77	MINI SPLIT	Pza.	\$14,500.00	 
78	MOLINOS INDUSTRIALES	M ³ .	\$50,000.00	 

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
79 MUELLE DE CONCRETO	M ² .	\$2.650.00	
80 MUELLE DE MADERA	M ² .	\$1.950.00	
81 MUROS DE CONTENCIÓN CONSTRUÍDO CON PIEZAS PREFABRICADAS	M ² .	\$3.000.00	
82 MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M ² .	\$950.00	
83 MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M ² .	\$650.00	
84 NAVES INDUSTRIALES CON ESTRUCTURA METÁLICA	M ² .	\$6.500.00	
85 PALAPA DE HOJAS SECAS DE PALMA CON A ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M ² .	\$450.00	
86 PALAPA DE LÁMINA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M ² .	\$750.00	
87 PASTO ARTIFICIAL	M ² .	\$150.00	
88 PÉRGOLAS	M ² .	\$2.150.00	
89 PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN).	M ² .	\$740.00	
90 PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M ² .	\$1,750.00	
91 PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M ² .	\$250.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
92	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M ² .	\$720.00	
93	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M ² .	\$1.050.00	
94	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M ² .	\$1,450.00	
95	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$3,600,000.00	
96	PLANTA TRATADORA	Pza.	\$3,000,000.00	
97	PLANTAS ENFRIADORAS	Pza.	\$1,500,000.00	
98	PÓRTICO COMERCIAL	M ² .	\$4,500.00	
99	PORTÓN ELÉCTRICO	M ² .	\$2,000.00	
100	POSTES PARA ALUMBRADO	Pza.	\$15.000.00	
101	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	Pza.	\$175.000.00	
102	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	ML.	\$6.000.00 por ML. de profundidad	
103	PRESONES	M ² .	\$700.00	Imagen pendiente
104	PUENTE COLGANTE	ML.	\$3,000.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
105 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	
106 RAMPA PARA EMBARCACIONES	M ² .	\$1,250.00	
107 RAMPAS	M ² .	\$405.00	
108 SILO DE CONCRETO	M ³ .	\$5,300.00	
109 SILO METÁLICO	M ³ .	\$2,600.00	
110 SISTEMA CONTRA INCENDIO	Pza.	\$68,800.00	
111 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	Pza.	\$83,000.00	
112 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	Pza.	\$21,500.00	
113 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	Pza.	\$475,000.00	
114 TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M ³ .	\$4,700.00	
115 TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M ³ .	\$1,500.00	
116 TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$9.00	
117 TANQUES DE ALMACENAMIENTO	M ³ .	\$2,000.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025

















	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
118	TEJABAN ACRÍLICO	M ² .	\$350.00	
119	TEJABAN DE GALVATEJA	M ² .	\$600.00	
120	TEJABÁN DE LÁMINA GALVANIZADA	M ² .	\$500.00	
121	TEJABÁN DE TEJA	M ² .	\$400.00	
122	TINACO HABITACIONAL	Pza.	\$3.50 pesos por litro	
123	TIROLESA	ML.	\$4,500.00	
124	TOLVAS	Pza.	\$175,000.00	
125	TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	Pza.	\$225,000.00	
126	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	Pza.	\$25,000.00	
127	TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	Pza.	\$35,000.00	
128	TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	Pza.	\$50,000.00	
129	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	Pza.	\$115,000.00	
130	UNIDAD PAQUETE CLIMA	Pza.	\$700,000.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
131 UNIDADES ENFRIADORAS	Pza.	\$317.000.00	
132 VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M ² .	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
133 VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M ² .	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
<p>LAS IMÁGENES QUE SE MUESTRAN SÓLO SON DE REFERENCIA. 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>			

EFFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS Y CONSTRUCCIONES 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.

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

CENTRO DE POBLACION: Las áreas construidas 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 la resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

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

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

TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION. – 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 los usos múltiples sin 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 o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONOMICO. – vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se puede considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con algunas diferenciaciones, 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, gas)

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

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

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas entre las que se pueden 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, acabados en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventaneria de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techos de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parque de madera o duelas, instalaciones de confort y sistemas 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 ECONOMICO. - 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) acabados con muros de mezcla o yeso, ventaneria 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 básica 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 de yeso y texturizados, ventaneria de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores a 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 estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardineadas. Acabados en muros de yeso o texturizados, ventaneria de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armados 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, ventaneria metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras lieras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta de 6.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto 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 aparente, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventaneria metálica de perfil tubular o 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 tratamiento de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

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

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

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

CLASE (B). - Edificaciones, usadas que han recibido un mantenimiento que no excede más 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.

CONSTRUCCION PERMANENTE: La que esta 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.

CONSTRUCCION PROVISIONAL: La que su estructura pueda ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación.

CONSTRUCCION 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.

LIMITE DE CENTRO DE POBLACION: La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población.

PREDIO:

- a) El terreno urbano, suburbano o rustico, 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 de dirección urbana 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 operaciones.
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria.

PREDIO OSCIOSO: Aquel que encontrándose dentro o fuera el límite del centro y población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan de dirección urbana o la autoridad competente.

PREDIO RUSTICO: El que se encuentre ubicado fuera de los límites del centro de población y su destino sea en producción agropecuaria, forestal, frutícola, minería o actividades equiparables.

PREDIO URBANO:

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

PREDIO SUBURBANO: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural.

Quedaran 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 INFORMACION 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 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 construcciones a las partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los méritos y deméritos aplicables.

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

VALOR DE REPOSICION NUEVO: Es el costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos y utilidad del contratista.

SISTEMA DE INFORMACION 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 y 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 separados entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

ZONA: Extensión de terrenos 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 HOMOGENEA DE VALOR: Es fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitado por un 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.

VALUACION DIRECTA. Es el procedimiento utilizado por la autoridad catastral municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que cuenta.

DEFINICION 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 ms completo conjunto de derechos, se llama **TITULO DE PROPIEDAD**

FACTOR: Elementos que actúa como condicionante para generación de resultados

FACTOR DE MERITO: Factor que premian o incrementan el valor catastral de un predio

FACTOR DE DEMERITO: Factores que disminuyen el valor catastral de un predio

DEPRECIACION: Es la perdida real que el valor u bien debido a su edad desgaste físico, servicio y uso.

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

VIDA ECONOMICA O VIDA UTIL 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 UTIL REMANENTE: Periodo de tiempo expresado en años que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

EDAD AFECTIVA: Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar, es la edad de un bien indicada para 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 Ayuntamiento que contiene debidamente ordenada y relacionada geográficamente la información de zonas homogéneas, corredores de valore, tipología y valores de construcción, así como los usos y valores del suelo rústicos.

NORMA DE APLICACIÓN

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

Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios y 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 construcciones; sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignara un valor unitario de suelo.

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones 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 consideran: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto al que corresponda a la zona homogénea.

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

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; estas 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 demerito 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 rustica por hectárea.

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

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

$$VCAT=VT+VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT= Valor catastral

VT=Valor del terreno

VC=Valor de la construcción.

El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo, contenido en las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobados por el municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT= Valor de Terreno

ST= Superficie del terreno

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

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

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción por cada tipo de edificación, contenido en las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobados por el municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes de acuerdo a la siguiente fórmula.

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC=Valor de la construcción.

SC= superficie de la construcción

VUC=Valor unitario de la construcción

VIE=Valor de las instalaciones especiales

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

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

PREDIOS

RUSTICOS

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- a) La autoridad catastral
- 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 ESTUDI DE VALORES DE TERRENOS RUSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERA COBTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLAMOS GENERALES DE LA POBLACION.

PREDIOS RUSTICOS:

- 1) Se realizará 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, 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 a la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad de suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación, capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.
- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes, así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

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

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

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

FERTILIDAD. - Aun cuando dos suelos suan idénticos en su textura profundidad y suelo uno de ellos puede ser agotado y el otro altamente productivo.

- 4) Con base en el resultado de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elabora 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.

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GLOSARIO:

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO

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

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS)

Se consideran como factores determinantes: la etapa productiva o edad en desarrollo y la etapa productiva o edad en producción. Tratándose de árboles estándar la edad productividad 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, microaspersión o goteo). Que 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 categoría dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como; clima, la topografía, la pedregosidad, presencia frecuente de heladas, calidad de 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 climas propicio que presenten lluvias intensas con un promedio de 400 a 500mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
- b) **SEGUNDA CLASE:** Aquellos terrenos que presentan suelos ligeramente deficientes em adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con precipitación pluvial sensiblemente similar a la anterior con regulares accesos y ligeramente alejados de las 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 procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano. Así mismo se demeritará su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

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

- a) **PRIMERA CLASE:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta a15 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 20Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

- 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 d 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 100m3 de madera en rollo por hectárea con ubicación a menos de 100 kms de vías de comunicación transitables
- b) **SEGUNDA CLASE:** Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejada de 100 a200 kms de las vías de comunicación
- 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 kms de las vías de comunicación.

PREDIOS DE MONTE: Son superficies de terrenos 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 incorporado a la agricultura y ganadería.

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

PREDIOS INFRACTUOSOS: SON AQUELLAS AREAS EN QUE La utilidad y productividad es mínima o nula, por ejemplo: Suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascosos.

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

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

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

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

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

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

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

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

TITULO DE SOLAR URBANO: Documento que ampara la propiedad privada sobre un solar, en su legítimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y está inscrito ante el registro agrario nacional y el registro público de la propiedad. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

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

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