



Oficio No MUR-SRIA 29/10/2024
Urique, Chihuahua; 28 octubre 2024.
Asunto: Certificación.

Dip. Elizabeth Guzmán Argueta.
Presidenta del H. Congreso del Estado.
Presente.-

Por medio del presente, de conformidad por 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 en el orden del día No 3, tomado en la segunda sesión ordinaria acta No MUR-SRIA-10/2024, con fecha de 27 de octubre de 2024, mediante el cual se aprueban las Tablas de Valores de Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de impuestos sobre propiedad inmobiliaria, que tiene derecho a cobrar el Municipio de Urique, en los términos del artículo 28 fracción XL.

Sin otro particular, le reitero mi consideración y respeto, quedo de usted.



Atentamente,

C. Lic. Heber Arturo Langarica Almanza.
Presidente Municipal



Oficio No MUR-SRIA 030/10/2024
Urique, Chihuahua; 28 octubre 2024.
Asunto: Oficio de aprobación.

Dip. Elizabeth Guzmán Argueta.
Presidenta del H. Congreso del Estado.
Presente. -

En el cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 IP.O, publicado el miércoles 29 de diciembre de 2024, en el periódico oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual hace reforma a diversos artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua; el Municipio de Urique, Chihuahua; somete a consideración a ese Honorable Congreso del Estado, el presente proyecto de la Tabla de Valores de Suelo y Construcción, para el ejercicio 2025; la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho proyecto ha sido expedido por la autoridad catastral de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal par el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor del mercado del inmueble, cumpliendo así lo establecido por el artículo 148 del Código Municipal y el artículo 24 de la Ley de Catastro, ambos del Estado de Chihuahua.

La tabla de valores y de construcción que hoy se somete a consideración de este H. Congreso del Estado, a sido elaborada bajo los términos del decreto en mención, la cual entrara en vigor de ser aprobada, a partir del 01 de enero de 2025, para efectos de lo establecido por artículos 27 párrafo II 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 del Municipio de Urique, Chihuahua, solicita a este H. Congreso del Estado, se apruebe el proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que entrara en vigor para el Ejercicio 2025; así como también, se ordene la publicación de este en el periódico oficial del estado.

Sin otro particular, le reitero mi consideración y respeto, quedo de usted.



URIQUE, CHIH.
Administración 2024-2027

Atentamente,

Lic. Heber Arturo Langarica Almanza.
Presidente Municipal



Oficio No MUR-SRIA 031/10/2024

Quien suscribe Mtro. Celso Octavio Quintana Acosta, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Urique, Distrito Judicial Arteaga, Estado de Chihuahua; con fundamento en el artículo 63, fracción II del Código Municipal para el Estado de Chihuahua;

-----HAGO CONSTAR Y CERTIFICO -----

Que existe un acuerdo asentado en el libro de actas de este H. ayuntamiento, con fecha de 27 de octubre de 2024, acta número 2 MUR-SRIA-10/2024, en el punto numero IV, asunto Presentación para su análisis y aprobación de la Tabla de Valores para el ejercicio fiscal 2025, que expresa lo siguiente:

El Presidente Municipal, C. Lic. **Heber Arturo Langarica Almanza**, presenta ante cabildo la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano, de Construcción y Suelo Rustico para el año 2025, explica y propone que para el ejercicio 2025, la **Tabla de Valores** tendrá un aumento del 5% por razones de inflación, de la misma manera, se propone al cabildo realizar un descuento del 15% en el mes de enero, 10% en el mes de febrero y 5% en el mes de marzo de 2025.

De la misma forma, se propone un descuento del 80% de los recargos de los contribuyentes morosos en los meses de noviembre y diciembre 2024.

Una vez realizada la propuesta por parte del Presidente Municipal C. Lic. **Heber Arturo Langarica Almanza**, se somete a votación por parte del Secretario Municipal Mtro. Celso Octavio Quintana Acosta, ante el H. Ayuntamiento, aprobándose por unanimidad de votos por parte del cuerpo de regidores dichas propuestas.

Se expide la presente certificación, en Urique, Chihuahua; a los 28 días del mes de octubre del año 2024, para los fines legales que haya lugar.

Doy fe.

Mtro. Celso Octavio Quintana Acosta.
Secretario del H. Ayuntamiento.



Predios Urbanos.

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

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

Están obligados a observar la presente norma:

- a) La autoridad catastral municipal.
- b) Consejos técnicos de catastro municipal y estatal.
- c) La dirección de catastro del estado.
- d) Colegios y asociaciones de peritos valuadores.

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

Predios Urbanos:

1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua y drenaje, redes aéreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle y tipo asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas o guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: educación y cultura (escuelas), salud y asistencia (clínicas y hospitales), recreación y deportes (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 importancias 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 rango de valor en 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 las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial o 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 actitud o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

ARTICULO 115.

EL PARROFO CUARTO DE LA FRACCION 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”

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, ubicado 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 la 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.

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

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

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

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas entre las que se 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 vestidos y closet integrado en una o más recamaras, acabados en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

HABITACIONES DE SUPER LUJO.- Son las que cuentan con características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o mas, 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 cuentan con mas 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), acabado en muros mezcla o yeso, ventanearía metálica tubular, techo de lámina o concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidrosanitarias). Complementos de calidad media (carpintería, herrería etc.)

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanearía de aluminio, techo de concreto armado con claros

mayores a cuatro metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

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

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera de claros hasta 6.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos, (eléctricos hidrosanitarios) ocultos o semi ocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso, y ocasionalmente texturizados, ventanearía metálica de perfiles tubular o aluminio, techumbres de lámina galvanizada, o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica 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, con forme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

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

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

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

CONSTRUCCION PROVINCIONAL.- La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de la misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;

CONSTRUCCION RUINOSA: La que por su deterioro físico no puede tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población.

INSTALACIONES ESPECIALES.- Aquellas que complementen en servicios y funcionamiento a un inmueble;

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

P R E D I O:

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 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 RUSTICO.-

El que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal frutícola, minera o actividades equiparables.

PREDIO URBANO.

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

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

Quedaran también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos "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 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 los siguientes efectos informativos, fiscales, administrativos y civiles;

VALOR DEL 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 del suelo y constructivos partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los méritos y deméritos aplicables.

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

Valor de Reposición Nuevo: Es el costo total de construcción requerido para reemplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos de 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 del 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 un poligonal plasmado cartografía que tengan características similares 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 a los elementos técnicos con que cuenta.

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

Elementos de un Bien Inmueble: La tierra el subsuelo, el aire encima de ella los objetos permanente adherido 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 ocuparlo y usarlo
- 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 del valor de un bien debido a su edad desgastante 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 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 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 n el futuro, a partir de una determinada fecha.

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

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 el uso de las tablas de valores unitarios

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejarse 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 tomara 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 incrementan 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 socio económico de la población, tipo y calidad de las construcciones; sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en la zona homogéneas de valor y se le asignare 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 considerable: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda la zona homogénea.

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

Las construcciones se clasificaran de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; esta a su vez se clasificaran 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 velatorio.

Los valores unitarios del suelo en la zona urbana y suburbana se fijaran por metro cuadrado y en la zona rustica 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 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 aplicaran los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente formula:

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

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VCAT= Valor Catastral

VT=Valor de terreno

VC= Valor de 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 en el predio, de acuerdo con la formula siguiente:

$$\mathbf{VT=STxVUS}$$

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST=Superficie de Terreno

ST=Superficie del Terreno

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

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demerito, previstos en las tablas, según las características de 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 unitarias de suelo y construcción aprobadas para el municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanente, de acuerdo con la formula siguiente:

$$\mathbf{VC=SCxVUC+VIE}$$

Para efectos de la formula 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 demerito, 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 Rústicos

Valores Unitarios Para El Suelo Urbano

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

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

Están obligados a observar la presente norma;

- 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 rústicos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio municipal así como los planos generales de la población.

PREDIOS RUSTICOS:

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

2) Se clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro de agua y calidad de sus suelos.

Frutales de primera o 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, cálida y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase 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 presentarse algunas imitaciones como; pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc.

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

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

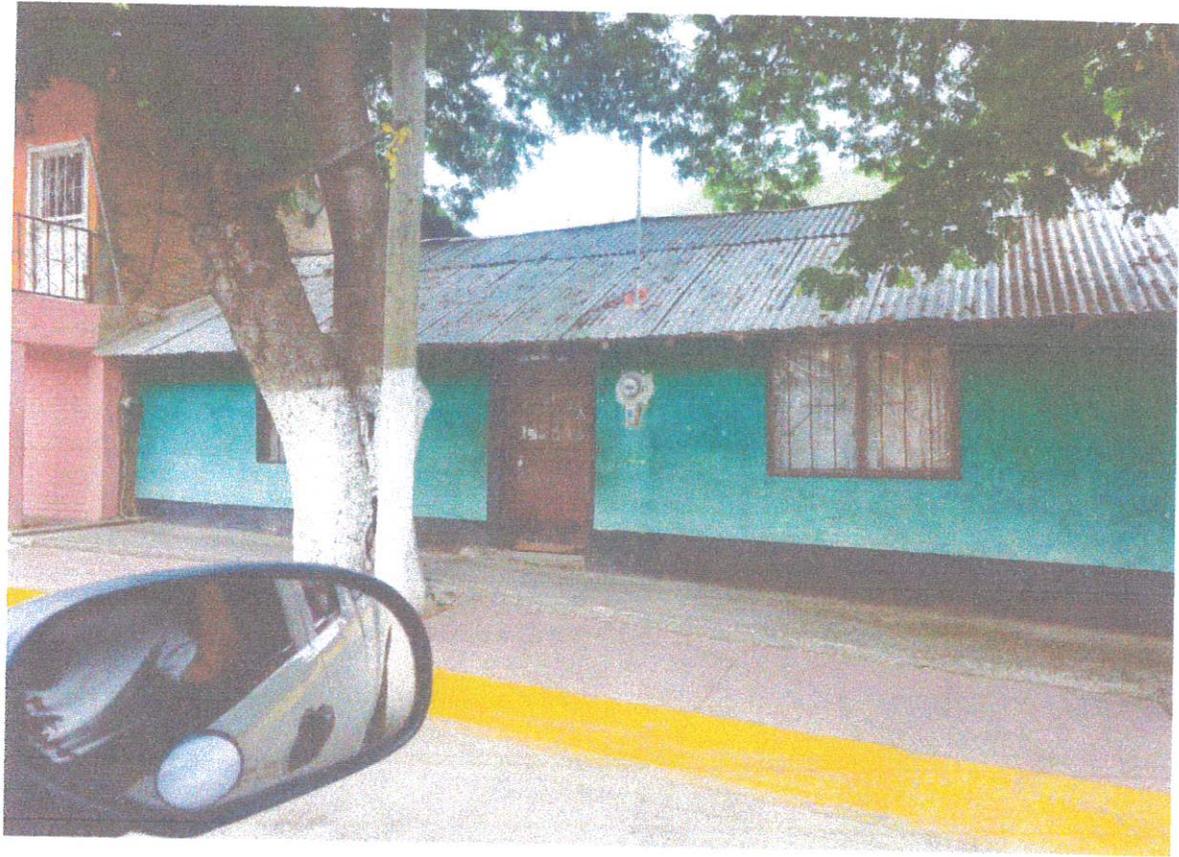
4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborara la propuesta de valores. Cuando en una zona no existían datos que permitan precisar el valor, este se determina tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la 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.

Tipología de vivienda.

Habitacional popular. Clave. 2111



Habitacional popular. Clave. 2113



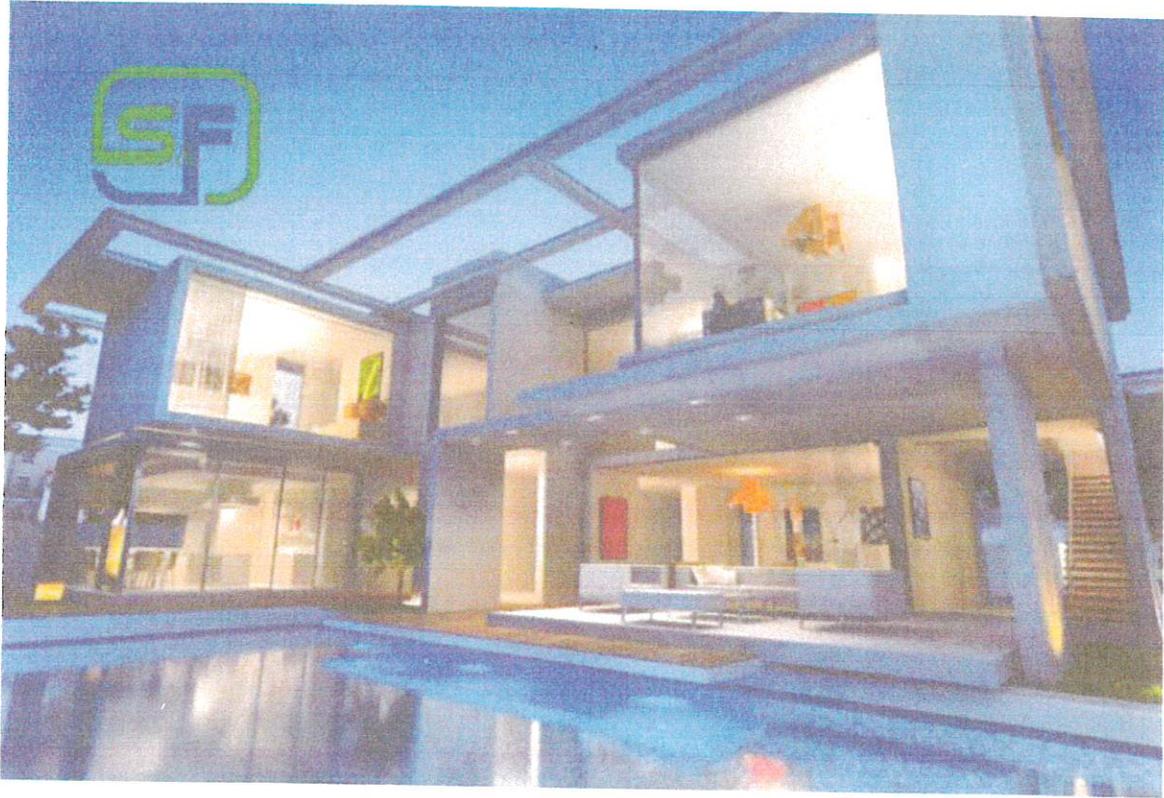
Habitacional mediano. Clave. 2131



Habitacional bueno. Clave. 2141



Habitacional Lujo. Clave. 2151



Comercial económico. clave. 2211



Comercial mediano. Clave. 2221



Comercial bueno. Clave. 2231



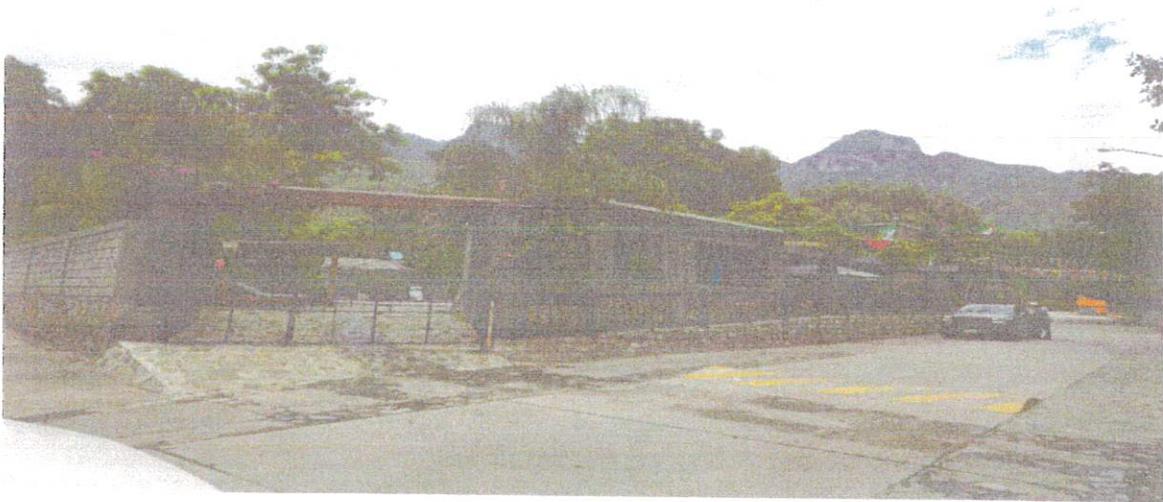
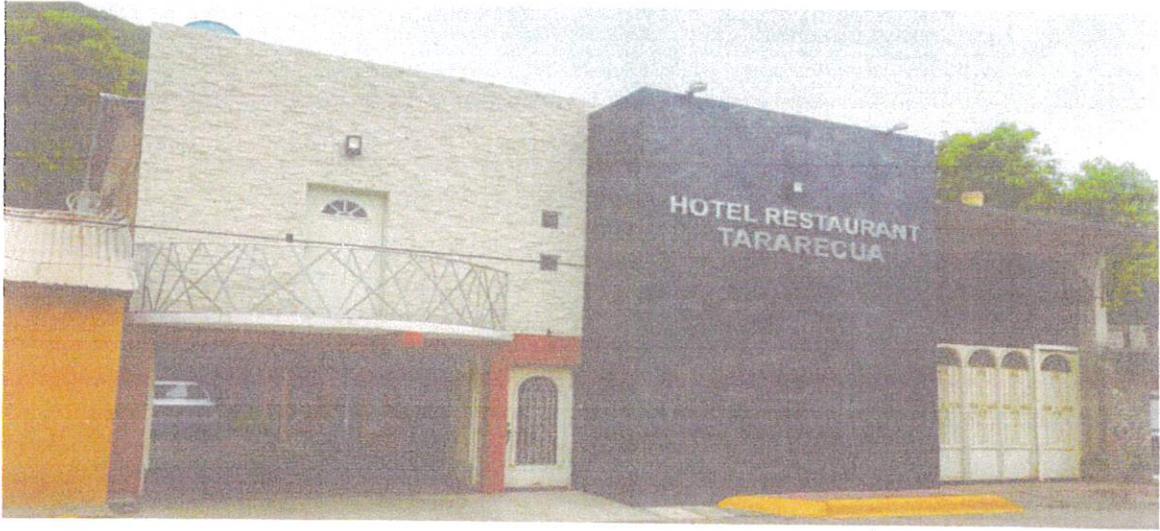
Industria mediana. Clave. 2321



Industrial ligera. Clave. 2311



Hotel clave. 2291



MUNICIPIO DE URIQUE							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025							
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	TOTAL
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$2,017.49
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$1,717.59
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$1,543.33
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	"D"	\$845.88
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABÁN	"E"	\$244.86
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$2,984.36
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$2,466.72
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$2,146.69
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA	"D"	\$1,101.87
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN	"E"	\$367.29
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$4,830.33
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$4,369.64
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$3,671.06
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	"D"	\$1,591.59
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN	"E"	\$612.15
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$7,235.88
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$5,918.71
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$5,546.75
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	"D"	\$1,714.02
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN	"E"	\$979.44
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$10,103.10
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$9,165.67
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$8,590.42
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	"D"	\$2,326.17
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN	"E"	\$1,224.30
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$3,366.95
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$2,793.00
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$2,346.75
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$4,569.27
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$3,665.76
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$3,046.19
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$7,092.27
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$5,921.57
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$5,256.06
2	2	9	1	HOTEL	-	"A"	\$8,552.25
2	2	9	2	HOTEL	-	"B"	\$6,786.11
2	2	9	3	HOTEL	-	"C"	\$5,181.96

2	2	9	4	HOTEL	-	"D"	\$3,593.40
---	---	---	---	-------	---	-----	------------

MUNICIPIO DE URIQUE							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025							
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	TOTAL
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$4,352.47
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$3,705.71
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$3,403.44
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$5,201.01
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$4,843.16
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$4,664.22
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (A).- Edificaciones sin mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación que no han sufrido ni necesitan reparaciones.							
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (B).- Edificaciones con algunas mejoras, materiales y acabados, en estado de conservación que necesitan de reparaciones y mantenimiento.							
TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (C).- Edificaciones con mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación malo, necesitado de reparaciones medias e importantes.							

MUNICIPIO DE URIQUE
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNIT.(\$/M2)
0	001	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018	URIQUE	\$65.66
	002	001, 002, 003, 004		
	003	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011		
	004	001, 002, 003, 004, 005, 006		
	005	001, 002, 003, 004, 005, 006		

VALORES UNITARIOS DE TERRENO EN LOCALIDADES

0			CEROCAHUI	\$65.66
			BAHUCHIVO	\$65.66
			CUITECO	\$65.66
			SAN RAFAEL	\$65.66
1	-	-	AREPONAPUCHI	\$73.45
			PIEDRAS VERDES	\$73.45
			CIENEGUITA LLUVIA DE ORO	\$76.79
2			ZONA TURÍSTICA	155.82.

NOTA: "Los conceptos y valores contemplados en las tablas son de carácter anunciativos más no limitativos"

MUNICIPIO DE URIQUE
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

INSTALACIONES ESPECIALES					VALOR UNIT.(\$/M2)
1	5	0	0	ALBERCA	\$3,450.30
1	5	0	1	ALJIBE	\$4,452.00
1	5	0	2	BARANDAL	\$1,001.70
1	5	0	3	BARDA	\$623.28
1	5	0	4	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	\$6,121.50
1	5	0	5	COCINA INTEGRAL	\$1,836.45
1	5	0	6	CORTINA METÁLICA	\$1,224.30
1	5	0	7	ELEVADOR (PIEZA)	\$122,430.00
1	5	0	8	ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC.)	\$146.92
1	5	0	9	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)	\$195.89
1	5	1	0	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	\$238.74
1	5	1	1	HIDRONEUMÁTICO	\$6,121.50
1	5	1	2	JACUZZI (PIEZA)	\$12,243.00
1	5	1	3	PORTÓN ELÉCTRICO	\$2,448.60
1	5	1	4	RAMPAS	\$367.29
1	5	1	5	SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	\$61,215.00
1	5	1	6	SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)	\$1,836.45
1	5	1	7	TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	\$4,897.20
1	5	1	8	TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	\$12,243.00
1	5	1	9	PILAS	\$857.01
1	5	2	0	CAVA	\$2,782.50
1	5	2	1	TELEFÉRICO	\$5,565,000.00
1	5	2	2	TIROLESAS	\$1,113,000.00
1	5	2	3	CHIMENEA	\$779.10

NOTA: "Los conceptos y valores contemplados en las tablas, con de carácter anunciativas más no limitativas"

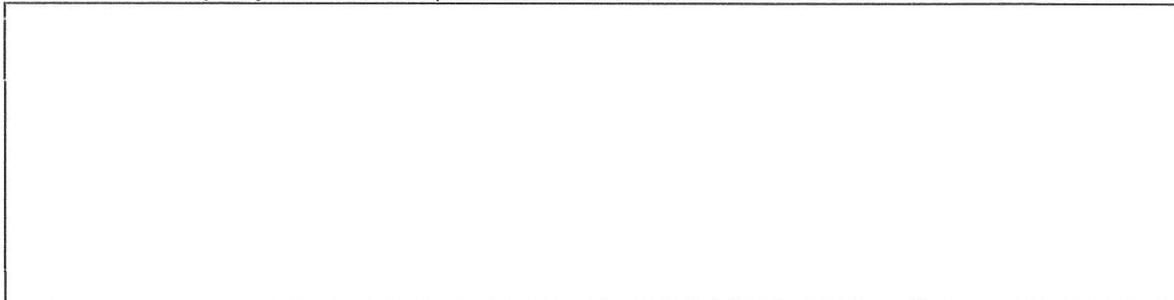
MUNICIPIO DE URIQUE
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Nivel	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	1	\$71,111.80
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1	\$53,379.48
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1	\$26,870.93
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1	\$12,254.55
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	1	\$71,111.80
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	1	\$53,379.48
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	1	\$26,870.93
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	1	\$12,321.35
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	1	\$71,111.80
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	1	\$53,379.48
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	1	\$26,870.93
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	1	\$12,321.35
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1	\$9,856.83
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1	\$7,885.71
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1	\$6,308.70
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1	\$5,046.56
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	1	\$9,856.83
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	1	\$7,885.71
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	1	\$6,308.81
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	1	\$5,046.56
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	1	\$9,856.83
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	1	\$7,885.71
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	1	\$6,308.81
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	1	\$5,046.56
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1	\$1,669.50
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1	\$1,490.31
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1	\$1,311.11
8	0	5	1	Pastal	Privada	4	1	\$879.27
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	1	\$1,669.50
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	1	\$1,490.31
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	1	\$1,311.11
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	1	\$879.27
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	1	\$1,669.50
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	1	\$1,490.31
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	1	\$1,311.11
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	1	\$879.27

MUNICIPIO DE URIQUE
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Nivel	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)					
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unitario (\$/HA)
9	0	1	1		Forestal	Privada	1	1	\$1,628.32
9	0	2	1		Forestal	Privada	2	1	\$1,449.13
9	0	3	1		Forestal	Privada	3	1	\$1,269.93
9	0	4	1		Forestal	Privada	4	1	\$875.93
9	1	1	1		Forestal	Ejidal	1	1	\$1,628.32
9	1	2	1		Forestal	Ejidal	2	1	\$1,449.13
9	1	3	1		Forestal	Ejidal	3	1	\$1,269.93
9	1	4	1		Forestal	Ejidal	4	1	\$875.93
9	2	1	1		Forestal	Comunal	1	1	\$1,628.32
9	2	2	1		Forestal	Comunal	2	1	\$1,449.13
9	2	3	1		Forestal	Comunal	3	1	\$1,269.93
9	2	4	1		Forestal	Comunal	4	1	\$875.93
0	0	1	1		No especificado	ESTE VALOR SE ESTIMA DE ACUERDO A LA ELABORACIÓN DE UN AVALÚO INDIVIDUALIZADO			

NOTA: "los conceptos y valores contemplados en las tablas, son de carácter anunciativas más no limitativas"



**PORCENTAJE DE OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 2025
CONSTRUCCIÓN EN PRIMER PISO**

CONCEPTO	O B R A N E G R A	INICIO	TERMINADO	FACTOR DE AVANCE	
1 ZANJEO			1.00%	5.00%	0.05
2 CIMIENTOS			5.01%	15.00%	0.15
3 MUROS			15.01%	35.00%	0.35
4 CASTILLOS Y CERRAMIENTOS			35.01%	40.00%	0.4
5 LOSA O TECHUMBRE			40.01%	50.00%	0.5
6 IMPERMEABILIZACIÓN			50.01%	55.00%	0.55
7 PISO CERÁMICO HERRERÍA			55.10%	60.00%	0.6
8 HERRERÍA			60.01%	65.00%	0.65
9 ENJARRE			65.01%	70.00%	0.7
10 YESO			70.01%	75.00%	0.75
11 LAMBRINES			75.01%	80.00%	0.8
12 FACHADA			80.01%	90.00%	0.9
13 PINTURA			90.01%	95.00%	0.95
14 PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL		95.01%	100.00%	1	

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

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

MUNICIPIO DE URIQUE
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

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 LAS DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.01	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.90
2,000.01	4,000.00	0.80
4,000.01	5,000.00	0.70
5,000.01	6,000.00	0.60
6,000.01	7,000.00	0.50

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR DE MERCADO	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	1.00	1.00	1.00
ZONA SUBURBANA	No. 2	3.00	1.00	3.00
ZONA SUBURBANA	No. 3	5.00	1.00	5.00
ZONA SUBURBANA	No. 4	8.00	1.00	8.00
ZONA SUBURBANA	No. 5	10.00	1.00	10.00
ZONA SUBURBANA	No. 6	15.00	1.00	15.00
ZONA SUBURBANA	No. 7	20.00	1.00	20.00
ZONA SUBURBANA	No. 8	30.00	1.00	30.00

MUNICIPIO DE URIQUE
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones en zonas serranas montañosas.	M2	\$333.90
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas.	M2	\$389.55
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones.	M2	\$389.55
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$222.60
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$222.60
6	Suelo rústico dentro del perímetro del denuncia minero.	HA	\$2,226.00

TABLA DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSS-HEIDECHE 2025

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1.0000	0.9748	0.9469	0.8190	0.6680
1	0.9946	0.9699	0.9422	0.8148	0.6646
2	0.9895	0.9649	0.9373	0.8106	0.6611
3	0.9843	0.9597	0.9323	0.8063	0.6577
4	0.9789	0.9545	0.9225	0.8020	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9779	0.9438	0.9168	0.7930	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.6430
8	0.9565	0.9327	0.9060	0.7836	0.6391
9	0.9506	0.9270	0.9005	0.7788	0.6352
10	0.9447	0.9212	0.8948	0.7740	0.6313
11	0.9387	0.9153	0.8891	0.7690	0.6273
12	0.9325	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9262	0.9032	0.8774	0.7588	0.6190
14	0.9199	0.8970	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.8590	0.7430	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8527	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.7320	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8399	0.7270	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.8440	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8583	0.8369	0.8130	0.7032	0.5735
24	0.8509	0.8297	0.8064	0.6972	0.5686
25	0.8435	0.8225	0.7990	0.6911	0.5636
26	0.8359	0.8151	0.7916	0.6849	0.5586
27	0.8283	0.8077	0.7846	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	0.7470	0.6460	0.5269
33	0.7803	0.7610	0.7392	0.6393	0.5214
34	0.7720	0.7527	0.7312	0.6324	0.5158
35	0.7635	0.7445	0.7233	0.6255	0.5102
36	0.7550	0.7362	0.7151	0.6185	0.5045
37	0.7465	0.7277	0.7069	0.6114	0.4987
38	0.7376	0.7192	0.6986	0.6043	0.4929
39	0.7287	0.7106	0.6700	0.5970	0.4870
40	0.7198	0.7019	0.6903	0.5897	0.4810
41	0.7107	0.6930	0.6732	0.5823	0.4749
42	0.7016	0.6841	0.6645	0.5748	0.4688
43	0.6923	0.6751	0.6558	0.5672	0.4626
44	0.6830	0.6660	0.6440	0.5595	0.4564
45	0.6735	0.6568	0.6380	0.5518	0.4501
46	0.6640	0.6475	0.6290	0.5440	0.4437
47	0.6543	0.6381	0.6199	0.5361	0.4372
48	0.6446	0.6286	0.6106	0.5281	0.4307
49	0.6348	0.6190	0.6013	0.5200	0.4241
50	0.6248	0.6093	0.5918	0.5119	0.4175

FACTORES DE DEMÉRITO PARA CELDAS SOLARES. 2025

RANGO DE CELDAS SOLARES (PZAS.)

FACTORES DE DEMÉRITO

DESDE	HASTA	
1	500	0.2
501	1,000	0.25
1,001	2,000	0.3
2,001	3,000	0.35
3,001	4,000	0.4
4,001	5,000	0.45
5,001	en adelante	0.5

APLICA PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, RÚSTICOS Y FUNDOS MINEROS

Clasificación Del Suelo De Acuerdo Con La Aptitud De Producir

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

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

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

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

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

Tercera clase (3). Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que restringen el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de la agricultura. Son aptos para el desarrollo ganadero o 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 algunas restricciones que por lo general no resulta práctico ni económico tratar de superar, por lo que no son aptos para la agricultura: la ganadería puede desarrollarse en condiciones moderadas con el manejo apropiado de sus limitaciones pero pueden ser adecuados para el desarrollo forestal o vida silvestre. También se agrupan dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características de los de la primera presentan algún favor de demérito que restringe severamente el uso agrícola.

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

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

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

Glosario

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

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD: Conocido también por inundación superficial, método que distribuye el agua procedente de un centro de acopio, llámese embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derribadora, diques con bocatomá, 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 en que consiste: en tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.
- b) **Segunda clase:** Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase:** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

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

- a) **Primera clase:** Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan en 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 precipitaciones pluvial sensiblemente similar a lo 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 comunicaciones.
- 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 el 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 presenten coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.
- 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 km de vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda clase:** cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25 % o siendo de primera clase está alejado de 100 a 200 km de vías de comunicación transitables.
- c) **Tercera clase:** Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 km. De las vías de comunicación.

PREDIOS DE MONTE: Son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser provechados 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 de 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 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 MOMUNAL: es una forma de la tendencia 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 tendencia 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 habitacionales, comercial, industrial, y de servicio.

COMERCIALIZACIÓN DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA 2025

Tarifas para el cobro de los Derechos Municipales por la comercialización de productos cartográficos y otros servicios que presta la Autoridad Catastral Municipal, expresados en número de veces de la Unidad de Medida y Actualización (UMA).

Por los siguientes servicios que presta la Dirección de Catastro, se causarán y pagarán los siguientes derechos:

II. Levantamientos topográficos, imagen aerofotogramétrica digital, imagen satelital, cartografía digital y vértices geodésicos (puntos de control).

Con entregable digital a través de medios magnéticos en el formato señalado por la Dirección de Catastro.

1. Por la realización de levantamientos topográficos y elaboración de plano catastral, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:

1.1 Para predios con una superficie de:

a) Predios urbanos y suburbanos, de hasta 200 m ²	5.0 UMAS
b) Predios mayores de 200 m ² (por cada metro cuadrado adicional)	0.01 UMAS
c) Predios rústicos hasta 10 Has.	5.0 UMAS
d) Para predios mayores a 10 Has. (por cada hectárea adicional)	1.0 UMA

Entregable: plano impreso y digital en formato tipo vectorial DWG.

1.2 Por el marcaje de vértices de la poligonal de un predio.

a) Por un vértice en zonas urbana y suburbana	5.0 UMAS
b) Por vértice adicional en zonas urbana y suburbana	2.0 UMAS
c) Por un vértice en zona rústica	6.0 UMAS
d) Por vértice adicional en zona rústica	2.0 UMAS

Entregable en formato digital: archivo RINEX

2. Por la comercialización de imagen digital aerofotográfica de alta resolución, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:

2.1 Imágenes digitales, de alta resolución, aerofotográficas con avión (productos terminados: imagen digital de avión).

a) Localidad	12 UMAS/Ha.
b) Colonia	12 UMAS/Ha.
c) Manzana	3 UMAS
d) Predio	2 UMAS
e) Polígono definido por el solicitante	12 UMAS/Ha.

Entregable: Ortofoto en formato tipo Raster: GEOTIFF o ECW.

2.2 Imágenes aerofotográficas con drón (productos terminados: imagen digital de drón).

a) Localidad	11 UMAS/Ha.
b) Colonia	11 UMAS/Ha.
c) Manzana	3 UMAS
d) Predio	2 UMAS
e) Polígono definido por el solicitante	11 UMAS/Ha.

Entregable: Ortofoto en formato tipo Raster: GEOTIFF o ECW.

3. Por la comercialización de imagen satelital en formato digital, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:

a) Localidad	13 UMAS/Ha.
b) Colonia	13 UMAS/Ha.
c) Manzana	3 UMAS
d) Predio	2 UMAS
e) Polígono definido por el solicitante	13 UMAS/Ha.

Entregable: Ortofoto en formato tipo Raster: GEOTIFF o ECW.

4. Por la comercialización de cartografía digital, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:			
4.1 Cartografía digital urbana (productos terminados: cartografía digital).			
a)	Localidad		5 UMAS/Ha.
b)	Colonia		5 UMAS/Ha.
c)	Manzana		3 UMAS
d)	Predio		2 UMAS
e)	Polígono definido por el solicitante		5 UMAS/Ha.
<i>Con entregable digital en formato tipo vectorial: DWG, DXF o Shapefile.</i>			
4.2 Cartografía digital rústica en formato tipo vectorial: DWG, DXF o Shapefile, se pagarán los derechos conforme a la siguiente cuota:			
4 UMAS/Ha.			
<i>Con entregable digital en formato tipo vectorial: DWG, DXF o Shapefile.</i>			
<i>Con ortofoto de fondo se adicionará:</i>			
5 UMAS/Ha.			
<i>Cada capa de información (layer) de cartografía digital que se desee añadir tendrá un costo adicional de:</i>			
1.0 UMA/capa			
5. Por la expedición de puntos de control (vértices geodésicos), se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:			
5.1	Por la expedición de coordenadas geodésicas (X, Y, Z) de un vértice geodésico (punto de control) en coordenadas U.T.M y/o geográficas		1.25 UMAS por vértice
5.2	Posicionamiento en campo de vértice geodésico sin incluir monumentación.		Costo en función de la cotización que hará la Dirección de Catastro.
<i>Con entregable en formato digital: archivo RINEX</i>			
III. Por la reproducción de la información documental existente en el expediente catastral, impresa o digital en formato PDF:			
<i>Con entregable impreso o a través de medios electrónicos o magnéticos en el formato señalado por la Dirección de Catastro.</i>			
1. Por la expedición de información documental existente en el archivo de la Dirección de Catastro, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:			
1.1	Por la comercialización de impresiones o copias simples en papel bond de imágenes digitales de alta resolución con la cartografía digital existente:		
	Tamaño	Color	Blanco y Negro
	Carta	1.5 UMAS	1.0 UMA
	Oficio	1.8 UMAS	1.0 UMA
	Doble carta	2.0 UMAS	1.5 UMAS
1.2	Por la comercialización de impresiones en papel bond en plotter de imágenes digitales de alta resolución:		
	Tamaño	Color	Blanco y Negro
	60 x 60 cm	3.0 UMAS	2.0 UMAS
	60 x 90 cm	3.0 UMAS	2.0 UMAS
	100 x 100 cm	6.0 UMAS	5.0 UMAS
	90 x 120 cm	6.0 UMAS	5.0 UMAS
	200 x 200 cm	8.0 UMAS	7.0 UMAS

	<i>Cada capa de información (layer) de cartografía digital que se desee añadir al plano tendrá un costo adicional de</i>					1.0 UMA/capa
1.3.	Por la comercialización de impresiones en papel bond o en plotter de cartografía digital:					
		Tamaño	Color	Blanco y Negro		
		Carta	1.5 UMAS	1.0 UMAS		
		Oficio	1.8 UMAS	1.0 UMAS		
		Doble carta	2.0 UMAS	1.5 UMAS		
		60 x 60 cm	2.5 UMAS	2.0 UMAS		
		60 x 90 cm	2.5 UMAS	2.0 UMAS		
		100 x100 cm	5.0 UMAS	4.0 UMAS		
		90 x 120 cm	5.0 UMAS	4.0 UMAS		
		200 x 200 cm	7.0 UMAS	6.0 UMAS		
	<i>Las capas básicas de la cartografía digital son manzanas y nomenclatura.</i>					
	<i>Con ortofoto de fondo se adicionarán:</i>					5.0 UMAS
	<i>Cada capa de cartografía digital que se desee añadir al plano tendrá un costo adicional de:</i>					1.0 UMAS

FACTORES DE DEMÉRITO PARA CELDAS SOLARES. 2025

RANGO DE CELDAS SOLARES (PZAS.)

FACTORES DE DEMÉRITO

DESDE	HASTA	
1	500	0.2
501	1,000	0.25
1,001	2,000	0.3
2,001	3,000	0.35
3,001	4,000	0.4
4,001	5,000	0.45
5,001	en adelante	0.5

APLICA PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, RÚSTICOS Y FUNDOS MINEROS

PORCENTAJE DE OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 2025
CONSTRUCCIÓN EN PRIMER PISO

CONCEPTO		INICIO	TERMINADO	FACTOR DE AVANCE
1 ZANJEO	O B R A N E G R A	1.00%	5.00%	0.05
2 CIMIENTOS		5.01%	15.00%	0.15
3 MUROS		15.01%	35.00%	0.35
4 CASTILLOS Y CERRAMIENTOS		35.01%	40.00%	0.4
5 LOSA O TECHUMBRE		40.01%	50.00%	0.5
6 IMPERMEABILIZACIÓN		50.01%	55.00%	0.55
7 PISO CERÁMICO HERRERÍA		55.10%	60.00%	0.6
8 HERRERÍA		60.01%	65.00%	0.65
9 ENJARRE		65.01%	70.00%	0.7
10 YESO		70.01%	75.00%	0.75
11 LAMBRINES		75.01%	80.00%	0.8
12 FACHADA		80.01%	90.00%	0.9
13 PINTURA		90.01%	95.00%	0.95
14 PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL		95.01%	100.00%	1

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

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

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025 MUNICIPIO DE URIQUE

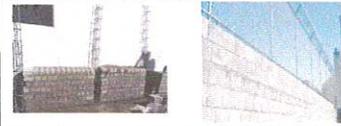
	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M ² .	\$335.00	
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	Pza.	\$10,000.00	
3	ALBERCA COMERCIAL	M ² .	\$3,100.00	
4	ALBERCA HABITACIONAL	M ² .	\$2,100.00	
5	ALJIBE	Pza.	\$4,000.00 por cada 1,000 litros de capacidad	
6	ÁREAS TECHADAS	M ² .	\$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	BARIDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M ² .	\$450.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2025 MUNICIPIO DE URIQUE

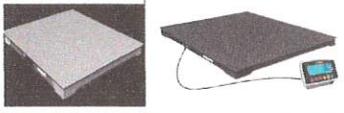
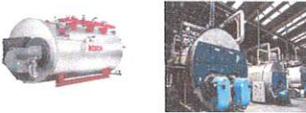
	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M ² .	\$560.00	
15	BÁSCULA CAMIONERA	Pza.	\$600,000.00	
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	Pza.	\$310,000.00	
17	BASCULAS (COMERCIAL)	Pza.	\$590,000.00	
18	BODEGAS CON ALTURA ATÍPICA SUPERIOR 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 MUNICIPIO DE URIQUE

	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 construidos 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 construidos 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 MUNICIPIO DE URIQUE

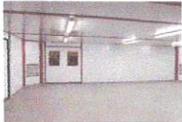
	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
40	COCINA INTEGRAL	ML.	\$2,130.00	
41	COMPRESORES	LOTE	\$725,000.00	
42	CORTINA METÁLICA	M ² .	\$1,430.00	
43	CREMATORIO	Pza.	\$160,000.00	
44	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M ² .	\$5,500.00	
45	CUARTOS DE PINTURA	M ² .	\$5,500.00	
46	CUARTOS 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 MUNICIPIO DE URIQUE

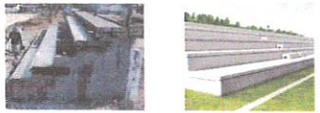
	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
53	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M ² .	\$256.00	
54	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$3,000,000.00	
55	ESTRUCTURAS ESFÉRICAS, O IRREGULARES, PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN	M ³ .	\$25,000.00	
56	FRUTALES-Manzanos EN ZONAS URBANAS Y SUBURBANAS	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 MUNICIPIO DE URIQUE

	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 MUNICIPIO DE URIQUE

	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 MUNICIPIO DE URIQUE

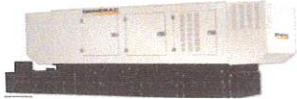
	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
92	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M ² .	\$720.00	
93	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M ² .	\$1,050.00	
94	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M ² .	\$1,450.00	
95	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	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 MUNICIPIO DE URIQUE

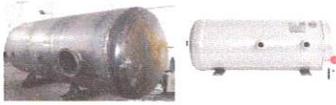
CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
105 QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.	Pza.	\$2,000,000.00	
106 RAMPA PARA EMBARCACIONES	M ² .	\$1,250.00	
107 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 MUNICIPIO DE URIQUE

	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 MUNICIPIO DE URIQUE

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>			

TABLA DE VALORES 2025

1.- BANCO DE MATERIALES EN ZONAS URBANA, SUBURBANA 2025

Suelo utilizado para comercializar materiales pétreos para la construcción, generalmente. Es decir, depósito y retiro de materiales pétreos y/o minerales, sin degradación del suelo, conservando su topografía. Por ejemplo: de arena, de grava, de piedra, de tierra para jardín, de asfalto, entre otros. **ESTOS PREDIOS ESTARÁN SUJETOS A LOS MÉRITOS Y DEMÉRITOS ESTABLECIDOS EN LA TABLA DE VALORES VIGENTE.**



VALOR POR M². \$175.00 EN EL ÁREA DEL DEPÓSITO Y MANIOBRAS

1A.- BANCO DE MATERIALES EN ZONAS RÚSTICAS 2025 El valor unitario será de \$35.00 por metro cuadrado.

1B.- BANCO DE EXTRACCIÓN DE MATERIALES DEL SUELO Y DEL SUBSUELO, EN ZONAS URBANA Y SUBURBANA 2025

Banco del cual se extraen materiales pétreos o minerales, del suelo y del subsuelo, con degradación del suelo en su topografía. Por ejemplo: de yeso, de cal, de mármol, de arena, de grava, de piedra, de caliche, entre otros. **ESTOS PREDIOS ESTARÁN SUJETOS A LOS MÉRITOS Y DEMÉRITOS ESTABLECIDOS EN LA TABLA DE VALORES VIGENTE.**



VALOR POR M². \$125.00 EN EL ÁREA DE EXTRACCIÓN Y DE MANIOBRAS

1C.- BANCO DE EXTRACCIÓN DE MATERIALES ZONAS RÚSTICAS 2025 El valor unitario será de \$25.00 por metro cuadrado.

OBRAS DE CONSTRUCCIÓN SUSPENDIDAS:



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

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

COEFICIENTE DE AGOSTADERO: expresa el número de hectáreas necesarias para mantener 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).