

UNIDOS SOMOS MÁS FUERTES



Santa Isabel

AYUNTAMIENTO 2024-2027



OFICIO NÚMERO: P.M. 063/2024
ASUNTO: Se envía documentación.
Santa Isabel, Chihuahua, Octubre 31, 2024

DIPUTADA ELIZABETH GUZMÁN ARGUETA
PRESIDENTA DE H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
Presente. -

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04, publicado el miércoles 29 de diciembre del año 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Santa Isabel, Chihuahua, somete a consideración de Este H. Congreso del Estado de Chihuahua, para su autorización y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua. El Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2024, servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Proyecto formulado y propuesto por Catastro Municipal en el cumplimiento del artículo 6 fracción IV, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, mismo que entrará en vigor el 01 de enero del año 2025 y vigente por todo el ejercicio fiscal,

Sin otro particular por el momento y agradeciendo de antemano las atenciones que se sirva prestar a la presente, quedo de Usted.

Atentamente,

Fernando Ortega
C. FERNANDO ORTEGA BALDERRAMA

PRESIDENTE MUNICIPAL



Santa Isabel

Ayuntamiento 2024 2027
Presidencia Municipal

UNIDOS SOMOS MÁS FUERTES



Santa Isabel

AYUNTAMIENTO 2024-2027

El que suscribe **C. JOSÉ NORBERTO JÁQUEZ RODRÍGUEZ**, Secretario del H. Ayuntamiento de Santa Isabel, Chihuahua, **CERTIFICA** que el documento que se anexa es una copia fiel y exacta del Acta de Cabildo Numero 4, correspondiente a la Sesión Ordinaria celebrado el 16 de octubre del año dos mil veinticuatro y consta de cuatro fojas útiles anverso, documento que tuve a la vista. **DOY FE.** – Conforme a lo dispuesto por el Artículo 63 Fracción II del Código Municipal para el Estado de Chihuahua a los treinta y un días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro.



C. JOSÉ NORBERTO JÁQUEZ RODRÍGUEZ
Secretaría Municipal
Secretario del H. Ayuntamiento

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

Santa Isabel

AYUNTAMIENTO 2024-2027

ACTA DE CABILDO NÚMERO 4 SESIÓN ORDINARIA

En la población de Santa Isabel, Municipio del mismo nombre, Chihuahua, siendo las 17:00 horas del día 16 de octubre del año 2024, en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento, en el Recinto Oficial, los integrantes del Ayuntamiento encontrándose presentes; El presidente Municipal C. Fernando Ortega Balderrama, la Síndica Municipal, C. Sandra Romero Velador, así como las Regidoras y Regidores; C.C. Maribel Carmona Carmona, Alonso Nevárez Hernández, Zenaida Márquez Márquez, Jorge Ruíz Gutiérrez, Fátima Magallanes Villa, Sergio Federico Palacios Marín, Sebastian Montes Barrera, Raquel Mancinas González, se procedió a llevar a cabo la Sesión, bajo el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- I. PASE DE LISTA
- II. DECLARATORIA DE QUORUM LEGAL
- III. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA
- IV. LECTURA DEL ACTA ANTERIOR Y APROBACIÓN
- V. PRESENTACIÓN DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PREVENCIÓN.
- VI. PROPUESTA DE EMISIÓN DE LICENCIAS DE PERITO CATASTRAL
- VII. PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE TABLAS Y VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.
- VIII. ASUNTOS GENERALES

DESAHOGO DE LA ORDEN DEL DÍA:

En el desahogo de los puntos I, II y III, se procedió al pase de lista de asistencia, se registra la totalidad de los integrantes del Ayuntamiento, por lo que habiendo quórum legal se declara formalmente instalada la Sesión Ordinaria Número 4, siendo válidos los acuerdos que en la misma se tomen. A continuación, el Secretario del Ayuntamiento, C. José Norberto Jáquez Rodríguez, toda vez que el Orden del Día ha sido conocido con anterioridad, lo somete a votación, y de conformidad con el artículo 63 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, se aprueba por unanimidad.

Márquez M. Alonso Nevárez H

Zenaida

Sergio MC

SL

Regid. Mg N

FATIMA MAGALLANES

F.O.

Santa Isabel

AYUNTAMIENTO 2024-2027

En el desahogo del punto número IV, se dio lectura al acta anterior, sin manifestaciones al respecto, se aprueba por unanimidad de votos el contenido del acta anterior.

En el desahogo del punto número V. El Presidente Municipal presenta para información de este H. Cabildo, los integrantes del Consejo Municipal de Prevención del Municipio de Santa Isabel, Chihuahua, así como la lectura de los lineamientos relativos.

ACUERDO ÚNICO DEL PUNTO NÚMERO V.- Una vez recibida la información antes descrita, se somete a consideración del H. Cabildo quien no tiene ninguna objeción, ni observación al respecto y se dan por informados.

En el desahogo del punto número VI. Se presenta la propuesta sobre la autorización para emitir LICENCIAS DE PERITO CATASTRAL, donde serán integrados los expedientes por conducto de la Tesorería Municipal, para posteriormente ser presentados ante este H. Cabildo para su validación posterior autorización y registro como perito catastral de este municipio, acto seguido se expedirá la constancia a través de Presidencia Municipal. A partir de esta fecha quedan suspendido el ingreso de trámites por peritos no autorizados.

REQUISITOS:

1. Copia certificada de Cédula Profesional en disciplinas: Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Topográfica o profesión afín.
2. Constancia de situación fiscal actualizada.
3. Currículum actualizado con desempeño profesional.
4. No haber sido privado del ejercicio de la profesión por resolución judicial.
5. Constancia que acredite ser miembro de alguna asociación a la que corresponda su profesión.
6. Presentar el sello que plasmará en sus documentos para autorización.
7. Proporcionar correo electrónico para recibir notificaciones.
8. Presentar tabulador de costos que deberá ser renovado cada ejercicio fiscal.
9. Cubrir el importe por el derecho de registro.
10. Escrito de redacción libre en la cual manifieste bajo protesta de decir verdad el equipo descrito con el que cuenta para realización de su trabajo, el compromiso de cumplimiento de la legislación vigente, y el

Zenaida Morán M. Alonso Navarro H.

me

sf

5/1/21

Regal 4/6

FATIMA MAGALANES

F.C.

Santa Isabel

AYUNTAMIENTO 2024-2027

rendimiento de informes trimestrales sobre la totalidad de los planos realizados.

ACUERDO ÚNICO DEL PUNTO NÚMERO VI.- El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Santa Isabel, aprueba por unanimidad la propuesta de expedir LICENCIAS DE PERITO CATASTRAL, con vigencia por ejercicio fiscal a partir de la fecha, conforme al procedimiento propuesto.

En desahogo del punto número VII. La Tesorería Municipal presenta el Proyecto de Tablas y Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2025, mismo que presenta un incremento sobre el ejercicio fiscal inmediato anterior 5%, para su revisión y aprobación.

ACUERDO ÚNICO DEL PUNTO NÚMERO VII.- El H. Ayuntamiento aprueba por unanimidad, el proyecto de Tablas y Valores unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio fiscal 2025 y se instruye al Secretario para que realice los trámites correspondientes para su autorización y posterior publicación.

Siendo las 18:40 horas del día 16 de octubre del año 2024, una vez agotados todos los puntos del Orden del Día, toda vez que no se dieron asuntos generales que tratar. El Secretario del Ayuntamiento declara formalmente concluida la Sesión y los acuerdos que aquí se han tomado, se levanta la presente acta y se firma por todos los que intervinieron y así lo desearon de conformidad con el artículo 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.


C. FERNANDO ORTEGA BALDERRAMA
PRESIDENTE MUNICIPAL


C. JOSE NORBERTO JAQUEZ RODRÍGUEZ
SECRETARIO MUNICIPAL

REGIDORES Y REGIDORAS DEL H. AYUNTAMIENTO DE SANTA ISABEL,
CHIHUAHUA 2024-2027

Zenaida Márquez M. Alonso Torres H

1 SP MC

FATIMA MAGALUAN ES
Regal Mg N/ SH



Santa Isabel

AYUNTAMIENTO 2024-2027


C. MARIBEL CARMONA CARMONA

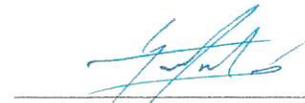

C. ALONSO NEVAREZ HERNANDEZ


C. ZENaida MARQUEZ MARQUEZ


C. JORGE RUIZ GUTIERREZ


C. FÁTIMA MAGALLANES VILLA


C. SERGIO FEDERICO PALACIO MARIN


C. SEBASTHIAN MONTES BARRERA


C. RAQUEL MANCINAS GONZÁLEZ

PREDIOS URBANOS

GUIA PARA ELABORAR TABLAS DE VALORES URBANOS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RÚSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERÁ CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL, ASÍ COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACIÓN.

PREDIOS URBANOS:

- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc.) Así mismo observar el uso de suelo

- permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.

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

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

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

 - 6) En base a trabajo de campo se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo con sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el Valor de Reposición Nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

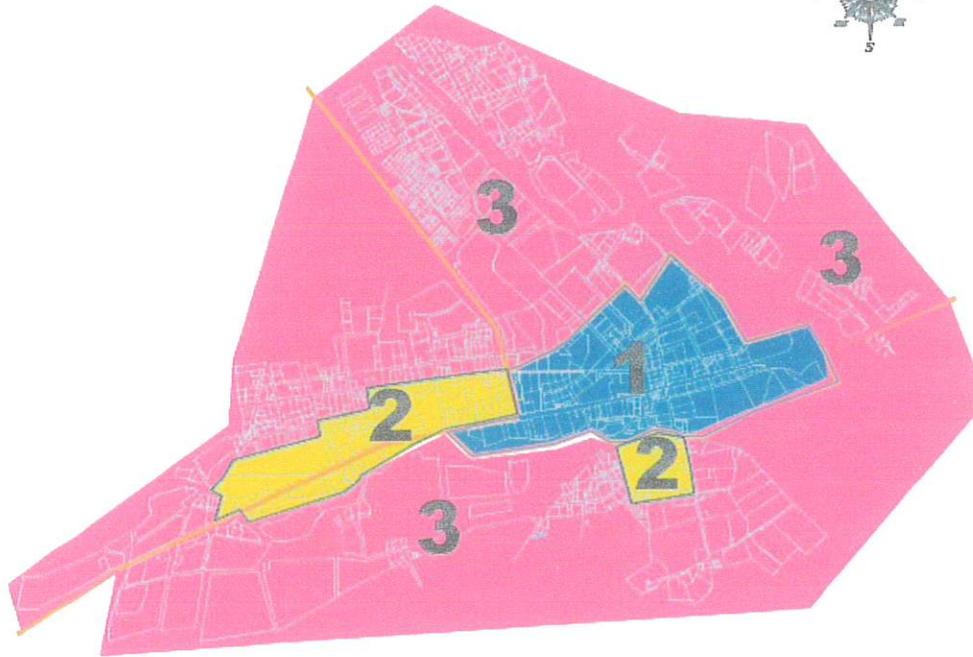
Fundamento constitucional y legal para presentar iniciativas

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

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

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

ZONAS HOMOGÉNEAS

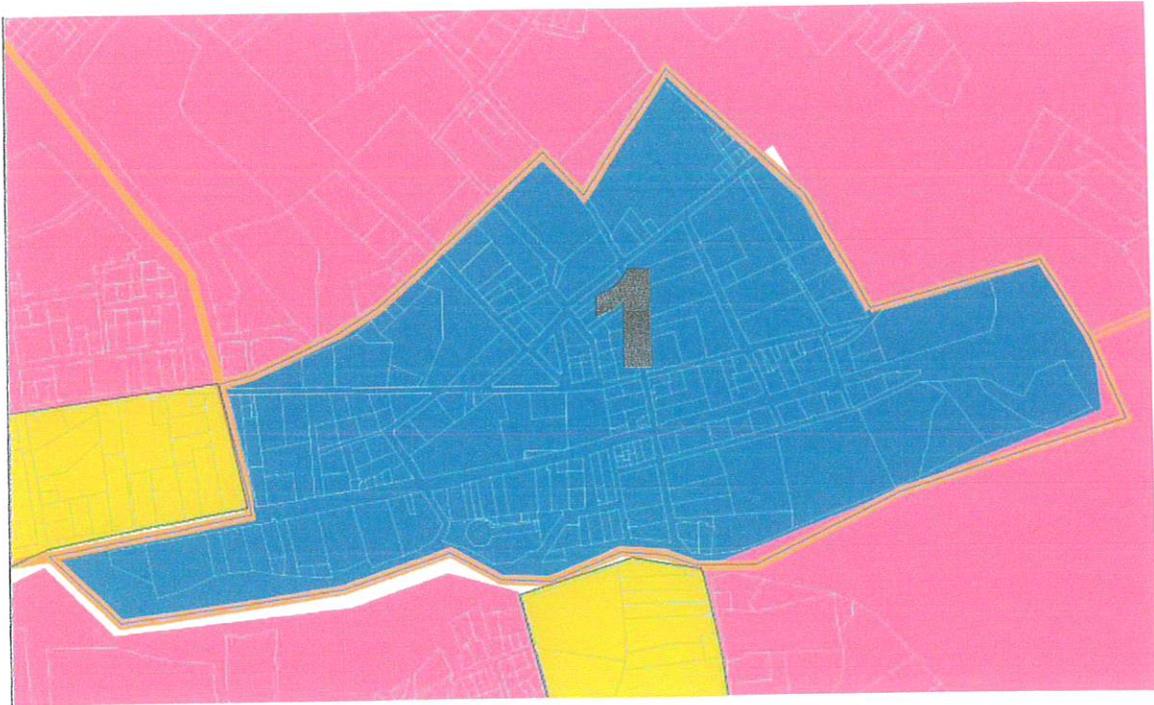


PLANO GENERAL

	ZONA 1: \$210.00
	ZONA 2: \$154.00
	ZONA 3: \$112.00

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

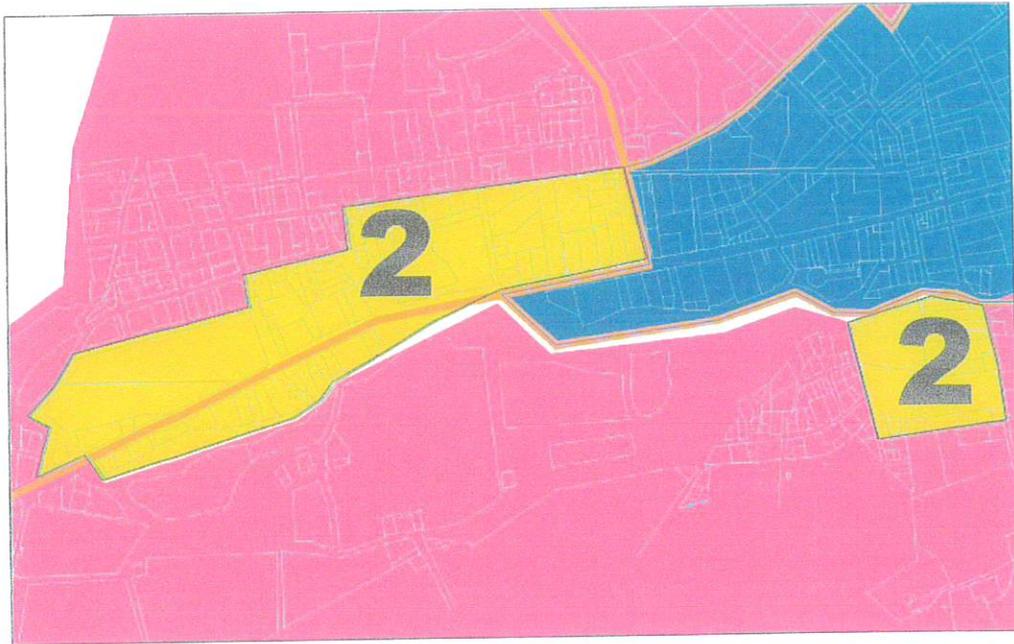
ZONAS HOMOGÉNEAS



PLANO DE ZONA HOMOGÉNEA 1

VALOR: \$210.00

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
ZONAS HOMOGÉNEAS

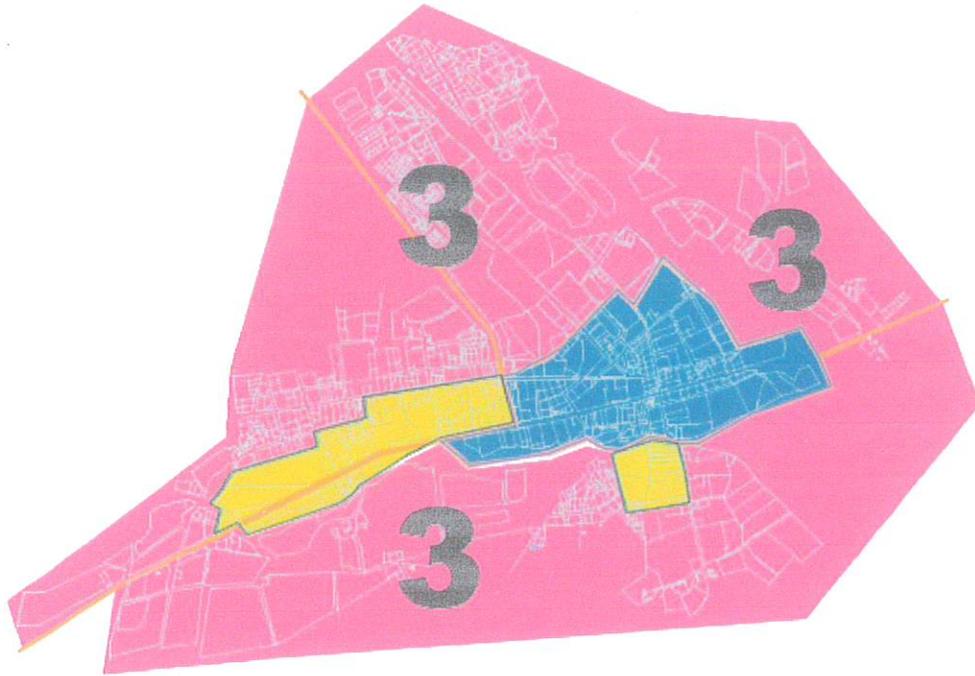


PLANO DE ZONA HOMOGÉNEA 2

VALOR: \$154.00

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

ZONAS HOMOGÉNEAS



PLANO DE ZONA HOMOGÉNEA 3

VALOR: \$112.00

CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ARTÍCULO 3.

Fracción XXIV

Zona Homogénea de valor.

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

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR

ZONA	SECTOR	NÚMERO DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNITARIO (\$/M2)
HOMOGÉNEA	CATASTRAL			
1	001	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	Centro	\$ 210.00
	001	10, 11, 12, 13, 14, 15	Centro	
	001	16, 17, 18, 19, 20	Centro	
	001	21, 22, 23, 24, 25	Centro	
	001	26, 27	Centro	
2	002	6, 16	Loma Jaqueña	\$ 154.00
	003	1, 6, 10, 16, 34	Las Colonias	
3	002	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	Loma Jaqueña	\$ 112.00
	002	11, 12, 13	Loma Jaqueña	
	002	14, 16, 17, 18, 19	Ojo de Agua	
	002	20, 21, 22	Ojo de Agua	
3	002	23, 24, 25, 28	La Frontera	\$ 112.00
	003	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10	Las Colonias	
	003	11, 12, 13, 14, 15, 16, 17	Las Colonias	
	003	18, 19, 20, 21, 22, 23, 24	Las Colonias	
3	003	25, 26, 27, 28, 29	Las Colonias	\$ 112.00
	003	30, 31, 32, 33, 34, 35, 36	Ojo de Agua	
	003	37, 38, 89, 90, 91	Las Colonias	
	004	3, 33, 34	Centro	
3	004	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12	Lomas del Santuario	\$ 112.00
	004	13, 14, 15, 16, 17, 18	Lomas del Santuario	
	004	19, 20, 21, 25, 29, 30	Lomas del Santuario	
	004	75, 76, 77, 79, 80, 82, 83	Lomas del Santuario	
3	004	85, 90	La Frontera	\$ 112.00
	004	1, 23, 27, 31, 32, 38, 39	La Estación	
	004	40, 41, 42, 44, 45, 47	La Estación	
	004	48, 49, 50, 51, 52, 53, 54	La Estación	
3	004	55, 56, 57, 58, 59, 62	La Estación	\$ 112.00
	004	63, 64, 66	La Estación	
	004	67, 68, 89, 70, 73, 74, 78, 81	La Otra Banda del Río	

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR		CORREDOR AVENIDA CENTENARIO		
CATASTRAL	MANZANAS	DE :	A:	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 15, 16, 24, 27	CALLE 5 DE MAYO	C. VENUSTIANO CARRANZA	\$ 250.00
SECTOR		CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL	MANZANAS	DE :	A:	VALOR UNITARIO (\$/M2)
2	1, 6, 10, 16, 20, 21, 22, 35	C. VENUSTIANO CARRANZA	C. BENITO JUÁREZ	\$ 250.00
SECTOR		CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL	MANZANAS	DE :	A:	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	1, 2, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 23, 26	C. LIBRE CUAUHTÉMOC	CALLE 5 DE MAYO	\$ 226.00
SECTOR		CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL	MANZANAS	DE :	A:	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1.3	3, 9, 10, 11, 20, 23, 24	C. INDEPENDENCIA	C. ALAMO	\$ 226.00
SECTOR		CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		
CATASTRAL	MANZANAS	DE :	A:	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1.3	1, 2, 3, 4, 13, 14, 17, 18	C. AUXILIARES	AUTOPISTA CHIHUAHUA -CUAUHTÉMOC	\$ 226.00

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025****VALORES UNITARIOS DE COMUNIDADES**

COMUNIDAD	VALOR (\$/M2)
SANTA ROSA	\$ 53.00
LA BOQUILLA	\$ 84.00
SANTA ANA	\$ 84.00
EL RANCHITO	\$ 84.00
RANCHO PALACIO	\$ 84.00
PALOMAS	\$ 84.00
LA NORIA	\$ 84.00
SAN MIGUEL	\$ 58.00
RANCHO DE PEÑA	\$ 58.00
LA TAPIA	\$ 58.00
EL LUGO	\$ 58.00
EL ÁLAMO	\$ 53.00
EL TERRERO	\$ 58.00
PERALES	\$ 53.00
GRANILLAS	\$ 58.00
RANCHO PIÑONES	\$ 58.00
LAJAS	\$ 58.00
TEMPORALES DE PEÑA	\$ 58.00
RANCHO DE ROSAS	\$ 58.00
VALLE DORADO	\$ 191.00
LAGO DE JACALES	\$ 191.00
MI CASA DE CAMPO	\$ 191.00

**MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**

TABLA DE OBRAS EN PROCESO

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

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

**MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
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 LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	10,000.00	0.60

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

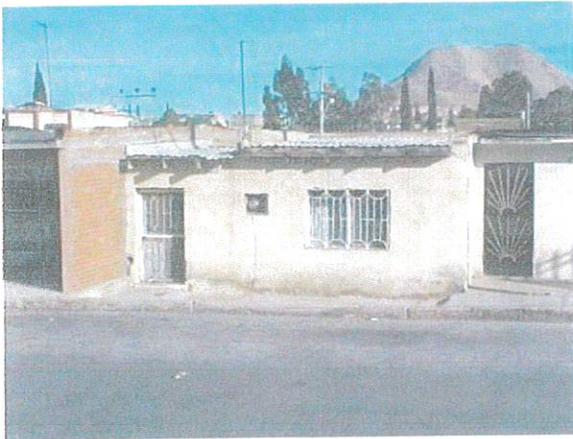
SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,000.01	2,000.00	-
2,000.01	5,000.00	-
5,000.01	10,000.00	-
10,000.01	20,000.00	-

HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



HABITACIONAL ECONÓMICO:

CLAVE: 2121



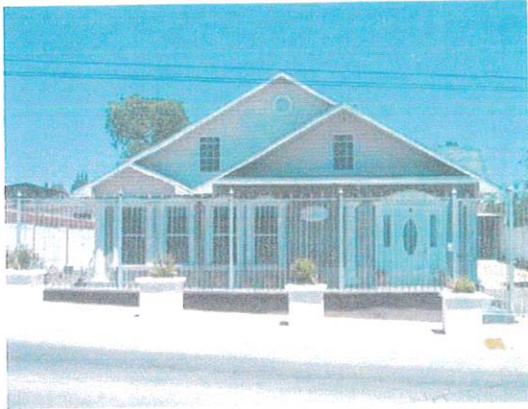
HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2 1 3 1



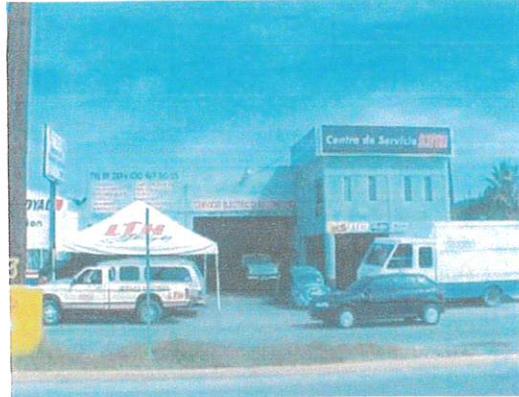
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2 2 2 1



COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



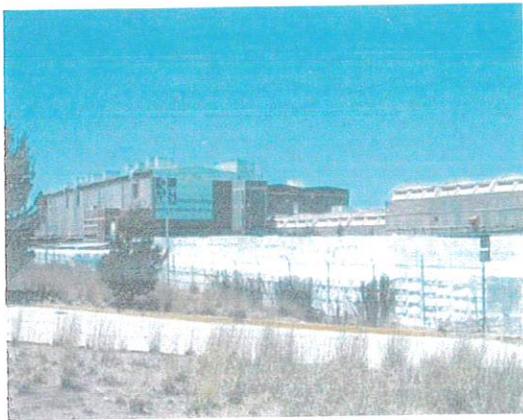
INDRUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



INDRUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2 3 2 1



MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 2,278.37
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,919.19
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,628.09
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	"A"	\$ 1,074.46
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABÁN	"B"	\$ 382.03
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 3,473.30
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,869.47
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,487.16
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA	"A"	\$ 1,313.23
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN	"B"	\$ 537.23
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 5,456.47
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 4,882.10
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 4,100.70
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	"A"	\$ 1,432.62
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN	"B"	\$ 716.31
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 8,242.36
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 6,681.97
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 6,200.08
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	"A"	\$ 1,611.69
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN	"B"	\$ 859.57
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 7,618.54
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 6,409.56
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 5,663.41
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	"A"	\$ 1,754.95
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN	"B"	\$ 955.08
2	1	6	1	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"A"	\$ 8,440.53
2	1	6	2	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"B"	\$ 7,101.02
2	1	6	3	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"C"	\$ 6,274.48
2	1	6	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	"A"	\$ 1,850.46
2	1	6	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN	"B"	\$ 1,134.15

2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 3,618.63
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,999.75
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,500.81
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,912.04
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,969.57
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,110.65
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 7,618.53
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 6,409.57
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 5,663.44

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

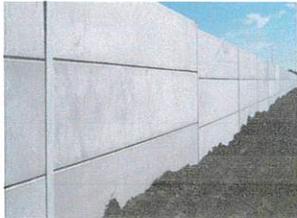
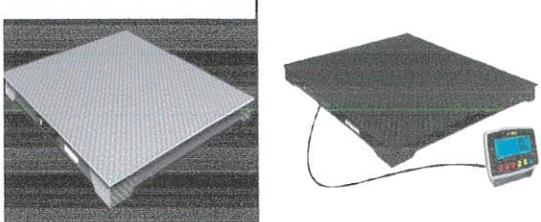
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación		Tipología	Clase
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 4,501.88
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 3,933.82
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 3,610.13
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 5,507.39
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 5,131.23
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 4,946.00
2	4	1	1	BODEGA	ECONÓMICA	"A"	\$ 2,387.81
2	4	1	2	BODEGA	ECONÓMICA	"B"	\$ 2,011.52
2	4	1	3	BODEGA	ECONÓMICA	"C"	\$ 1,826.30
2	4	2	1	BODEGA	MEDIA	"A"	\$ 3,223.40
2	4	2	2	BODEGA	MEDIA	"B"	\$ 2,855.50
2	4	2	3	BODEGA	MEDIA	"C"	\$ 2,660.98

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
1	ADOQUÍN	M2.	\$335.00		
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$10,000.00		
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$3,100.00		
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$2,100.00		
5	ALJIBE	PZA.	\$4,000.00 por cada 1,000 litros de capacidad		
6	ÁREAS TECHADAS	M2.	\$1,046.00		

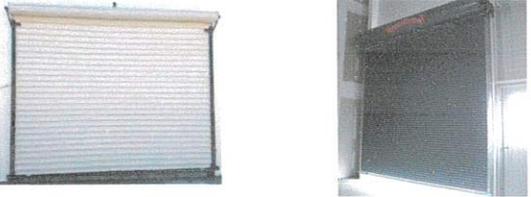
7	ASFALTO	M2.	\$250.00	
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$1,350.00	
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2.	\$1,150.00	
10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2.	\$900.00	
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$800.00	
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$560.00	

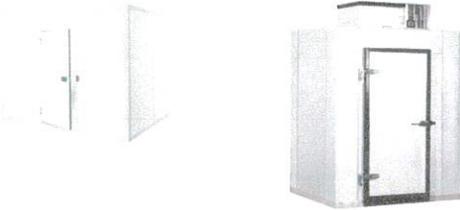
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$450.00	
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$560.00	
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$600,000.00	
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$310,000.00	
17	BÁSCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$590,000.00	
18	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$400.00	

19	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$75,500.00	 
20	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$100,000.00	 
21	CABALLERIZAS	M2.	\$1,500.00	 
22	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$205,000.00	 
23	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$150,000.00	
24	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15,000.00	

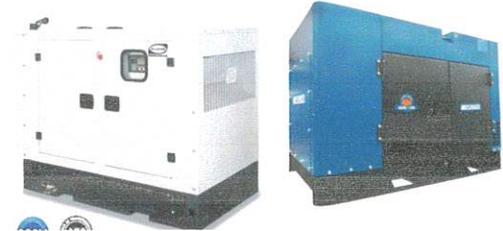
25	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$550.00	 
26	CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR, PARQUE SOLAR O PARQUE FOTOVOLTAICO)(con paneles construidos con celdas solares individuales)	PANEL	\$3,200.00 POR CELDA INVIDUAL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL	 
27	CELDAS SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL)(paneles construidos por celdas solares individuales)	M2.	\$5,950.00 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL	 
28	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$257.00	 
29	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$187.00	 

30	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$120,000.00	
31	CHIMENEA	PZA.	\$35,700.00	
32	CHIMENEAS INDUSTRIALES	M3.	\$4,000.00	
33	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$9,200.00	
34	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$2,650.00	
35	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$1,150.00	

36	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$145,000.00	
37	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$4,400.00	
38	COCINA INTEGRAL	ML.	\$2,130.00	
39	COMPRESORES	LOTE	\$725,000.00	
40	CORTINA METÁLICA	M2.	\$1,430.00	
41	CREMATORIO	PZA.	\$160,000.00	

42	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$5,500.00	
43	CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$5,500.00	
44	CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$74,500.00	
45	DOSIFICADORES (INCLUYE LA ESTRUCTURA QUE LO SOSTIENE)	M3.	\$3,100.00	
46	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$315.00	
47	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$950,000.00	

48	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$1,760,000.00	
49	ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$165.00	
50	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$225,000.00	 
51	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$256.00	 
52	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$3,000,000.00	 
53	ESTRUCTURAS ESFÉRICAS, O IRREGULARES, PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN	M3.	\$25,000.00	  

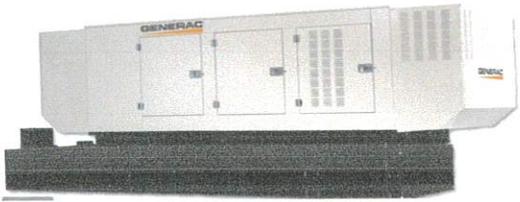
54	FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$12,400.00	
55	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$17,000.00	
56	GALLINERO	M2.	\$107.00	
57	GÁRGOLAS	PZA.	\$1,378.00	
58	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$318,100.00	
59	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$1,500.00	

50	GRADAS DE MADERA	M2.	\$1,300.00	
51	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$1,950.00	 
52	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$550,000.00	 
53	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$145.00	 
54	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$6,900.00	 
55	HORNO DE SECADO	M2.	\$5,500.00	 

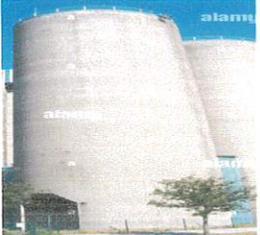
56	INVERNADEROS	M2.	\$500.00	 
57	JACUZZI	PZA.	\$25,000.00	 
58	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$475.00	 
59	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$900.00	 
70	MEZANINE	M2.	\$1,146.00	 
71	MINI SPLIT	PZA.	\$14,500.00	 
72	MOLINOS INDUSTRIALES	M3.	\$50,000.00	 

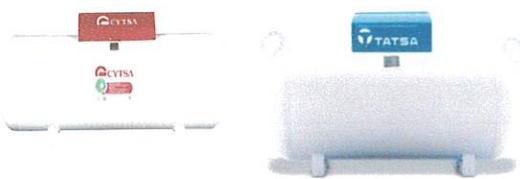
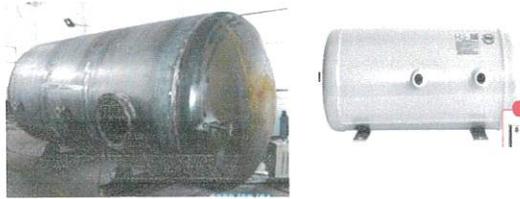
73	MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	\$3,000.00	
74	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$950.00	
75	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$450.00	
76	NAVES INDUSTRIALES CON ESTRUCTURA METALICA, CON O SIN ENTREPISOS	M2.	\$650.00	
77	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$150.00	
78	PÉRGOLAS	M2.	\$2,150.00	

79	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN)	M2.	\$740.00	
30	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,750.00	
31	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$250.00	
32	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$720.00	
33	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,050.00	
34	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,450.00	

35	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$3,600,000.00	
36	PLANTA TRATADORA	UNIDAD	\$3,000,000.00	
37	PLANTAS ENFRIADORAS	PZA.	\$1,500,000.00	
38	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$4,500.00	
39	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$2,000.00	
40	POSTES DE ALUMBRADO	PZA.	\$15,000.00	

71	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$175,000.00	
72	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	ML.	\$6,000.00 POR ML. DE PROFUNDIDAD	
73	PRESONES	M2.	\$700.00	Imagen pendiente
74	PUENTE COLGANTE	ML.	\$3,000.00	
75	QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40 mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva	PZA.	\$2,000,000.00	
76	RAMPAS	M2.	\$405.00	

77	SILO CONCRETO	M3.	\$5,300.00	 
78	SILO METÁLICO	M3.	\$2,600.00	 
79	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$68,800.00	 
00	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$475,000.00	 
01	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$83,000.00	 
02	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	PZA.	\$21,500.00	

03	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$4,700.00	
04	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$1,500.00	
05	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LITROS	\$9.00	
06	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	PZA.	\$4,840.00	
07	TEJABÁN ACRÍLICO	M2.	\$400.00	
08	TINACO HABITACIONAL	PZA.	\$3.50 pesos por litro	

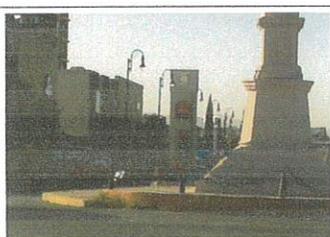
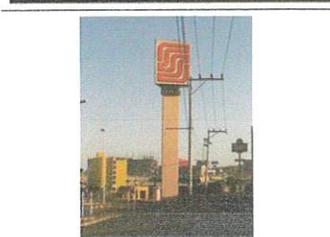
09	TIROLESA	ML.	\$4,500.00	
10	TOLVAS	PZA.	\$175,000.00	
11	TORRES PARA CABLE DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$225,000.00	
12	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$25,000.00	
13	TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$35,000.00	
14	TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$50,000.00	

15	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$115,000.00	
16	UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$700,000.00	
17	UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$317,000.00	
18	VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
19	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
<p>EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>				

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS.

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA				POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO
		PARA CARTEL	PARA ESPECTACULAR	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIPOLAR	TIPO MURETE	EN FACHADA	EN AZOTEA	AISLADA	ADOSADO	SAliente O VOLADO		
	1901		X								X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 80 M ² . en adelante Altura del pedestal: entre 4 M. y 18 M. Diámetro exterior del pedestal de 20" en adelante Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	\$20,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1902	X						X			X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 45 M ² . en adelante Altura de las columnas: entre 1 M. y 15 M. Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, autosoportado, Etc.	\$2,250.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1903	X							X		X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 50 M ² . en adelante Altura de las columnas: entre 1 M. y 10 M. Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$2,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1904				X					X	X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante Altura del pedestal: de 3 M. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1905				X						X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante Altura del pedestal: de hasta 15 M. Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

	1906					X													Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 1.5 M ² . en adelante Altura del pedestal: de 2 M. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4.500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1907					X													Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante Altura del pedestal: de 20 Cm. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4.500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1908	X								X									Material de la estructura: Acero u otro material Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc. Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U", Etc. Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atornillado, Etc.	\$2.500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1909									X								X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$5.500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1910									X									Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$6.500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1911									X									Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$6.500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1912									X									Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$8.500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

 	1913											Material de la estructura: Acero y tabillas electrónicas Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura del pedestal: hasta 15 M. Diámetro exterior del pedestal: hasta 36" Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	\$30.000.00 X M2. DE PANTALLA ELECTRÓNICA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
	1914											Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$15.000.00 X M2. DEL MURTE (independiente mente del número de anuncios) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
 <p data-bbox="440 888 609 951">OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS</p>	1915											Materiales constructivos: Acero, Madera, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: Altura: Superficie de la pantalla: Método de anclaje:	SUJETO A VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2025

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.

		1916	<p>ESTRUCTURAS AUTOSOPORTADAS A BASE DE CIMENTACIÓN Y EL PROPIO DISEÑO DEL ELEMENTO. ESTRUCTURAS QUE SUELEN ESTAR COMPUESTAS POR PERFILES O ANGILOS DE ACERO UNIDOS POR TORNILLOS, PERNOS, REMACHES O SOLDADURA. LA ALTURA ES VARIABLE Y ESTÁ EN FUNCIÓN DEL SUMINISTRO DEL BUEN FUNCIONAMIENTO REQUERIDO, SE INSTALAN EN TERRENOS URBANOS, SUBURBANOS Y/O RÚSTICOS.</p>			<p>Altura (M.): hasta 20 M. y Sección variable de hasta 15 M. por lado</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas: piramidales, cuadrangulares, triangulares</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.): Hasta 10 Tons.</p>	<p>\$25.000.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
		1917	<p>ESTRUCTURAS LIGERAS ARRIOTRADAS O ATIRANTADAS A BASE DE CABLES O VARILLAS. USUALMENTE SE INSTALAN EN CONSTRUCCIONES YA EXISTENTES. LO CUAL INDICA QUE NO TRANSMITE UNA CARGA MUY GRANDE. O BIEN, SE INSTALAN SOBRE EL SUELO. LA BASE DE LA ESTRUCTURA TRANSMITE ESFUERZOS DE COMPRESIÓN Y LOS ARRIOSTRES O TIRANTES TRANSMITEN ESFUERZOS DE TENSIÓN.</p>			<p>Altura (M.): hasta 20 M. y Sección variable de hasta 0.5 M. por lado</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas: Piramidales, cuadrangulares, triangulares</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.): Hasta 500 Kgs.</p>	<p>\$3.500.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
		1918	<p>ESTRUCTURAS ESBELTAS Y ESTÉTICAS QUE ARMONIZAN CON EL ENTORNO URBANO. SE UBICAN SOBRE EL SUELO. OCUPAN POCO ESPACIO. USUALMENTE SE PINTAN O RECUBREN POR RAZONES ESTÉTICAS. SE AUTOSOPORTAN EN BASE A UNA BUENA CIMENTACIÓN.</p>			<p>Altura (M.): hasta 40 M. y Diámetro variable de hasta 0.8 M.</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.): Hasta 2 Tons.</p>	<p>\$17.500.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
<p>OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS</p>		1919				<p>Altura (M.)</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.)</p>	<p>VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 3.

Fracción XVII.

Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo. (Fracción reformada mediante Decreto No. 377-02 III P.E. publicado en el P.O.E. No. 90 del 9 de noviembre del 2002)

Artículo 21.

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

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

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

Artículo 23.

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

GLOSARIO URBANO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Habitacional Bueno.- Vivienda con características 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, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

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

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

juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

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

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

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

Industrial Ligero.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanería metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrera, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

Industrial Mediano.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y

ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Predio:

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

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

Predio Edificado: El que tenga construcción permanente;

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

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

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

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

Predio Urbano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$\mathbf{VT=STXVUS}$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT-Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobados para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

PREDIOS SUBURBANOS

**MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 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 LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0,00	1.000,00	1,00
1.000,01	2.000,00	0,95
2.000,01	3.000,00	0,90
3.000,01	4.000,00	0,85
4.000,01	5.000,00	0,80
5.000,01	10.000,00	0,60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0,00	1.000,00	1,00
1.000,01	2.000,00	0,95
2.000,01	3.000,00	0,90
3.000,01	4.000,00	0,85
4.000,01	5.000,00	0,80
5.000,01	10.000,00	0,60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,01	2.000,00	-
2.000,01	5.000,00	-
5.000,01	10.000,00	-
10.000,01	20.000,00	-

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

ZONAS SUBURBANAS DE VALOR

ZONA	SECTOR	NÚMERO DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNITARIO (\$/M2)
SUBURBANA	CATASTRAL			
1	002	5,6	Loma Jaqueña	65,00
	002	20	Ojo de Agua	
	003	2,35	Ojo de Agua	
	004	67	La Otra Banda del Rio	
	007	0	Santa Ana	
	023	13	Temporales de Peña	
2	002	11	Loma Jaqueña	54,00
	002	17,18,22	Ojo de Agua	
	003	1	El Ranchito	
	003	16	Las Colonias	
	003	32	Ojo de Agua	
	004	23	Lomas del Santuario	
	004	71	La Otra Banda del Rio	
	017	1	Las Colonias	
	026	1	Lago Jacales	
027	7	Lago Jacales		
3	026	2-36	Lago Jacales	191,00
	028	1-23	Mi Casa de Campo	
	029	1-4	Eco-Aldea	

PREDIOS RÚSTICOS

GUIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS RUSTICAS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS RUSTICOS:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasificarán como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.
- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

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

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

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

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

- 4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborará 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 MAS 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 NO O USO POTENCIAL.

ENTIENDASE POR "USO DE SUELO" EL APROVECHAMIENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA AGROPRECUARIO, DE UN SUELO PROFUNDO, DE TEXTURA FRANCA, DE MINIMA PENDIENTE, FACILMENTE MECANIZABLE Y SUSCEPTIBLE DE RCIBIR MAYOR INVERSION.

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

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

Tercera clase (3).- Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que restringen el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de la agricultura. Son aptos para el desarrollo ganadero 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 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 de los de 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 imitado solo factible mediante el establecimiento de prácticas de conservación y manejo de acuerdo a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para desarrollo forestal o vida silvestre.

Séptima clase (7).- Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, sus usos en la ganadería son muy restringidos y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de esos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, 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 RUSTICO

Predio: Porción de terreno compacta, con o sin construcciones cuyos linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes tomando 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 se dé 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, pres derivada, diques con bocatoma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que se 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, suelo sensiblemente pobre, 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 del 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 activa o edad en producción. Tratándose de árboles estándar la edad productiva del manzano inicia a los 4 años hasta los 30 y los duraznos de 2 hasta los 18 años.

- a) **Primera clase:** Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio y un manejo integral del huerto que consiste: en tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.
- b) **Segunda clase:** Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares al 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, asimismo 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 la productividad de los cultivos de nuestra región, con clima propicio que presenten lluvias intensas con un promedio de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
- b) **Segunda clase:** Aquellos terrenos que presenten suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con precipitación pluvial sensiblemente similar a la anterior, con regulares accesos y ligeramente alejado a vías de comunicación.
- c) **Tercera clase:** Aquellos terrenos que presentan 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.

Predio de Agostadero (1): Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano. Así mismo se 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 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 100% 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 esté 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 primera o siendo de segunda, se encuentre alejada a más de 200 km de las vías de comunicación.

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

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

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

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

Propiedad Privada: Asignación de derechos a 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 en nombre de los colindantes con dicha parcela. El certificado parcelario sirve para acreditar la calidad del ejidatario.

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

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

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

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

Coefficiente de Agostadero: Expresa el número de hectáreas necesarias para mantener una unidad animal (UA) en 1 año. Una UA a es una vaca adulta de 450 kg. Con su cría la cual consume aproximadamente el 3% de su peso en materia seca (MS).

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA
PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)

Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante					
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unitario (\$/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	-	\$ 81.807,51
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	-	\$ 59.637,66
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	-	\$ 31.693,92
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	-	\$ 13.643,21
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	-	\$ 42.184,63
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	-	\$ 34.169,23
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	-	\$ 16.343,21
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	-	\$ 8.685,48
3	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	-	NO APLICA
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	-	NO APLICA
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	-	NO APLICA
5	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	-	NO APLICA
5	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	-	NO APLICA
5	1	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	-	NO APLICA
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	1,0	\$ 8.699,91
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	1,0	\$ 6.959,91
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	1,0	\$ 5.568,20
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	1,0	\$ 4.454,25
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	1,0	\$ 2.253,74
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	1,0	\$ 1.847,77
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	1,0	\$ 1.603,15
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	1,0	\$ 568,01
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1	-	NO APLICA
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2	-	NO APLICA
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3	-	NO APLICA
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4	-	NO APLICA

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	-	\$ 130.258,21
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	-	\$ 97.780,36
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	-	\$ 49.222,48
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	-	\$ 22.569,49
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	-	\$ 91.180,58
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	-	\$ 68.445,66
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	-	\$ 34.455,73
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	-	\$ 15.798,40
3	0	1	1	Frutales en Formación	Privada	1	-	\$ 32.241,77
3	0	2	1	Frutales en Formación	Privada	2	-	\$ 29.661,25
3	0	3	1	Frutales en Formación	Privada	3	-	\$ 23.595,99
5	0	1	1	Frutales en Producción	Privada	1	-	\$ 86.793,80
5	0	2	1	Frutales en Producción	Privada	2	-	\$ 66.699,95
5	0	3	1	Frutales en Producción	Privada	3	-	\$ 36.506,17
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	-	\$ 18.056,47
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	-	\$ 14.444,58
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	-	\$ 11.555,36
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	-	\$ 9.245,17
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	-	\$ 2.850,02
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	-	\$ 2.329,06
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	-	\$ 2.019,96
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	-	\$ 716,86
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	-	\$ 388,08
8	0	6	1	Pastal	Privada	6	-	\$ 255,50
9	0	1	1	Forestal	Privada	1	-	no aplica
9	0	2	1	Forestal	Privada	2	-	no aplica
9	0	3	1	Forestal	Privada	3	-	no aplica
9	0	4	1	Forestal	Privada	4	-	no aplica

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025
TABLAS DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSSHEIDECHE

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1	0,9922	0,9932	0,9940	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	0,7170	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	0,5218	0,4307
49	0,6348	0,6190	0,6013	0,5200	0,4241
50	0,6248	0,6093	0,5918	0,5119	0,4175

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ARTÍCULO 3.

Fracción XV

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

ARTÍCULO 21.

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

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

MUNICIPIO DE SANTA ISABEL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

ESTADO DE CONSERVACIÓN

Vida útil: **65**

EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Buono	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho		
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8199	0,6680	0,4740	0,2480	0,1000		
1	0,9971	0,9871	0,9722	0,9173	0,8176	0,6581	0,4686	0,2493	0,1346	1	65
2	0,9924	0,9824	0,9675	0,9130	0,8137	0,6550	0,4664	0,2481	0,1340	2	65
3	0,9865	0,9766	0,9619	0,9076	0,8089	0,6511	0,4637	0,2466	0,1332	3	65
4	0,9798	0,9700	0,9553	0,9014	0,8035	0,6467	0,4605	0,2450	0,1323	4	65
5	0,9724	0,9627	0,9481	0,8946	0,7974	0,6418	0,4570	0,2431	0,1313	5	65
6	0,9644	0,9548	0,9403	0,8873	0,7908	0,6365	0,4533	0,2411	0,1302	6	65
7	0,9558	0,9463	0,9319	0,8794	0,7838	0,6309	0,4492	0,2390	0,1290	7	65
8	0,9468	0,9373	0,9231	0,8710	0,7763	0,6249	0,4450	0,2367	0,1278	8	65
9	0,9372	0,9278	0,9138	0,8622	0,7685	0,6186	0,4405	0,2343	0,1265	9	65
10	0,9272	0,9180	0,9041	0,8531	0,7603	0,6120	0,4358	0,2318	0,1252	10	65
11	0,9168	0,9077	0,8939	0,8435	0,7518	0,6051	0,4309	0,2292	0,1238	11	65
12	0,9061	0,8970	0,8834	0,8336	0,7430	0,5980	0,4259	0,2265	0,1223	12	65
13	0,8949	0,8860	0,8726	0,8233	0,7338	0,5907	0,4206	0,2237	0,1208	13	65
14	0,8835	0,8746	0,8614	0,8128	0,7244	0,5831	0,4152	0,2209	0,1193	14	65
15	0,8716	0,8629	0,8498	0,8019	0,7147	0,5753	0,4097	0,2179	0,1177	15	65
16	0,8595	0,8509	0,8380	0,7907	0,7048	0,5673	0,4040	0,2149	0,1160	16	65
17	0,8470	0,8386	0,8259	0,7793	0,6946	0,5591	0,3981	0,2118	0,1144	17	65
18	0,8343	0,8260	0,8134	0,7676	0,6841	0,5506	0,3921	0,2086	0,1126	18	65
19	0,8213	0,8131	0,8007	0,7556	0,6734	0,5420	0,3860	0,2053	0,1109	19	65
20	0,8080	0,7999	0,7878	0,7433	0,6625	0,5333	0,3797	0,2020	0,1091	20	65
21	0,7944	0,7865	0,7745	0,7308	0,6514	0,5243	0,3734	0,1986	0,1072	21	65
22	0,7806	0,7728	0,7610	0,7181	0,6401	0,5152	0,3669	0,1951	0,1054	22	65
23	0,7665	0,7588	0,7473	0,7052	0,6285	0,5059	0,3602	0,1916	0,1035	23	65
24	0,7521	0,7446	0,7333	0,6920	0,6167	0,4964	0,3535	0,1880	0,1015	24	65
25	0,7376	0,7302	0,7191	0,6786	0,6048	0,4868	0,3467	0,1844	0,0996	25	65
26	0,7227	0,7155	0,7047	0,6649	0,5926	0,4770	0,3397	0,1807	0,0976	26	65

27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27	65
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	28	65
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29	65
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	30	65
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	31	65
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32	65
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	33	65
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34	65
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35	65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36	65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37	65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	38	65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42	65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	49	65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50	65