

Gobierno de
Santa Bárbara
Año de fundación 1926 - 2024

Secretaría de
Desarrollo Urbano y Ecología

Santa Bárbara, Chih.
28 de Octubre del 2024
No. Oficio: 0006
Asunto: El que se indica

DIP. ELIZABETH GUZMÁN ARGUETA
PRESIDENTA EL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-



En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de **Santa Bárbara Chihuahua**, somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Anteproyecto de la **Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2025**, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción, mas el valor de las instalaciones especiales, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

El presente Anteproyecto de **Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción 2025**, que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del **1º. De enero del 2025**, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA



Construyéndonos
Juntos

📍 Maclevo Herrera y Alarid S/N
✉ contrato@secretariadurbanoyecologia.gob.mx
☎ 678 32 406 08
🌐 gob.mx/santabarbara



Gobierno de
Santa Bárbara
Administración - 1927

Oficina
de Catastro

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente Anteproyecto, el Municipio de **Santa Bárbara Chihuahua**, solicita a ese **H. Congreso del Estado**, se apruebe el presente Anteproyecto para que se convierta en el **Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2025 del Municipio de Santa Bárbara**, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado. (POE)

ATENTAMENTE

LIC. RAÚL ALBERTO ANTUNA ULLOA
PRESIDENTE MUNICIPAL



Construyendo
Juntos

📍 Maclow Herrera y Alameda S/N
✉ contacto@santabarbarachih.gob.mx
☎ 628.52 400 08
🌐 /gubnsantabar



Gobierno de
Santa Bárbara
Aprobado en 1918 - 1927

Oficina
de Catastro

Santa Bárbara, Chih.
28 de Octubre del 2024
No. Oficio: 0006
Asunto: El que se indica

**H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-**

En cumplimiento a lo establecido para la elaboración del Anteproyecto de **Tablas de Valores de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2025**, hago de su conocimiento que ésta en su mayor parte tuvo algunas actualizaciones o modificaciones, atendiendo a no rebasar el índice de inflación general anual al mes de septiembre de 2024 que fue de 4.99%; en este caso es necesario mencionarse la carestía y el bajo poder adquisitivo de los ciudadanos, aclarando que los valores utilizados para el cobro fiscal del año 2024 tuvieron un buen efecto en la respuesta de los contribuyentes, y por ende en la captación de recursos para la hacienda municipal.

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

ATENTAMENTE


C.P. JOSÉ DE LA LUZ BURCIAGA MATA
DIRECTOR DE FINANZAS



Construyendo
Juntos

📍 C. Maclovio Herrera y Alenda S/N
✉ contacto@santabarbarachih.gob.mx
☎ 628.52 400 08
🌐 /gob.santabarbara



EL C. PROFR. FRANCISCO JAVIER ALVÍDREZ RODRÍGUEZ, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, CHIH., HACE CONSTAR Y

CERTIFICA

QUE EN LA SESIÓN NO. 04 DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, CHIH., VERIFICADA CON FECHA EL DÍA 10 DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2024, EN EL PUNTO NO. V DEL ORDEN DEL DÍA,

ACUERDO

ACUERDO NO. 19 – 10/10/2024, EN EL QUE ES DE ACORDARSE Y SE ACUERDA POR **UNANIMIDAD**, APROBAR EL PROYECTO DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025, ASÍ COMO LOS DESCUENTOS ESPECIALES POR PRONTO PAGO DEL PREDIAL EN CATASTRO, SIENDO LOS SIGUIENTES: UN 15% POR EL PAGO ANTICIPADO POR TODO EL AÑO DEL IMPUESTO PREDIAL SIEMPRE Y CUANDO ESTE SE EFECTUÉ DURANTE EL MES DE ENERO, UN 10% SI ESTE SE REALIZA DURANTE EL MES DE FEBRERO Y UN 5% EN EL MES DE MARZO; ASÍ COMO TAMBIÉN SE APLICARÁ UN DESCUENTO ESPECIAL A PERSONAS DE LA TERCERA EDAD, COMO PAGO MÍNIMO DOS UMAS MÁS EL IMPUESTO UNIVERSITARIO, PENSIONADOS Y JUBILADOS PRESENTANDO CREDENCIAL DEL INAPAM O PENSIÓN PARA DICHO DESCUENTO, APLICARÁ SIEMPRE Y CUANDO VIVAN EN LA PROPIEDAD, QUE ESTÉ A SU NOMBRE, QUE NO SEA DE USO COMERCIAL, Y NO EXCEDA EL VALOR CATASTRAL DE \$450,000.00 (SON CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), E IGUAL PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES, PRESENTANDO CREDENCIAL DE DISCAPACIDAD PARA DICHO DESCUENTO; PAGO MÍNIMO DOS UMAS MÁS EL IMPUESTO UNIVERSITARIO, APLICARÁ SIEMPRE Y CUANDO VIVAN EN LA PROPIEDAD, QUE ESTÉ A SU NOMBRE, QUE NO SEA DE USO COMERCIAL, Y NO EXCEDA EL VALOR CATASTRAL DE \$450,000.00 (SON CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.). ASÍ COMO PARA MADRES Y PADRES VIUDAS (OS) O DIVORCIADAS (OS), PRESENTANDO SUS ACTAS CORRESPONDIENTES APLICARÁ SIEMPRE Y CUANDO VIVAN EN LA PROPIEDAD, QUE ESTÉ A SU NOMBRE, QUE NO SEA DE USO COMERCIAL, Y NO EXCEDA EL VALOR CATASTRAL DE \$450,000.00 (SON CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL



PESOS 00/100 M.N.), ADEMÁS DE QUE LA PROPIETARIA (O) ESTÉ VIVA (O), Y EN CASO DE QUE SEA MADRE SOLTERA O JEFA DE FAMILIA PRESENTAR ACTA DE HIJOS LEGÍTIMOS (COMO PAGO MÍNIMO DOS UMAS MÁS EL IMPUESTO UNIVERSITARIO) Y POR ÚLTIMO EL DESCUENTO DEL 1 AL 100% A LOS RECARGOS DEL AÑO 2024 Y ANTERIORES CONSIDERANDO EL PODER ADQUISITIVO DEL CONTRIBUYENTE, POR LOS PRIMEROS TRES MESES DEL AÑO 2025 (ENERO, FEBRERO Y MARZO). CON LA SIGUIENTE VOTACIÓN: 13 A FAVOR, 0 EN CONTRA, 0 ABSTENCIONES.

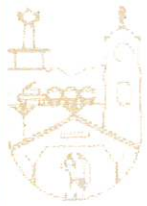
PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, A LOS 21 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2024, EN LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA, CHIH.

ATENTAMENTE
CONSTRUYENDO JUNTOS



PROFR. FRANCISCO JAVIER ALVÍDREZ RODRÍGUEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO





Gobierno de
Santa Bárbara
Cada día hacemos historia 1824 - 2024

Santa Bárbara, Chih.
09 de Octubre del 2024
No. Oficio: 0006
Asunto: El que se indica

PROFR. FRANCISCO JAVIER ALVIDREZ RODRÍGUEZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
PRESENTE.-

Reciba un cordial y afectuoso saludo, deseándole éxitos en todas sus actividades diarias.

El presente oficio es para solicitarle que en la junta de cabildo del 10 de octubre del presente año, solicite ud un acuerdo donde se autorizan los descuentos del impuesto predial para el año 2025 por el honorable cuerpo de regidores del Municipio de Santa Bárbara chih.

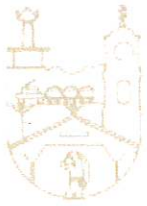
Artículo Quinto.- se reducirá, con efectos generales un 15% por el pago anticipado por todo el año del impuesto predial siempre y cuando este se efectuó durante el mes de enero, un 10% si este se realiza durante el mes de febrero, y un 5% en el mes de marzo.

Así como también se aplicará un descuento especial a personas de la tercera edad, como pago mínimo dos UMAS mas el impuesto universitario, pensionados y jubilados presentado credencial del INAPAM o pensión para dicho descuento, aplicara siempre y cuando vivan en la propiedad, que este a su nombre, que no sea de uso comercial, y no exceda el valor catastral de \$ 450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), e igual para personas con capacidades diferentes, presentando credencial de discapacidad para dicho descuento; pago mínimo dos UMAS mas el impuesto universitario, aplicara siempre y cuando vivan en la propiedad, que este a su nombre, que no sea de uso comercial, y no exceda el valor catastral de \$ 450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.),



Construyamos
Juntos

• Municipalidad de Santa Bárbara, Chih.
• Santa Bárbara, Chihuahua, México
• Tel: 619 22 400 00
• E-mail: info@sbchih.gob.mx



Municipio de
Santa Bárbara
Chihuahua, Chih. 31040

TEL: 614 411 1111
WWW.SANTABARBARA.CHIH.GOV.MX

Así como para madres y padres viudas (os) o divorciadas (os), presentando sus actas correspondientes aplicara siempre y cuando vivan en la propiedad, que este a su nombre, que no sea de uso comercial, y no exceda el valor catastral de \$ 450,000.00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.), además de que la propietaria (o) esté vivo, y en caso de que sea madre soltera o jefa de familia presentar acta de hijos legítimos (como pago mínimo dos UMAS mas el impuesto universitario) y por último el descuento del 1 al 100% a los recargos del año 2024 y anteriores considerando el poder adquisitivo del contribuyente, por los primeros tres meses del año 2025 (ENERO FEBRERO Y MARZO)

Sin otro asunto a tratar de momento y en espera de una respuesta favorable, me es grato repetirme.

**ATENTAMENTE
CONSTRUYENDO JUNTOS**

Rubén Medina V.

**LIC. RUBÉN MEDINA
DIRECTOR DE CATASTRO**



CONSTRUYENDO
Juntos

• 614 411 1111
• 614 411 1111
• 614 411 1111
• 614 411 1111

Constitución de los Estados Unidos Mexicanos

El párrafo IV del artículo 115, 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”.

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO

ARTÍCULO 22.- De conformidad con la presente ley las normas técnicas aplicables a los ayuntamientos, enviarán anualmente al H. congreso a más tardar el treinta y uno de octubre, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado, las tablas de valores unitarios para suelo y construcción, que servirán para determinar los valores catastrales y serán base para el cálculo de los impuestos que graven la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal siguiente.

En caso de no cumplirse con oportunidad lo previsto en este artículo las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas para el año en curso continuarán vigentes para el ejercicio fiscal siguiente, en caso de omisión por parte del ayuntamiento de presentarlas en los términos del párrafo anterior, sin perjuicio de la aplicación de sanciones que correspondan por el incumplimiento conforme a los artículos 23,27,30 y demás relativos de la ley de responsabilidades de servidores públicos.

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, natural y anodizado ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas entre las que se 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 (herrería, carpintería y vidriería).

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

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

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

Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los

Archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas sub clasificaciones.

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

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

CLASE (B).- Edificaciones, usadas que han recibido un mantenimiento que no excede del 20% de su Valor de Reposición Nuevo y que están en normales condiciones para realizar el uso que les corresponde.

CLASE (C).- Edificaciones, usadas que necesitan un mantenimiento que excede mas 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 ruinosas: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;

Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un Inmueble;

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

Predio:

- a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;
- b) Cada una de las unidades que integran un condominio;

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

- a) Los Inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;
- b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;
- c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;
- d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;
- e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

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

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

Predio urbano:

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

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

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

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

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

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

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

Valor Fiscal: Representa la cantidad con la que esta 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 e utilidad del contratista.

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

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

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

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

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

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

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

Elementos de un Bien Inmueble: La tierra el subsuelo, el aire encima de ella los objetos 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 un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio y uso.

Deterioro Físico: Factor que determina la depreciación; es una forma de depreciación donde la 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 período en términos de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito al que se le destinó originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

Vida útil remanente: Período de tiempo expresado en años que se estima funcionará 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 rústico.

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:

$$VCAT= VT+VC$$

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:

$$VT=STxVUS$$

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

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de 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.

GLOSARIO DE CONCEPTOS:

QUE ES EL CATASTRO.- el catastro se puede definir como un sistema de información de territorio, una herramienta de gestión pública, que contiene los datos físicos, jurídicos y económicas de todos los inmuebles. se les considera como una **base de datos INMOBILIARIA**, al servicio de todas las administraciones y del ciudadano. Su objetivo es constituir un registro territorial, con la finalidad de capturar información, distribuirla, publicitarla y detectar el valor de los inmuebles, para establecer la política fiscal aplicable a los gravámenes inmobiliarios.

IMPUESTO PREDIAL.- es un gravamen a la propiedad y/o posesión inmobiliaria, aplicable al suelo y a las construcciones adheridas al mismo, teniendo como características generales la de ser proporcional, equitativa, legal y obligatorio, siendo su destino el sostenimiento del gasto publico de quien lo administra.

TABLAS DE VALORES.- es el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento de ley, contenidos en los planos de poblaciones, zonas y fraccionamientos respecto al valor unitario del terreno, así como los valores unitarios de construcción de acuerdo a las clasificaciones y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de predios tanto urbanos como rústicos conforme a la norma técnica aprobada para tal efecto.

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 la cual tributa su impuesto predial.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO.- es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando. 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, indirectos e utilidad del contratista.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN.- es la cantidad estimada en términos monetarios a partir del valor de reposición nuevo deduciéndole los efectos (deméritos) producidos por la edad, así como por el estado de conservación y mantenimiento. lo que da como resultado el valor físico o directo, y que significa el valor del terreno y las construcciones adheridas a él en las condiciones en que se encuentran.

VALOR DE MERCADO.- es la cantidad estimada en términos monetarios a partir del análisis y comparación de bienes similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que están en proceso de venta en un mercado abierto, sano y bien informado.

VALOR COMERCIAL.- es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones y bien informados.

AVALUÓ CATASTRAL.- el avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenidos mediante la investigación y análisis estadísticos del mercado inmobiliario.

ZONIFICACIÓN. -acción y efecto de zonificar o dividir en zonas de acuerdo con fines u objetivos específicos. Con el propósito de facilitar la realización de determinados objetivos administrativos, políticos y otros.

SECTOR CATASTRAL.- es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas o socioeconómicas, agrupando un número determinado de manzanas.

MANZANA CATASTRAL.- subdivisión física existente entre los sectores catastrales separados entre sí por vialidades de tránsito vehicular que deben estar georreferenciadas para su identificación catastral.

ZONA CATASTRAL HOMOGÉNEA.- es la delimitación de una área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso de suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la tenencia de la tierra, el índice socioeconómico de la población, la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

EL VECINDARIO (ENTORNO FÍSICO).- es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno o territorio que rodea, a los bienes sujetos a valorar teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.

PREDIO URBANO.- el que se encuentre dentro de los límites de algún centro de población o mancha urbana que cuente con acciones de urbanización y su vocación es habitacional, comercial e industrial.

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.- por clasificación de las construcciones se entiende la agrupación e identificación de las mismas de acuerdo a sus características constructivas más representativas.

CLASIFICADAS.- son las de aprovechamiento permanente, de acuerdo a un diseño y proyecto arquitectónico bien definidos, los cuales tienen una expectativa de vida útil, y un valor de productividad mayor o igual al terreno.

TIPO.- corresponde a la clasificación de la construcción y uso que se les dedica.

USO.- corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: habitacional, comercial, industria, hoteles, abasto, comunicaciones, oficinas, cultura, salud y deportes.

HABITACIONAL.- se refiere a las edificaciones en donde residen individualmente o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda a la que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos y cocheras. también se incluyen, orfanatos, asilos, casas cuna y similares.

COMERCIAL.- se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios tales como: tiendas, panaderías, farmacias, tiendas de auto servicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madereras, vidriarías, venta de materiales y pinturas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, laboratorios fotográficos y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, video bares y centros nocturnos.

INDUSTRIA. -se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmeccánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares, etc., etc.

CLASE- es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, estructura e instalaciones básicas, acabados típicos que le corresponden, la cual tiene asignado un valor de construcción.

HABITACIONAL POPULAR.- vivienda con características constructivas mínimas, cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos (ocasionalmente letrinas, o sanitarios fuera del cuerpo de la construcción); muros sin refuerzo, techos de lamina de galvanizada, de madera, pisos con o sin acabado pulido, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONÓMICO.- vivienda con características constructivas de calidad económica, proyecto básico definido. espacios con alguna diferenciación servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanearía metálica, techos de concreto armado con claros no mayores de 3.5 mts. pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas delgadas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

HABITACIONAL MEDIO.- vivienda con características constructivas de calidad media, espacios diferenciados por uso, servicios completos uno o dos baños, cuarto de servicio, muros con acabados aparentes, yeso, tirol, pintura y papel tapiz, lambrines con losetas de cerámica en cocina y baños, ventanearía metálica perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 mts. muros de carga con refuerzo, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o duela, instalaciones completas ocultas.

HABITACIONAL BUENO.- vivienda con características constructivas de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, lavado y planchado, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de alta calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio, ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 mts pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, instalaciones completas (intercomunicación).

HABITACIONAL DE LUJO.- residencias con características constructivas y acabados de muy buena calidad. Diseñadas con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. de uno hasta cuatro baños, con algún vestidor y closet integrado a mas de una recamara, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía de aluminio anodinado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado con trabes de grueso peralte, prefabricadas y pretensadas, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones completas y especiales.

COMERCIAL ECONÓMICO.- construcción básica con características de baja calidad, servicios complementarios ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanearía metálica tubular, techo de lamina o de concreto armado, con claros hasta 4.0 mts. pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidrosanitarias) complementos de calidad media (carpintería, herrería, etc).

COMERCIAL MEDIO.- locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanearía de aluminio, techo de concreto armado, con claros mayores de 4.0 mts, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriaría).

COMERCIAL BUENO.- locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardineadas. acabados en muros yeso, o texturizados, ventanearía de aluminio anodinado, techumbres de lamina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, con claros hasta 10.0 mts, pisos de losetas de cerámica, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias) en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

INDUSTRIAL LIGERO.- edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lamina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 mts pisos de concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semicultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriaría, etc), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO.- construcciones con características semi especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanearía metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, claros hasta 10 mts. Pisos de concreto armado reforzado acabado pulido, losetas de cerámica en oficinas, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semi ocultos, complementos de buena calidad

(herrería, carpintería, vidriaría, etc.), instalaciones especiales (aire acondicionado, hidroneumático, refrigeración, subestación eléctrica, etc.), áreas de estacionamiento y andén de carga.

PREDIO RUSTICO.- se entenderá como predio rustico, aquella extensión de tierra en la que no se contempla el uso urbano o en la que de manera evidente, no se presentan expectativas de desarrollo urbano a corto plazo, quedando limitado su uso como explotaciones agropecuarias.

TERRENOS DE RIEGO.- son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales ya sean 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.

TERRENOS DE TEMPORAL.- son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa, y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como el clima, la topografía, pedregosidad, presencia frecuente de heladas, etc.

TERRENOS DE AGOSTADERO.- son aquellos con vegetación natural predominantemente con gramíneas donde pastan los animales, similar a las praderas en donde la vegetación puede ser natural o inducida. Se clasifican dependiendo del coeficiente de agostadero, así mismo se demeritara su categoría al considerar otras características como disponibilidad de abrevaderos y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

TERRENOS FORESTALES.- son aquellas áreas silvícola que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (permiso de aprovechamiento forestal y estudio dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

TERRENOS DE MONTE.- son superficies de terreno del tipo forestal 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.

TERRENOS CERRILES.- son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía, pendiente y composición no son aptas 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.

TERRENOS INFRUCTUOSOS.- son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es mínima o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascos.

CARGA ANIMAL.- es el número de animales que pastorean en una área determinada.

COEFICIENTE DE AGOSTADERO.- superficie requerida para sostener una unidad animal (ua) al año en forma permanente y sin deteriorar los recursos naturales. se expresa en hectáreas por unidad animal al año (ha/ua al año).

UNIDAD ANIMAL (UA).- la constituye una vaca adulta (vaca con cría hasta el destete), de 4450 kg. De peso en gestación o mantenimiento que para satisfacer sus necesidades alimenticias y cumplir con su función zootécnica consume el 3% de su peso vivo de forraje, en base a materia seca por día.

PREDIOS URBANOS



DESCRIPCIÓN DE METODOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION

LA PRESENTE NORMA TIENE COMO OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS RÚSTICOS. 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 CONSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO DE 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 de agua y calidad de los suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo a 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.

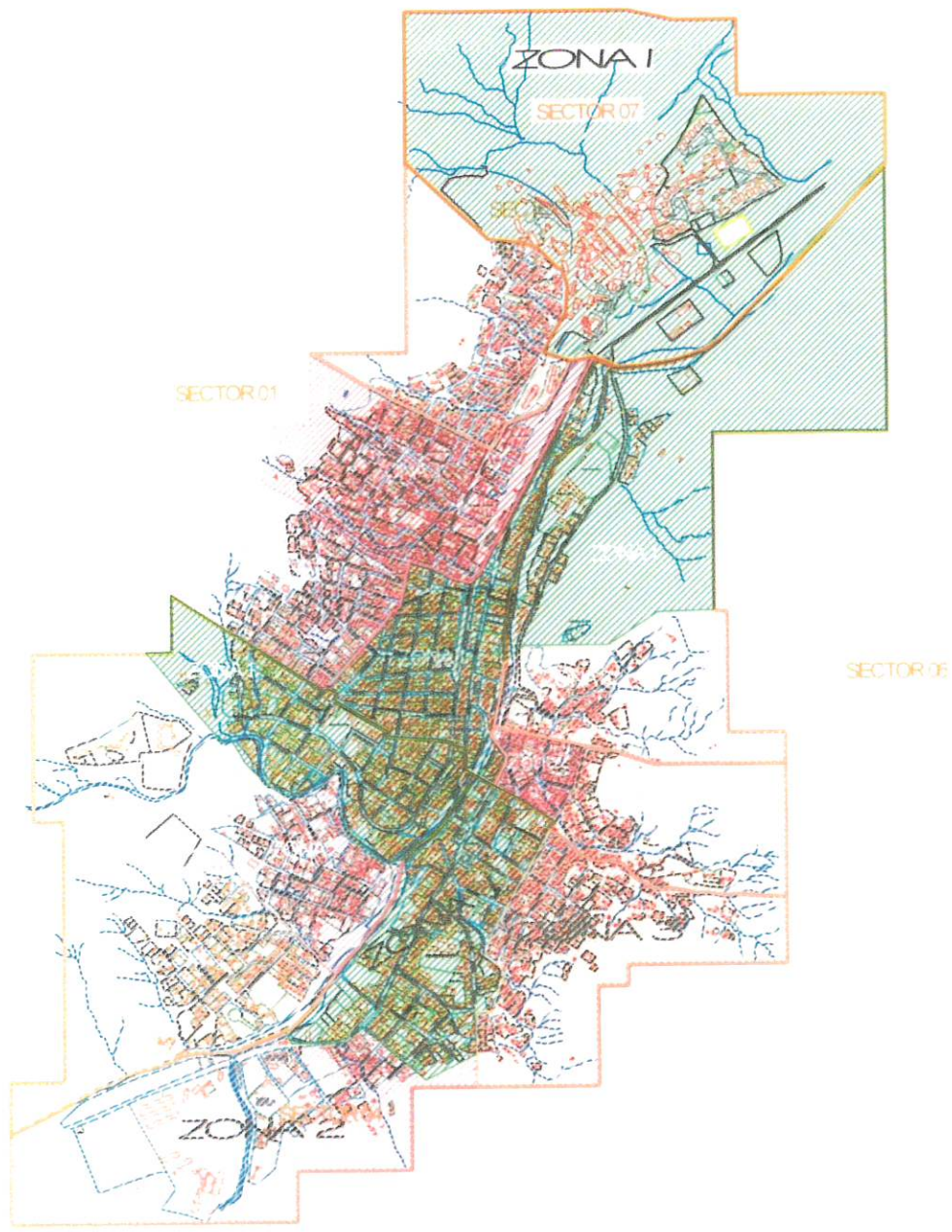
El clima.- Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos.

El suelo.- Factor de productividad variable pues puede variar de algunas limitaciones como; pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, pedregrosidad.

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

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

- 4) Con base en el resultado del estudio del 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 determinará 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.



SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

Cabecera de
Santa Bárbara
Administración 2024 - 2027

OPTO. DE CATASTRO

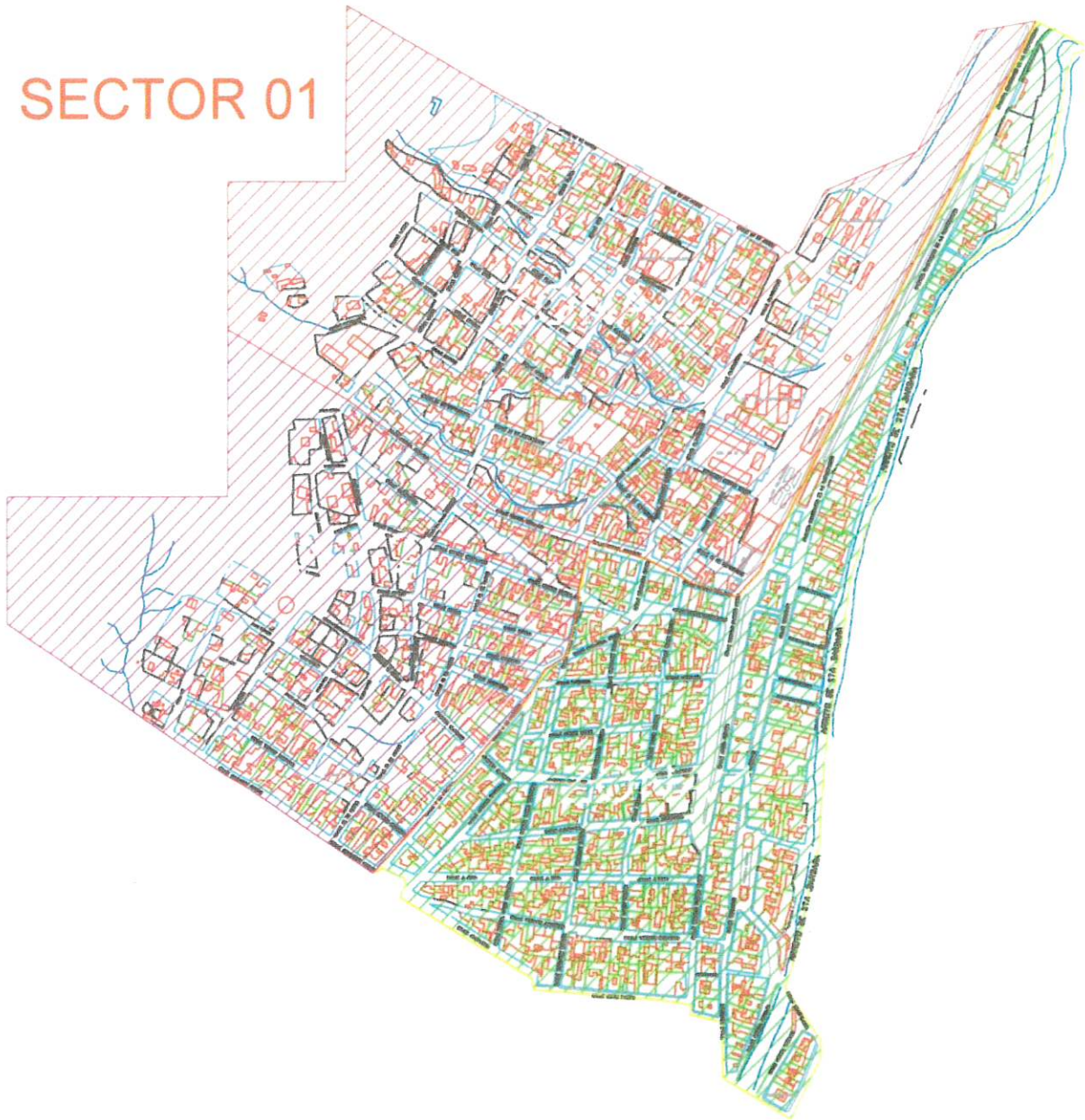
MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO		
	VALOR UNITARIO POR M ²	INDICADOR
ZONA 1	\$ 98.69	
ZONA 2	\$ 87.14	
ZONA 3	\$ 76.64	

NOMBRE DEL PLANO
GENERAL

NUMERO DE PLANO G-1	ESCALA EN
	ACOTACIONES EN
SECUENCIA DE PLANO 1 DE	FECHA

SECTOR 01






SANTA BARBARA CHIHUAHUA



DFTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 1	\$ 98.69	
ZONA 2	\$ 87.14	
ZONA 3	\$ 76.64	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 1

NUMERO DE PLANO

S-1

ESCALA

SIN

ACOTACIONES

SIN

SECUENCIA DE PLANO

1 DE

FECHA

SECTOR 02



SANTA BARBARA CHIHUAHUA

Gobierno de
Santa Bárbara
Administración 2024 - 2027

DPTO. DE CATASTRO

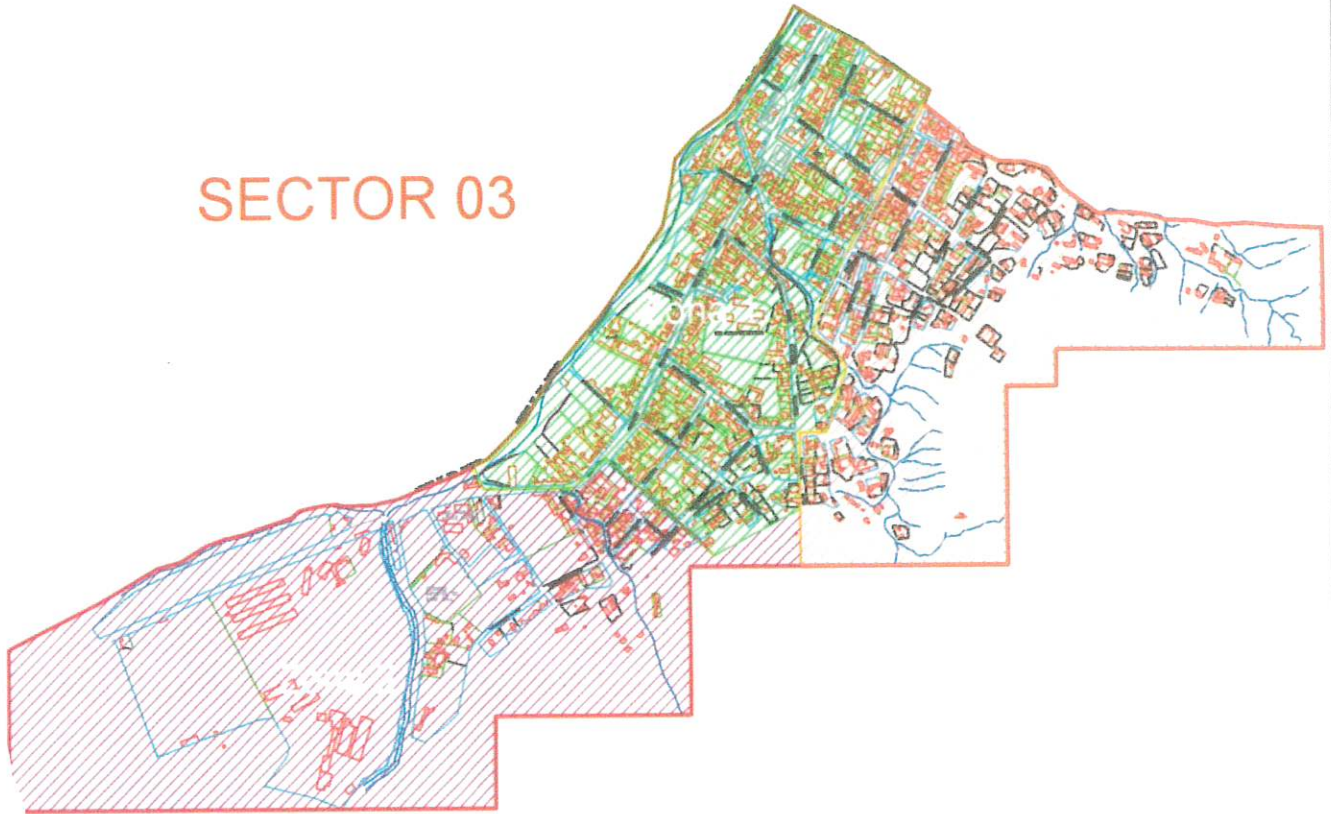
MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO		
	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 2	\$ 87.14	
ZONA 3	\$ 76.64	

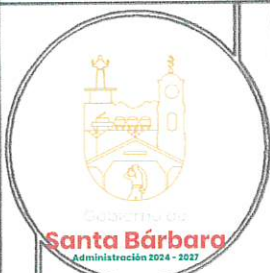
NOMBRE DEL PLANO
SECTOR 2

NUMERO DE PLANO 5-2	ESCALA SIN
	ACOTACIONES SIN
SECUENCIA DE PLANO 1 DE	FECHA

SECTOR 03






SANTA BARBARA CHIHUAHUA



DPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 1	\$ 98.69	
ZONA 2	\$ 87.14	
ZONA 3	\$ 76.64	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 3

NUMERO DE PLANO

S-3

ESCALA

SIN

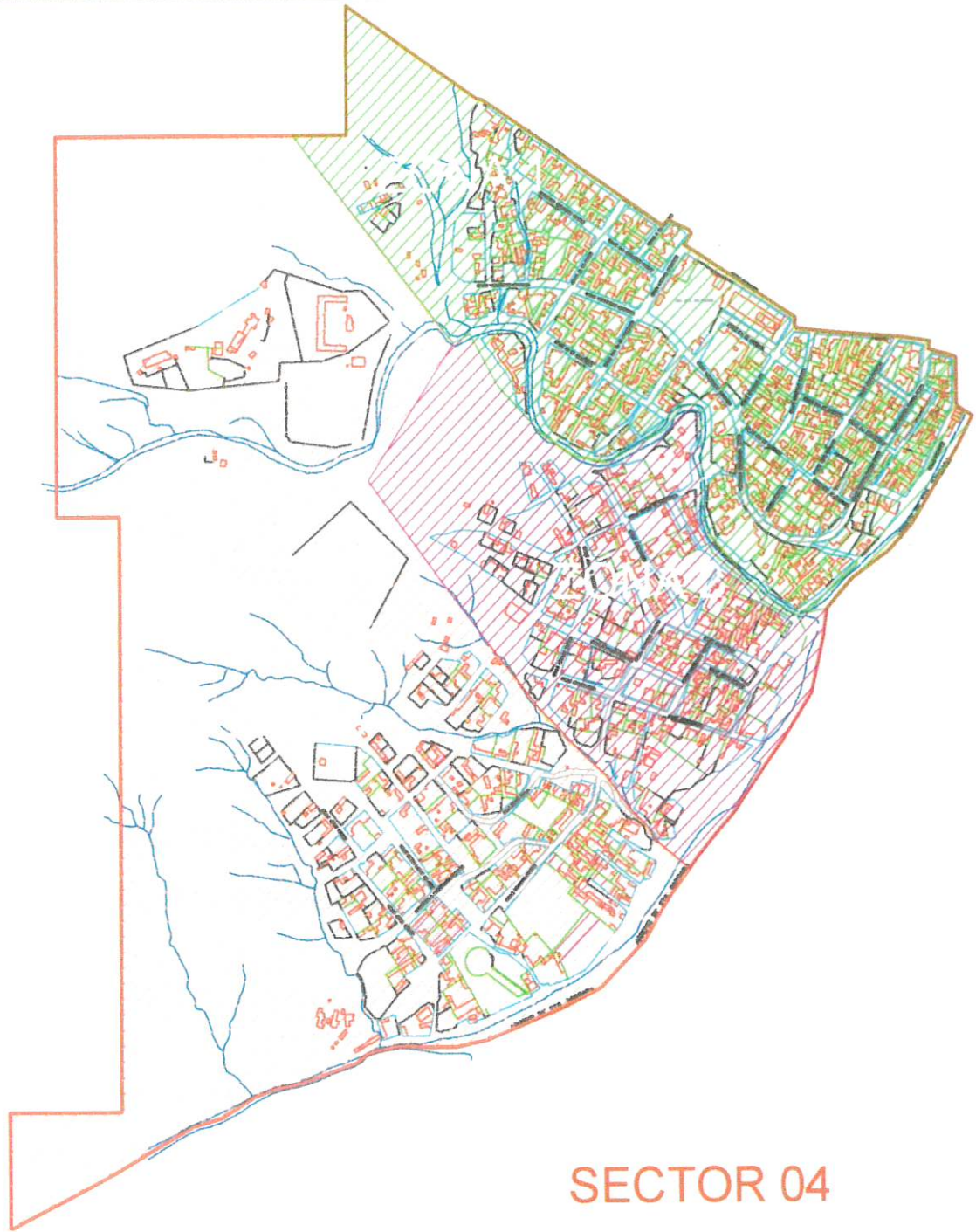
ACOTACIONES

SIN

SECUENCIA DE PLANO

1 DE

FECHA



SECTOR 04




SANTA BARBARA CHIHUAHUA



DPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 1	\$ 98.69	
ZONA 2	\$ 87.14	
ZONA 3	\$ 76.64	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 4

NUMERO DE PLANO

S-4

ESCALA

SIN

ACOTACIONES

SIN

SECUENCIA DE PLANO

1 DE

FECHA

SECTOR 05




SANTA BARBARA CHIHUAHUA



DFTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 3	\$ 76.64	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 5

NUMERO DE PLANO

S-5

ESCALA

SIN

ACOTACIONES

SIN

SECUENCIA DE PLANO

1 DE

FECHA



SECTOR 06



SANTA BARBARA CHIHUAHUA



OPTO. DE CATASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M2	INDICADOR
ZONA 1	\$ 98.69	
ZONA 3	\$ 76.64	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 6

NUMERO DE PLANO

5-6

ESCALA

SIN

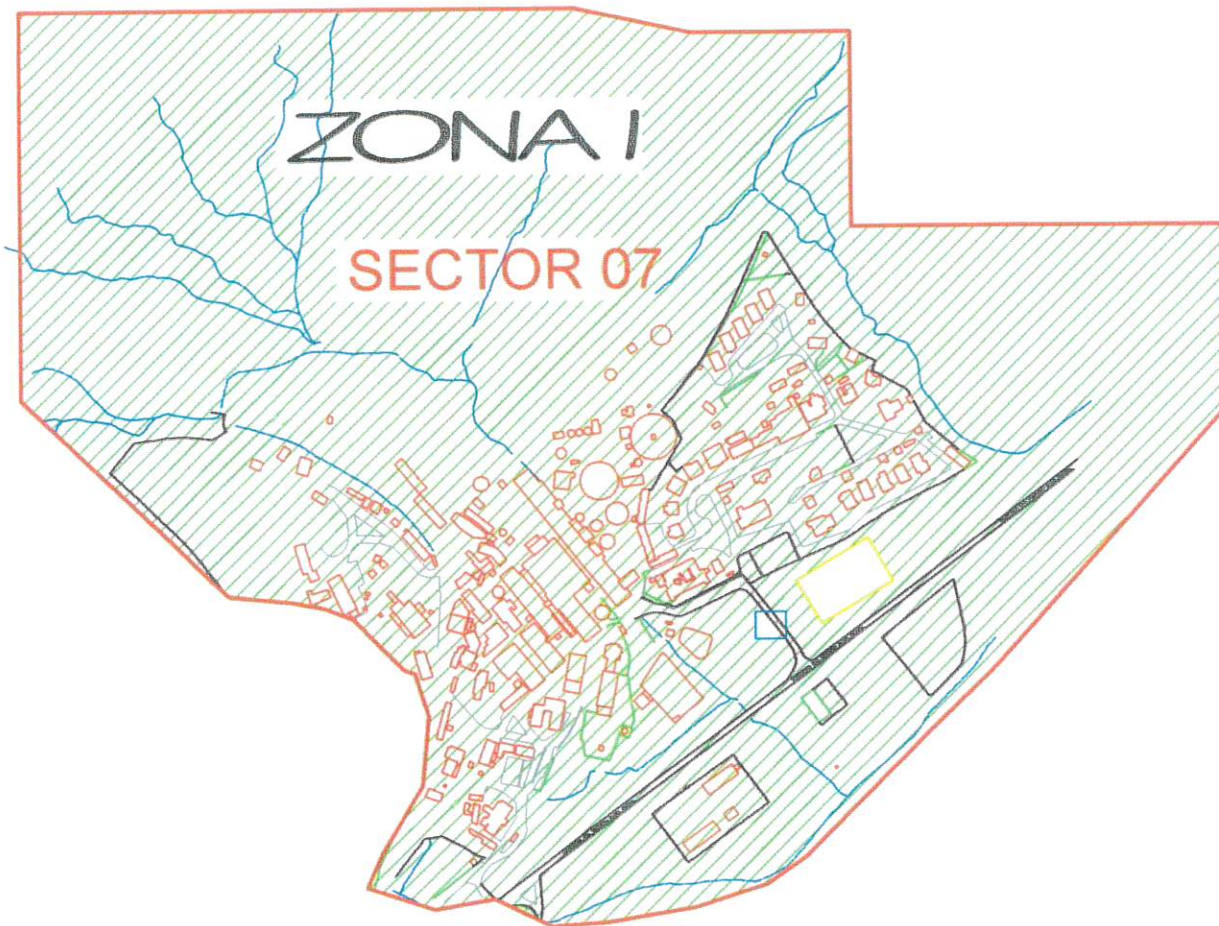
ACOTACIONES

SIN

SECUENCIA DE PLANO

1 DE

FECHA




SANTABÁRBARA CHIHUAHUA



CEPIL DE CADASTRO

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO

	VALOR UNITARIO POR M ²	INDICADOR
ZONA 1	\$.118.42	

NOMBRE DEL PLANO

SECTOR 7

NUMERO DEL PLANO

S-7

ESCALA

5:1

ACOTACIONES

5:1

SECUENCIA DEL PLANO

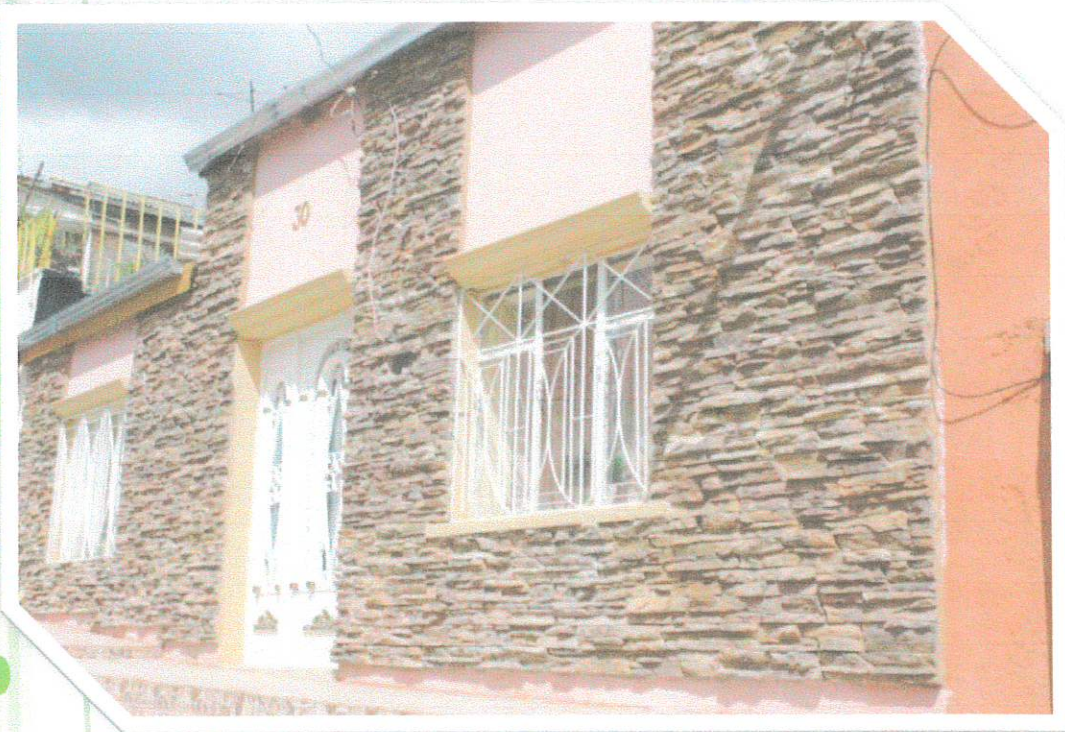
1 DE

FECHA



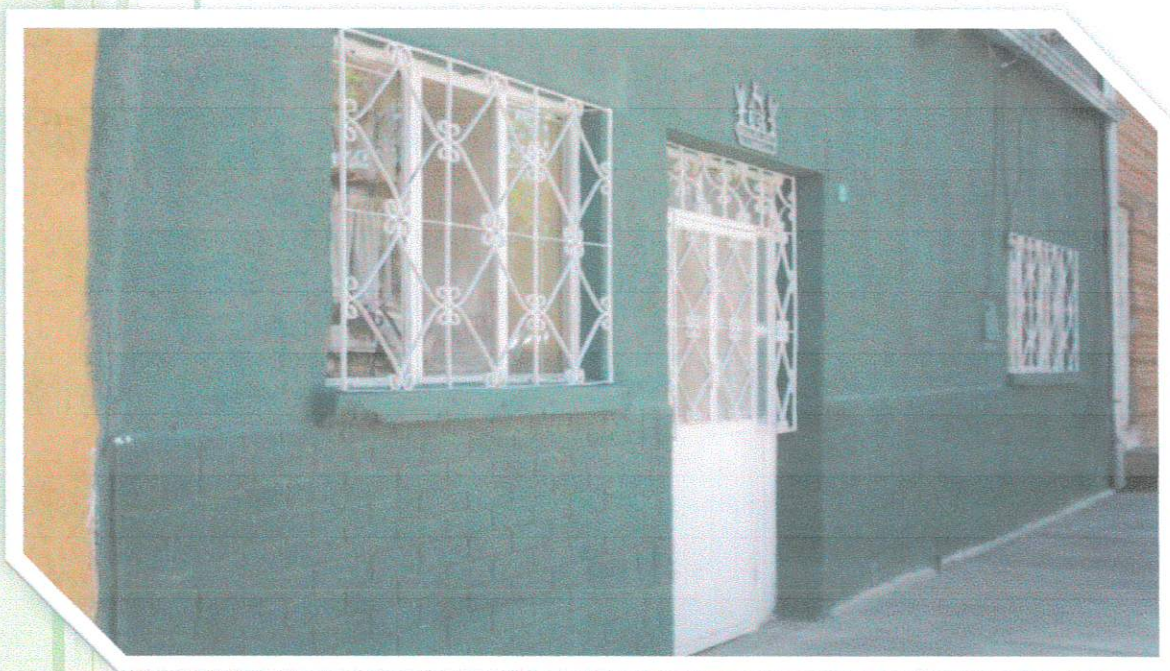
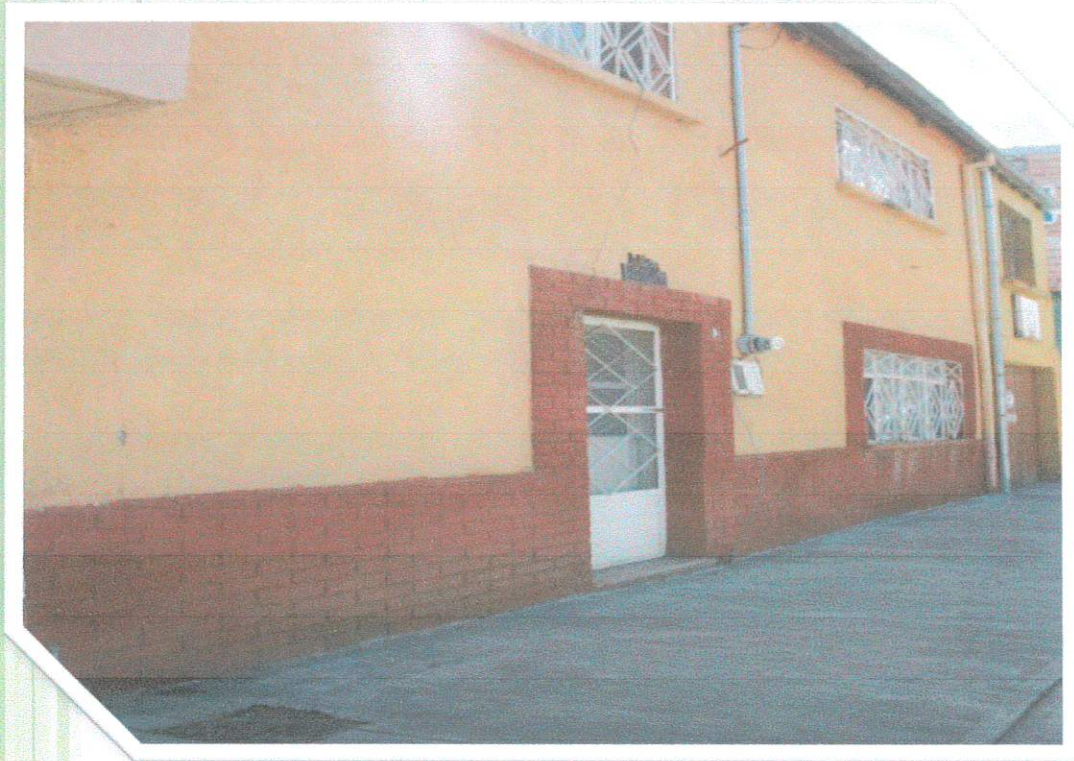
HABITACIONAL ECONOMICO A

CLAVE: 2 1 2 1



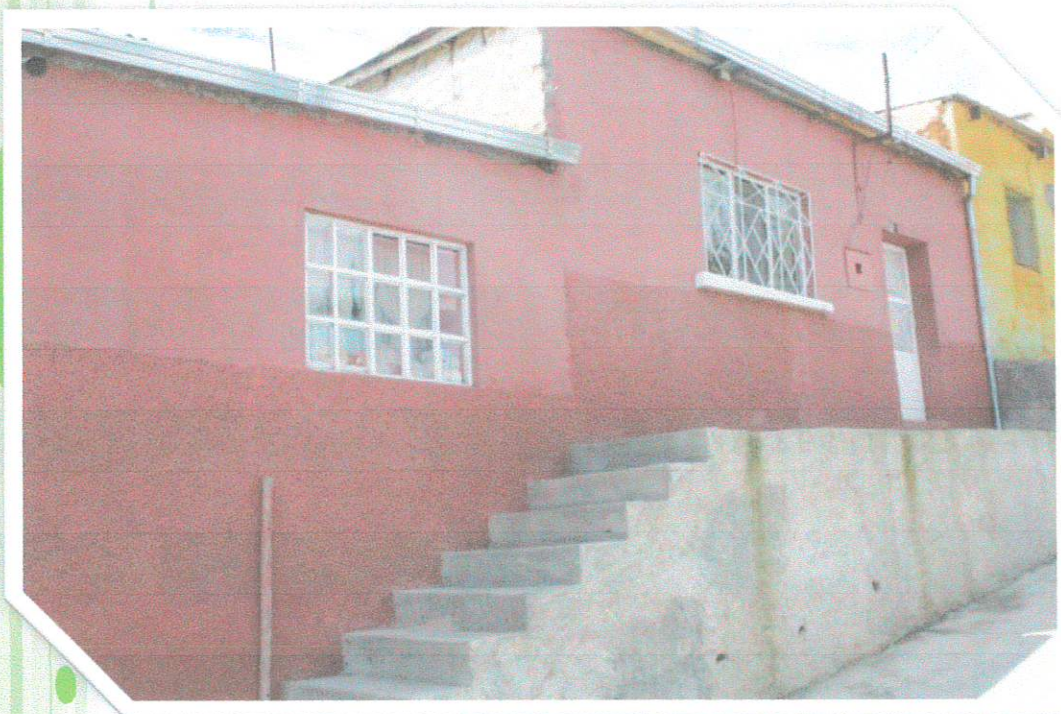
HABITACIONAL ECONOMICO B

CLAVE: 2 1 2 2



HABITACIONAL ECONOMICO C

CLAVE: 2 1 2 3



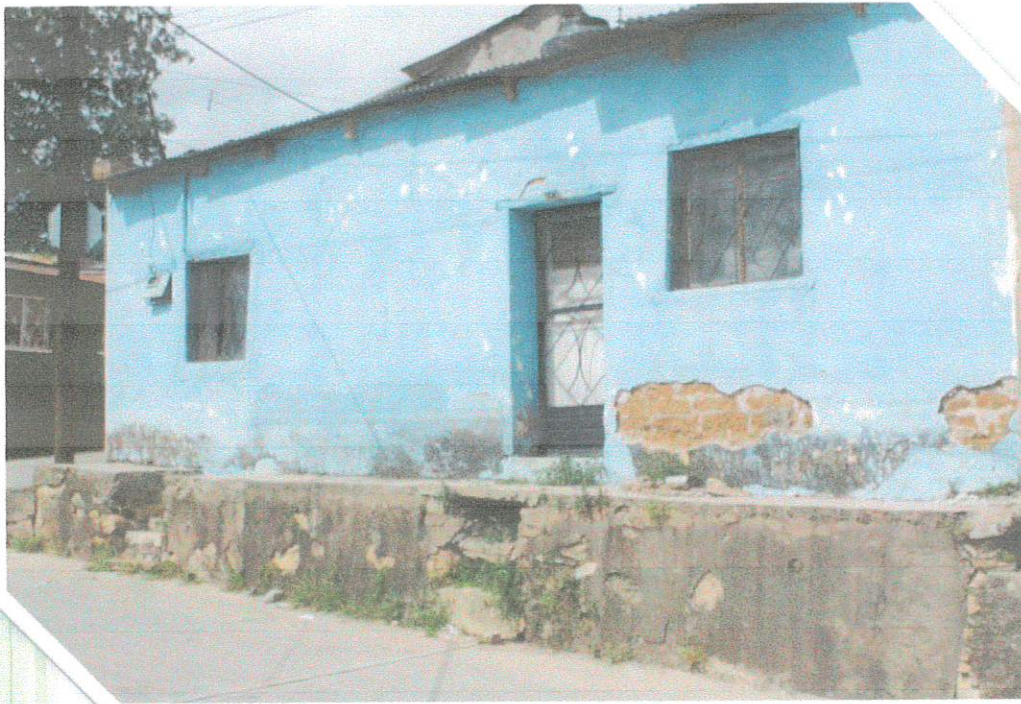
HABITACIONAL POPULAR A

CLAVE: 2 1 1 1



HABITACIONAL POPULAR B

CLAVE: 2 11 2



HABITACIONAL POPULAR C

CLAVE: 2 1 13



COMERCIAL ECONOMICO A:

CLAVE: 2211



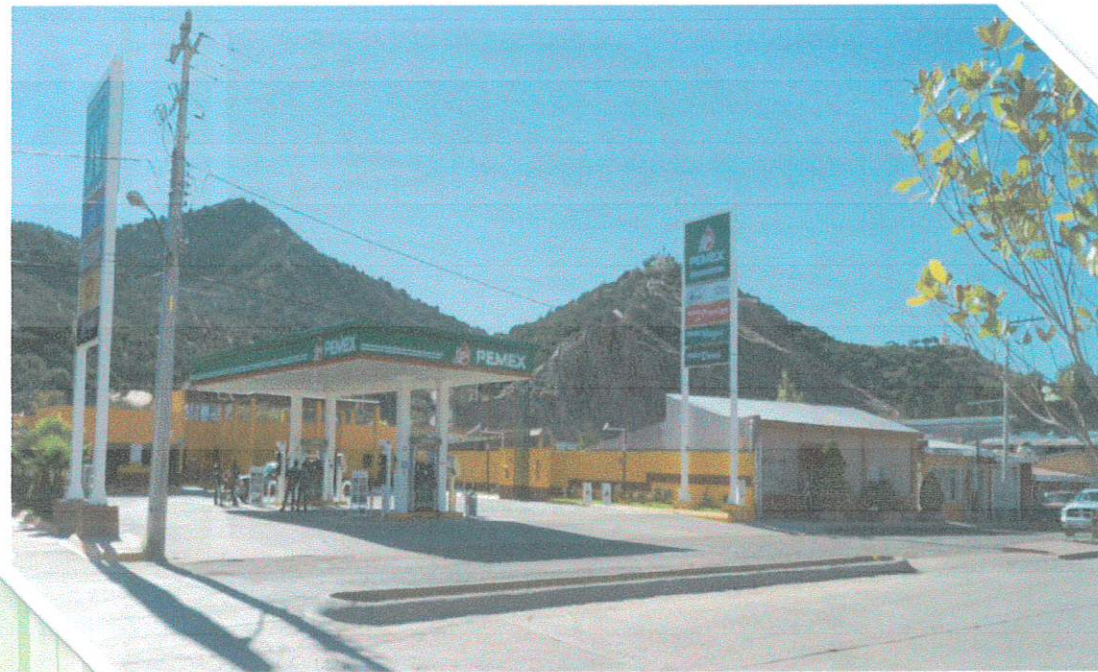
COMERCIAL ECONOMICO B:

CLAVE: 2 2 1 2

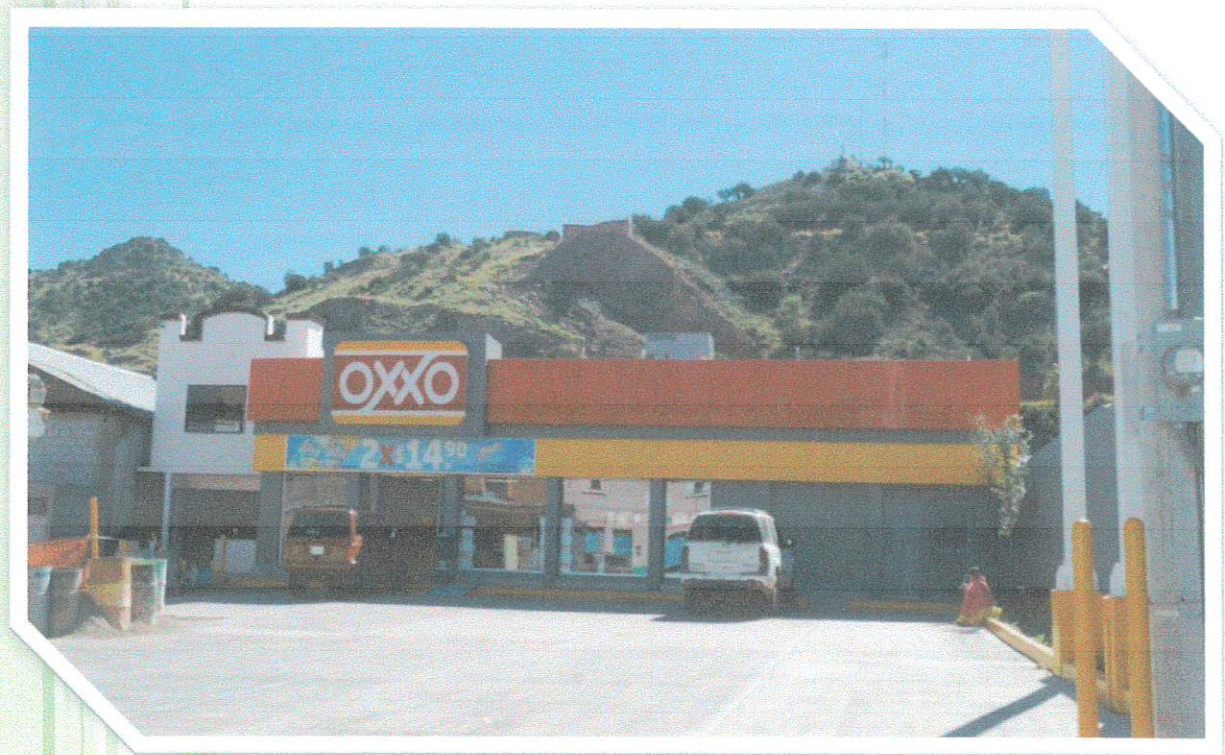


COMERCIAL ECONOMICO C:

CLAVE: 2 2 1 3



**COMERCIAL MEDIANO A:
CLAVE: 2 2 2 1**



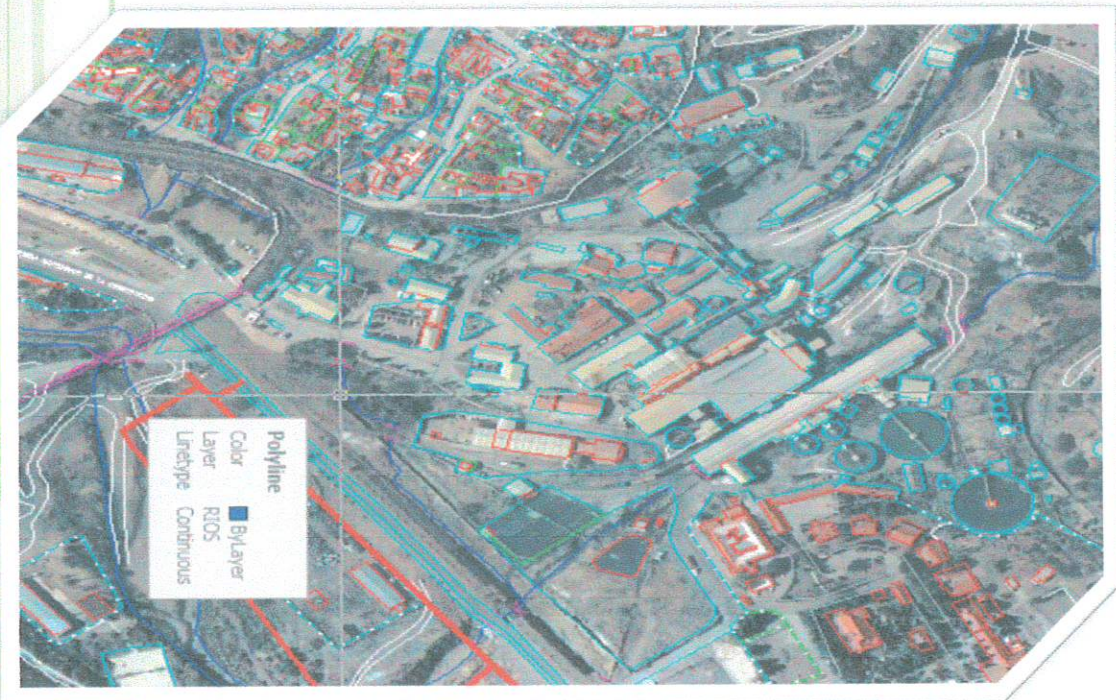
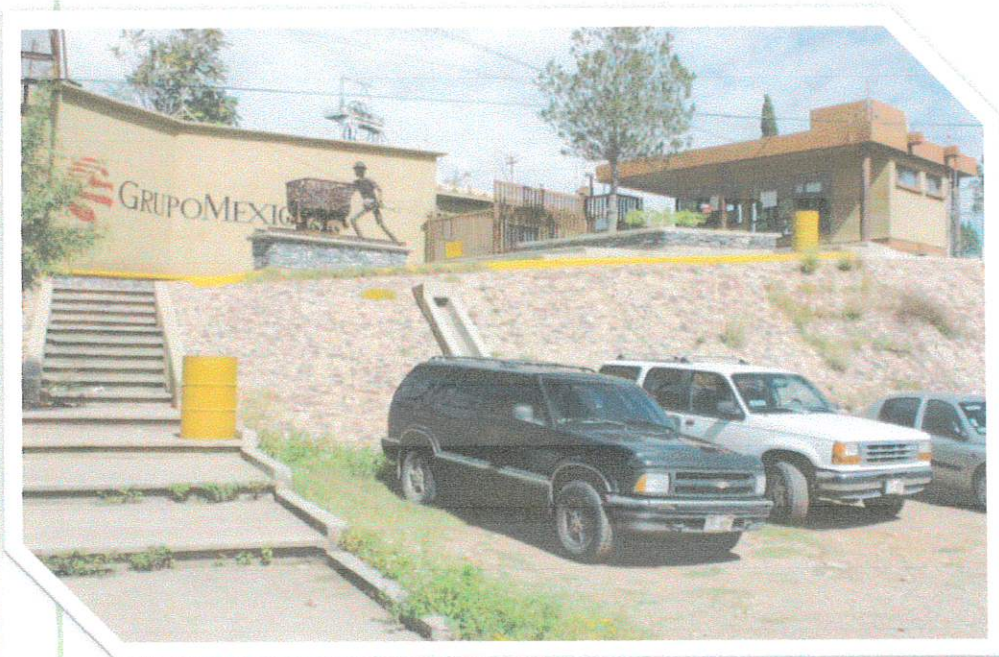
COMERCIAL MEDIANO B:

CLAVE: 2 2 2 2

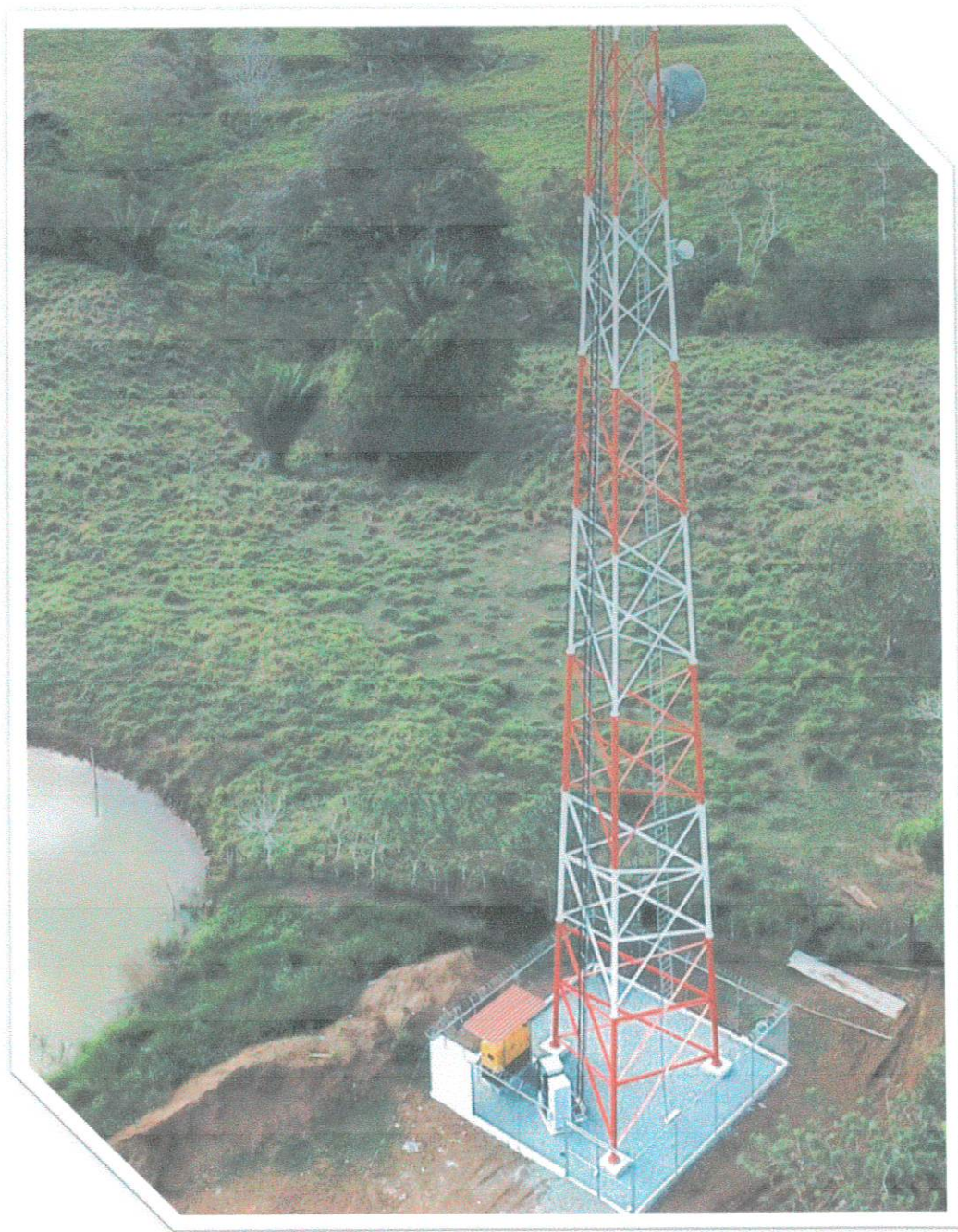


COMERCIAL MEDIANO C

CLAVE: 2 2 2 3

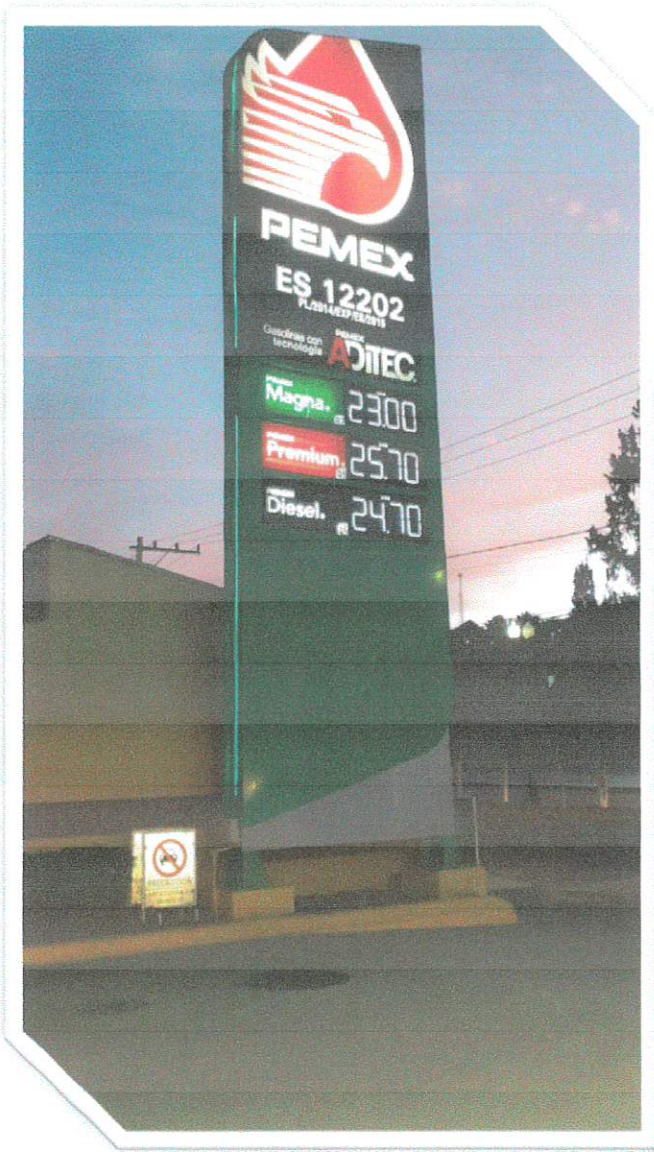


INDUSTRIAL SECTOR 7



ANTENAS DE
COMUNICACIÓN





ANUNCIOS
ESPECTACULARES



MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

VALORES UNITARIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS PARA SUELO URBANO

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
1	1	15,16,17,32,34,18,19,20,21,22,30,31,37,38,39,40,41,42,43,44,46,47,49,54,53,55,56,57,58,59,60,62,63,64,65,66,67,68,69,70,72,73,76,87,51,52,6174,75,78,79,23,24,26	CENTRO	\$98.69
2	1	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,13,12,36,45,28,25,32,83,84,85,79,65	GUILLERMO PRIETO	\$87.14
3	1	11,29,14,27,81,88,89,90,71,91,93,92,87	CENTRO	\$76.64
1	2	1,3,4,7,10,11,12,13,,14,15,33,34,16	CENTRO	\$87.14
2	2	17,19,20,21,22,25,26,27,28,29,31,30,38	DESCUBRIDORA	\$76.64
1	3	7,6,9,11,16,8,17	EL NOGAL	\$98.69
2	3	12,13,14,15,18,19,20,21,22,23,24	EL NOGAL	\$87.14
3	3	2,1,4,5,26,26	EL NOGAL	\$76.64
1	4	2,3,4,5,7,8,10,11,13,14,16,17,19,20,21,23,24,25,26,27,28,29,30,48,49,55	CENTRO	\$98.69
2	4	6,9,12,31,33,36,47,50,52,53	CALIFORNIA	\$87.14
3	4	15,32,34,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,51	FCO. I MADERO	\$76.64
3	5	Desde manzana 1 hasta 74	MELCHOR OCAMPO, 18 DE MARZO, FELIPE ANGELES, LEON GUZMAN	\$76.64
1	6	6,9,12,31,33,36,47,50,52,53	11 DE JULIO Y CENTRO	\$98.69
2	6	15,35,34,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,51	11 DE JULIO , DESCUBRIDORA	\$87.14
1	7	EMPRESA GRUPO MEXICO	CENTRO	\$118.42

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

VALORES UNITARIOS PARA USO DE SUELO SUBURBANO / COMUNIDADES

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR	No. DE	COLONIA / LOCALIDAD	VALOR UNIT.(\$/M2)
SUBURBANA	CATASTRAL	MANZANA		
1				\$68.24
2				\$54.59

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS DE PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)				
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Est. de Con.	Valor Unit
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	BUENO	\$ 1,843.19	
2	1	1	2			REGULAR	\$ 1,538.02	
2	1	1	3			MALO	\$ 1,360.06	
2	7	1	1		POPULAR COCHERA	\$ 992.24		
2	8	1	1		POPULAR TEJABAN	\$ 496.12		
2	9	1	1		POPULAR VOLADOS	NO APLICA		
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,896.68	
2	1	2	2			REGULAR	\$ 2,338.16	
2	1	2	3			MALO	\$ 2,020.64	
2	8	2	1		ECONÓMICO COCHERA	\$ 1,240.30		
2	9	2	1		ECONÓMICO TEJABAN	\$ 620.15		
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	BUENO	\$ 4,452.80	
2	1	3	2			REGULAR	\$ 3,999.66	
2	1	3	3			MALO	\$ 3,340.11	
2	8	3	1		MEDIO COCHERA	\$ 1,488.36		
2	9	3	1		MEDIO TEJABAN	\$ 903.98		
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	BUENO	\$ 8,016.07	
2	1	4	2			REGULAR	\$ 7,695.42	
2	1	4	3			MALO	\$ 7,415.95	
2	8	4	1		BUENO COCHERA	NO APLICA		
2	9	4	1		BUENO TEJABAN	NO APLICA		
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	BUENO	NO APLICA	
2	1	5	2			REGULAR	NO APLICA	
2	1	5	3			MALO	NO APLICA	
2	8	5	1		LUJO COCHERA	NO APLICA		
2	9	5	1		LUJO TEJABAN	NO APLICA		
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	BUENO	\$ 2,975.94	
2	2	1	2			REGULAR	\$ 2,431.13	
2	2	1	3			MALO	\$ 1,918.97	
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 4,068.01	
2	2	2	2			REGULAR	\$ 3,256.51	
2	2	2	3			MALO	\$ 2,540.32	
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	BUENO	\$ 5,169.57	
2	2	3	2			REGULAR	\$ 4,652.37	
2	2	3	3			MALO	\$ 4,473.42	
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	BUENO	\$ 6,881.19	
2	2	4	2			REGULAR	\$ 5,516.86	
2	2	4	3			MALO	NO APLICA	

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Constante	Tipología	Clase	Estado de Conservación	VALORES UNITARIOS PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	BUENO	NO APLICA
2	3	1	2			REGULAR	NO APLICA
2	3	1	3			MALO	NO APLICA
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	BUENO	\$ 4,399.55
2	3	2	2			REGULAR	\$ 4,096.34
2	3	2	3			MALO	\$ 3,946.98
2	3	3	1	INDUSTRIAL	PESADO	BUENO	\$ 7,479.28
2	3	3	2			REGULAR	\$ 7,180.05
2	3	3	3			MALO	\$ 6,892.89
2	4	1	1	HOSPITAL/CLINICA	BUENO (DE 100-150 CAMAS)	BUENO	NO APLICA
2	4	1	2			REGULAR	NO APLICA
2	4	1	3			MALO	NO APLICA
2	4	2	1	HOSPITAL/CLÍNICA	MEDIO (DE 150-250 CAMAS)	BUENO	NO APLICA
2	4	2	2			REGULAR	NO APLICA
2	4	2	3			MALO	NO APLICA
2	5	1	1	BODEGAS	ECONÓMICA	BUENO	NO APLICA
2	5	1	2			REGULAR	NO APLICA
2	5	1	3			MALO	NO APLICA
2	5	2	1	BODEGAS	BUENA	BUENO	NO APLICA
2	5	2	2			REGULAR	NO APLICA
2	5	2	3			MALO	NO APLICA
2	6	1	1	HOTEL	MEDIO	BUENO	\$ 6,945.68
2	6	1	2			REGULAR	\$ 5,829.41
2	6	1	3			MALO	\$ 4,713.16
2	7	1	1	ESCUELAS	POPULAR	BUENO	NO APLICA
2	7	1	2			REGULAR	NO APLICA
2	7	1	3			MALO	NO APLICA
2	7	2	1	ESCUELAS	ECONÓMICO	BUENO	NO APLICA
2	7	2	2			REGULAR	NO APLICA
2	7	2	3			MALO	NO APLICA
2	8	1	1	TEMPLOS / CAPILLAS	ECONÓMICO	BUENO	NO APLICA
2	8	1	2			REGULAR	NO APLICA
2	8	1	3			MALO	NO APLICA
2	9	1	1	TEJABAN	ECONÓMICO	BUENO	\$ 992.24
2	9	1	2			REGULAR	\$ 620.15
2	9	1	3			MALO	\$ 372.08

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, CHIHUAHUA
TABLA DE VALORES PARA ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2025

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
7	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates entre otros, inmersas en terrenos <u>dentro, colindantes, fuera y reserva</u> de las áreas urbanas de poblaciones.	m ²	\$118.42

PORCENTAJE DE OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN EN PRIMER PISO

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

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

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

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2025

	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	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2025

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
15 BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$600.000.00	 
16 BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$310.000.00	 
17 BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$590.000.00	 
18 BOILER SOLAR	POR TUBO	\$400.00	 
19 BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$75.500.00	 
20 BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$100.000.00	 
21 CABALLERIZAS	M2.	\$1.500.00	 
22 CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$205.000.00	 
23 CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$150.000.00	
24 CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15.000.00	
25 CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$550.00	 
26 CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR) (granja solar con dimensiones de paneles individuales diversas)	PZA.	\$3.200.00 POR PÁNEL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	 
27 CELDAS SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles de diversas dimensiones)	M2.	\$5.950.00 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	 
28 CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$257.00	 

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2025

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
29	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$187.00	
30	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$120,000.00	
31	CHIMENEA	PZA.	\$35,700.00	
32	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$9,200.00	
33	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$2,650.00	
34	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$1,150.00	
35	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$145,000.00	
36	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$4,400.00	
37	COCINA INTEGRAL	ML.	\$2,130.00	
38	COMPRESORES	PZA.	\$725,000.00	
39	CORTINA METÁLICA	M2.	\$1,430.00	
40	CREMATORIO	PZA.	\$160,000.00	
41	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$5,500.00	
42	CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$5,500.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2025

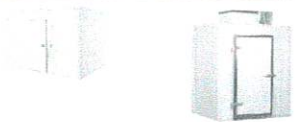


CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
43 CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$74,500.00	
44 DOSIFICADORES DE MATERIALES	M3.	\$3,100.00	
45 DUCTOS DE AIRE	ML.	\$315.00	
46 ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$950,000.00	
47 ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$1,760,000.00	
48 ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$165.00	
49 ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$225,000.00	
50 ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$256.00	
51 ESTRUCTURA TIRO DE MINA	PZA.	\$3,000,000.00	
52 FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$12,400.00	
53 FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$17,000.00	
54 GALLINERO	M2.	\$107.00	
55 GÁRGOLAS	PZA.	\$1,378.00	
56 GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$318,100.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2025

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
57	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$1,500.00	
58	GRADAS DE MADERA	M2.	\$1,300.00	
59	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$1,950.00	
60	GRÚA VIAJERA	PZA.	\$550,000.00	
61	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$145.00	
62	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$6,900.00	
63	HORNO DE SECADO	M2.	\$5,500.00	
64	INVERNADEROS	M2.	\$500.00	
65	JACUZZI	PZA.	\$25,000.00	
66	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$475.00	
67	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$900.00	
68	MEZANINE	M2.	\$1,146.00	
69	MINI SPLIT	PZA.	\$14,500.00	
70	MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	\$3,000.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2025

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
71	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$950.00	
72	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$450.00	
73	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$150.00	 
74	PÉRGOLAS	M2.	\$2,150.00	 
75	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN).	M2.	\$740.00	 
76	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,750.00	
77	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$250.00	
78	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$720.00	
79	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,050.00	
80	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,450.00	
81	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	PZA.	\$3,600,000.00	
82	PLANTA TRATADORA	PZA.	\$3,000,000.00	 
83	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$4,500.00	 

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2025

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
84 PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$2,000.00	
85 POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$175,000.00	
86 POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	ML.	\$6,000.00 por ML. de profundidad	
87 PRESONES	M2.	\$700.00	
88 PUENTE COLGANTE	ML.	\$3,000.00	
89 QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.	Pza.	\$2,000,000.00	
90 RAMPAS	M2.	\$405.00	
91 SILO DE CONCRETO	M3.	\$5,300.00	
92 SILO METÁLICO	M3.	\$2,600.00	
93 SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$68,800.00	
94 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$83,000.00	
95 SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$475,000.00	
96 SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS HABITACIONAL	PZA.	\$21,500.00	
97 TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$4,700.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2025










CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
98 TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$1,500.00	
99 TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$9.00	
100 TANQUES DE ALMACENAMIENTO	PZA.	\$4,840.00	
101 TEJABAN ACRÍLICO	M2.	\$400.00	
102 TINACO HABITACIONAL	PZA.	\$3,50 pesos por litro	
103 TIROLESA	ML.	\$4,500.00	
104 TOLVAS	PZA.	\$175,000.00	
105 TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$225,000.00	
106 TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$25,000.00	
107 TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$35,000.00	
108 TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$50,000.00	
109 TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$115,000.00	
110 UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$700,000.00	
111 UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$317,000.00	









TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2025

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
112 VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
113 VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
<p>EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>			

**FACTORES DE DEMÉRITO PARA PREDIOS
RÚSTICOS.**




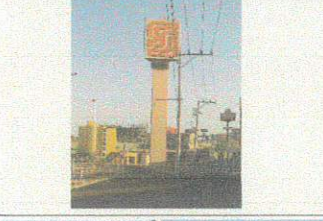

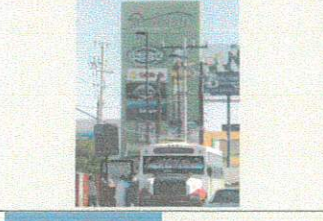

RANGO DE SUPERFICIE (HAS.)	FACTOR DE DEMÉRITO
00-00-00.01 a 5-00-00.00	0.025
5-00-00.01 a 10-00-00.00	0.05
10-00-00.01 a 20-00-00.00	0.10
20-00-00.01 a 40-00-00.00	0.15
40-00-00.01 a 60-00-00.00	0.20
60-00-00.01 a 100-00-00.00	0.25
100-00-00.01 a en adelante	0.30

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS 2025.




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	AUTO SOPORTADO				
	1901		X									X	Material de la estructura: Acero	\$20,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.		
															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
	1902	X											Material de la estructura: Acero	\$2,250.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.		
															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", "I", o "U"
																Método de anclaje: empotrado, atornillado, autosoportado, Etc.
	1903	X											Material de la estructura: Acero	\$2,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.		
															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", "I", o "U"
																Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.
	1904				X								Material de la estructura: Acero	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.		
															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.
	1905				X								Material de la estructura: Acero	\$4,500.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.		
															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.
	1906				X								Material de la estructura: Acero	\$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.		
															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.
	1907				X								Material de la estructura: Acero	\$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.		
															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.
	1908	X											Material de la estructura: Acero u otro material	\$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.		
															Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante	
																Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.
																Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U", Etc.
																Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atornillado, Etc.

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS 2025.

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	AUTO SOPORTADO		

9		1909					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.							
			10		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.				
						11		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.
									12		1912					X						
13		1913												X								
			14		1914											X						
						15		1915														OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS Materiales constructivos: Acero, Madera, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: Altura: Superficie de la pantalla: Método de anclaje:

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN 2025

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

16

17

18

19

PREDIOS RÚSTICOS



GLOSARIO:

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

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

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

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

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

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

Se consideran como factores determinantes: La etapa productiva o edad en desarrollo y la etapa productiva o edad en producción. Tratándose de arboles 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 arboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.
- b) **Segunda clase:** Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase:** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

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

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

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

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

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

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

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

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

PREDIOS CERRILES: Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos para la agricultura o la ganadería y sus posibilidades de

Aprovechamiento son limitadas. En algunos casos se dan explotaciones de tipo pecuario con ganado menor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)							
Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante				
Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)			
1	0	1	1	Riego por Gravedad	PRIVADA	1	\$ 52,391.55
1	0	2	1			2	\$ 39,328.71
1	0	3	1			3	\$ 19,797.68
1	0	4	1			4	\$ 9,077.76
2	0	1	1	Riego por Bombeo	PRIVADA	1	\$ 36,674.46
2	0	2	1			2	\$ 27,529.72
2	0	3	1			3	\$ 13,859.12
2	0	4	1			4	\$ 6,354.05
3	0	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	PRIVADA	1	\$ 125,974.53
3	0	2	1			2	NO APLICA
3	0	3	1			3	NO APLICA
5	0	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	PRIVADA	1	\$ 256,289.40
5	0	2	1			2	NO APLICA
5	0	3	1			3	NO APLICA
7	0	1	1	Temporal	PRIVADA	1	\$ 7,261.96
7	0	2	1			2	\$ 5,809.56
7	0	3	1			3	\$ 4,647.40
7	0	4	1			4	\$ 3,718.41
7	0	5	1			5	NO APLICA
8	0	1	1	Pastal	PRIVADA	1	\$ 2,083.69
8	0	2	1			2	\$ 1,702.93
8	0	3	1			3	\$ 1,477.20
8	0	4	1			4	\$ 523.41
8	0	5	1			5	NO APLICA
8	0	6	1			6	NO APLICA
8	0	7	1			7	NO APLICA
9	0	1	1	Forestal	PRIVADA	1	NO APLICA
9	0	2	1			2	NO APLICA
9	0	3	1			3	NO APLICA
9	0	4	1			4	NO APLICA

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	0	1	1	Riego por Gravedad	COMUNAL	1	\$ 52,391.55
1	0	2	1			2	\$ 39,328.71
1	0	3	1			3	\$ 19,797.68
1	0	4	1			4	\$ 9,077.76
2	0	1	1	Riego por Bombeo	COMUNAL	1	\$ 36,674.46
2	0	2	1			2	\$ 27,529.72
2	0	3	1			3	\$ 13,859.12
2	0	4	1			4	\$ 6,354.05
3	0	1	1	Frutales en Formación (Nogales)	COMUNAL	1	\$ 125,974.53
3	0	2	1			2	NO APLICA
3	0	3	1			3	NO APLICA
5	0	1	1	Frutales en Producción (Nogales)	COMUNAL	1	\$ 256,289.40
5	0	2	1			2	NO APLICA
5	0	3	1			3	NO APLICA
7	0	1	1	Temporal	COMUNAL	1	\$ 7,261.96
7	0	2	1			2	\$ 5,809.56
7	0	3	1			3	\$ 4,647.40
7	0	4	1			4	\$ 3,718.41
7	0	5	1			5	NO APLICA
8	0	1	1	Pastal	COMUNAL	1	\$ 2,083.69
8	0	2	1			2	\$ 1,702.93
8	0	3	1			3	\$ 1,477.20
8	0	4	1			4	\$ 523.41
8	0	5	1			5	NO APLICA
8	0	6	1			6	NO APLICA
8	0	7	1			7	NO APLICA
9	0	1	1	Forestal	COMUNAL	1	NO APLICA
9	0	2	1			2	NO APLICA
9	0	3	1			3	NO APLICA
9	0	4	1			4	NO APLICA

MUNICIPIO DE SANTA BARBARA CHIHUAHUA
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO PRIVADO (\$/HA)				
Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	
Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	1	1	1	
1	1	2	1	
1	1	3	1	
1	1	4	1	
	Riego por Gravedad	EJIDAL	1	\$ 52,391.55
			2	\$ 39,328.71
			3	\$ 19,797.68
			4	\$ 9,077.76
2	1	1	1	
2	1	2	1	
2	1	3	1	
2	1	4	1	
	Riego por Bombeo	EJIDAL	1	\$ 36,674.46
			2	\$ 27,529.72
			3	\$ 13,859.12
			4	\$ 6,354.05
3	1	1	1	
3	1	2	1	
3	1	3	1	
	Frutales en Formación (Nogales)	EJIDAL	1	\$ 125,974.53
			2	NO APLICA
			3	NO APLICA
5	1	1	1	
5	1	2	1	
5	1	3	1	
	Frutales en Producción (Nogales)	EJIDAL	1	\$ 256,289.40
			2	NO APLICA
			3	NO APLICA
7	1	1	1	
7	1	2	1	
7	1	3	1	
7	1	4	1	
7	1	5	1	
	Temporal	EJIDAL	1	\$ 7,261.96
			2	\$ 5,809.56
			3	\$ 4,647.40
			4	\$ 3,718.41
			5	NO APLICA
8	1	1	1	
8	1	2	1	
8	1	3	1	
8	1	4	1	
8	1	5	1	
8	1	6	1	
8	1	7	1	
	Pastal	EJIDAL	1	\$ 2,083.69
			2	\$ 1,702.93
			3	\$ 1,477.20
			4	\$ 523.41
			5	NO APLICA
			6	NO APLICA
			7	NO APLICA
9	1	1	1	
9	1	2	1	
9	1	3	1	
9	1	4	1	
	Forestal	EJIDAL	1	NO APLICA
			2	NO APLICA
			3	NO APLICA
			4	NO APLICA

MUNICIPIO DE SANTA BÁRBARA, CHIHUAHUA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

FACTOR DE DEPRECIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN POR EDAD
MÉTODO DE ROSS HEIDECKE

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1.0000	0.9748	0.9497	0.9246	0.8995
1	0.9946	0.9699	0.9447	0.9196	0.8945
2	0.9895	0.9647	0.9397	0.9146	0.8895
3	0.9843	0.9597	0.9349	0.9094	0.8847
4	0.9791	0.9545	0.9297	0.9040	0.8791
5	0.9734	0.9497	0.9241	0.8975	0.8730
6	0.9677	0.9438	0.9188	0.8920	0.8678
7	0.9622	0.9381	0.9135	0.8865	0.8630
8	0.9565	0.9327	0.9083	0.8816	0.8581
9	0.9506	0.9270	0.9030	0.8768	0.8532
10	0.9447	0.9217	0.8976	0.8716	0.8473
11	0.9387	0.9153	0.8921	0.8660	0.8423
12	0.9328	0.9094	0.8878	0.8603	0.8382
13	0.9267	0.9039	0.8824	0.8548	0.8330
14	0.9209	0.8970	0.8764	0.8487	0.8278
15	0.9153	0.8907	0.8702	0.8434	0.8230
16	0.9097	0.8843	0.8640	0.8376	0.8181
17	0.9032	0.8775	0.8572	0.8315	0.8126
18	0.8975	0.8713	0.8516	0.8257	0.8071
19	0.8917	0.8646	0.8452	0.8197	0.8015
20	0.8857	0.8578	0.8383	0.8127	0.7949
21	0.8797	0.8509	0.8316	0.8051	0.7877
22	0.8735	0.8440	0.8249	0.7981	0.7811
23	0.8673	0.8369	0.8179	0.7903	0.7737
24	0.8609	0.8307	0.8114	0.7836	0.7674
25	0.8545	0.8235	0.8040	0.7761	0.7603
26	0.8479	0.8151	0.7956	0.7681	0.7527
27	0.8413	0.8077	0.7880	0.7603	0.7453
28	0.8346	0.8001	0.7803	0.7527	0.7380
29	0.8277	0.7925	0.7729	0.7458	0.7315
30	0.8207	0.7847	0.7650	0.7383	0.7244
31	0.8136	0.7769	0.7572	0.7307	0.7171
32	0.8064	0.7689	0.7491	0.7230	0.7097
33	0.7991	0.7609	0.7411	0.7161	0.7031
34	0.7917	0.7527	0.7322	0.7094	0.6967
35	0.7842	0.7445	0.7237	0.6925	0.6801
36	0.7765	0.7362	0.7151	0.6855	0.6734
37	0.7687	0.7277	0.7064	0.6781	0.6663
38	0.7607	0.7192	0.6976	0.6703	0.6588
39	0.7526	0.7106	0.6886	0.6610	0.6497
40	0.7443	0.7018	0.6793	0.6517	0.6407
41	0.7358	0.6929	0.6700	0.6423	0.6316
42	0.7271	0.6841	0.6608	0.6336	0.6232
43	0.7182	0.6751	0.6515	0.6248	0.6147
44	0.7091	0.6659	0.6411	0.6159	0.6061
45	0.7000	0.6566	0.6306	0.6068	0.5973
46	0.6907	0.6473	0.6200	0.5970	0.5878
47	0.6813	0.6379	0.6094	0.5870	0.5781
48	0.6717	0.6284	0.6000	0.5770	0.5683
49	0.6620	0.6189	0.5893	0.5670	0.5585
50	0.6522	0.6093	0.5793	0.5560	0.5477

TABLA DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSS-HEIDECKE 2025

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1.0000	0.9748	0.9469	0.8190	0.6600
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	0.9275	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	0.9380	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	0.9328	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9269	0.9032	0.8774	0.7588	0.6190
14	0.9199	0.8970	0.8716	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	0.8480	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	0.8003	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	0.7317	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	0.6900	0.5970	0.4870
40	0.7198	0.7019	0.6803	0.5897	0.4810
41	0.7107	0.6930	0.6732	0.5823	0.4749
42	0.7016	0.6841	0.6645	0.5748	0.4688
43	0.6923	0.6751	0.6558	0.5672	0.4626
44	0.6830	0.6660	0.6448	0.5595	0.4564
45	0.6735	0.6568	0.6380	0.5518	0.4501
46	0.6640	0.6475	0.6290	0.5440	0.4437
47	0.6543	0.6381	0.6199	0.5361	0.4372
48	0.6446	0.6286	0.6106	0.5281	0.4307
49	0.6348	0.6190	0.6013	0.5200	0.4241
50	0.6248	0.6093	0.5918	0.5119	0.4175