



OFICIO STRIA-1056/2024.

San Francisco Javier de Satevó, Chihuahua a 29 de Octubre de 2024.

**DIPUTADA ELIZABETH GUZMÁN ARGUETA.
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.-**

En cumplimiento a lo establecido por el Decreto 112/04 IP.O, publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforma diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Satevó, somete a consideración del H. Congreso del Estado el presente Proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2025, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Auditoría 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 del terreno y de la construcción y que se debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua. La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración del 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 1 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.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente Proyecto, el municipio de Satevó Solicita a El H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios y Construcción que entrará en Vigor para el ejercicio 2025, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial de Estado.

Se anexa documentación impresa y archivo digital.

Agradeciendo la atención brindada al presente, quedo a sus atentas órdenes y espero una respuesta favorable.

ATENTAMENTE.


**C. NORMA MUÑOZ ANCHONDO.
PRESIDENTA MUNICIPAL DE SATEVÓ.**

Juntos Sigamos Avanzando

Administración 2024 - 2027



OFICIO: STRIA-1055/2024.
San Francisco Javier de Satevó, a 29 de octubre de 2024.

DIPUTADA ELIZABETH GUZMÁN ARGUETA.
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.

LA LICDA. DIANA DELGADO DURÁN, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ, CHIHUAHUA, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR LA FRACCIÓN II DEL ARTÍCULO 63 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y

CERTIFICA

QUE EN EL LIBRO No. 13 DE ACTAS DE CABILDO, SE ENCUENTRA ASENTADO EN EL ACTA NO. 20 DE SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA EL DÍA 28 DE OCTUBRE DE 2024, LA ORDEN DEL DÍA Y EN EL PUNTO NO. 4 LO RELATIVO A LA APROBACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025, LAS CUALES FUERON SOMETIDOS A LA CONSIDERACIÓN DEL H. CABILDO SIENDO APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS, TOMÁNDOSE EL SIGUIENTE:

ACUERDO

PRIMERO: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS LAS Y LOS INTEGRANTES PRESENTES DEL H. AYUNTAMIENTO, LA APROBACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025. MISMAS QUE SERVIRAN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL Y EL CALCULO DE LAS CONTRIBUCIONES EN MATERIA DE PROPIEDAD INMOBILIARIA, DURANTE EL EJERCICIO FISCAL COMPROMETIDO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025, LAS CUALES SE ANEXAN AL PRESENTE ACUERDO DE CABILDO.

SEGUNDO.- SE APRUEBA EL AUMENTO DEL 25% PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA, 10% VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIÓN, 10% VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO, LA SECTORIZACIÓN DE LAS LOCALIDADES DEL MUNICIPIO, 10% TABLAS DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS, 10% VALORES FRUTALES PARA VIÑEDOS, ASÍ COMO UNA DISMINUCIÓN DEL 76.19% AL USO DE SUELO SUBURBANO CUYO VALOR SE ENCONTRABA SUBVALORADO.

TERCERO.- SE REMITE EL ACUERDO DE ESTE H. AYUNTAMIENTO AL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN EN SU CASO.

LO QUE ME PERMITO HACER CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, EN SAN FRANCISCO JAVIER DE SATEVÓ, MUNICIPIO DE SATEVÓ, ESTADO DE CHIHUAHUA.

ATENTAMENTE

LICDA. DIANA DELGADO DURÁN
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO.



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
SATEVÓ, CHIH.
"Juntos Sigamos Avanzando."
Ayuntamiento 2024-2027

1.12 d2
ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

En el lugar que ocupa la sala de cabildo de esta Presidencia Municipal de Satevó, Chihuahua, siendo las 9:00 horas del día 28 de octubre del 2024 reunidos para sesionar los y las integrantes del Honorable Ayuntamiento de Satevó, encontrándose presentes: la C. Norma Muñoz Anchondo, Presidenta Municipal; el C. Mario Alberto Mariñelarena Quezada, Síndico Municipal; así como las y los Regidores; C. Lina Esther Balderrama Borunda, C. Luisa Adriana Ronquillo Reyes, C. Oralia Ruíz Márquez, C. Raquel Chacón Rivero, Mtra. Mónica Iliana Payan Escárcega, C. Marina Hernández Hernández, C. Luis Raudel Quezada Lares y el C. Cristian Daniel Almeida Portillo, al igual que la Secretaria del H. Ayuntamiento la Licenciada Diana Delgado Durán, se procedió a llevar a cabo la Décima Novena Sesión Ordinaria del Honorable Ayuntamiento para el Ejercicio 2024, bajo el siguiente:

ORDEN DEL DÍA:

1. Lista de asistencia y declaración en su caso del Quórum Legal.
2. Lectura del Orden del Día, y aprobación en su caso.
3. Lectura del Acta de la Sesión Ordinaria 19, de fecha 15 de Octubre del año 2024, aprobación y firma en su caso.
4. Exposición, análisis y aprobación en su caso de las Tablas de Valores Unitarias de Suelo Urbano, de Construcción y Suelo Rustico para el ejercicio Fiscal 2025.
5. Punto de acuerdo para autorizar realizar Traspasos Sistemáticos en el Presupuesto de Egresos 2024 de los clasificadores, de un capítulo a otro capítulo (1000, 2000, 3000, 4000, 5000, 6000), a razón del cierre del último trimestre del ejercicio Fiscal.
6. Asuntos generales.
7. Clausura de la sesión.

I.- En el desahogo del punto número uno del orden del día, la Secretaria del H. Ayuntamiento, Lic. Diana Delgado Durán, procedió a tomar listade asistencia a los integrantes del H. Ayuntamiento, encontrándose la totalidad del Cabildo, por lo que la Secretaria informa que existe el quórum reglamentario, en consecuencia los acuerdos tomados en esta sesión serán completamente válidos.

II.- En el desahogo del punto número dos del orden del día, relativo a la aprobación del orden del día, para la Vigésima Sesión Ordinaria para el año 2024 del H. Ayuntamiento 2024-2027, la Lic. Diana Delgado Durán, Secretaria de Ayuntamiento, somete a consideración del pleno el orden del día, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; se aprobó por unanimidad de votos de los presentes, el orden del día, para el desarrollo de la Vigésima Sesión Ordinaria de fecha 28 de Octubre de 2024.

III.- En el desahogo del punto número tres del orden del día, la Secretaria del H. Ayuntamiento, Lic. Diana Delgado Durán, propone la dispensa de la lectura del Acta de la Sesión Ordinaria 19, de fecha 15 de Octubre del año 2024, esto, en función a que, quienes integran el H. Ayuntamiento han conocido con anterioridad su contenido y sometido a votación del pleno y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal vigente para el Estado de Chihuahua; se aprueba por unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento, la

Handwritten signatures and notes:
Raquel Chacón R. R.O.
Oralia Ruiz M.
Luisa Adriana Ronquillo R.
COTEJADO

MARINO HERNANDEZ R.

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

dispensa de la lectura y el contenido del acta número S.O 19/2024 de la sesión ordinaria, del día 15 de octubre del 2024.

IV.- En el desahogo del punto número cuatro del orden del día, Exposición, análisis y aprobación en su caso de las Tablas de Valores Unitarias de Suelo Urbano, de Construcción y Suelo Rustico para el ejercicio Fiscal 2025, la Lic. Diana Delgado Durán, Secretaria del H. Ayuntamiento, sede el uso de la palabra al Lic. Cristian Hernández Mendoza, Tesorero Municipal, así como a el Ing. Omar Portillo Lerma, Encargado de Catastro, quienes proceden a exponer el Anteproyecto de las Tablas de Valores Unitarias de Suelo Urbano, de Construcción y Suelo Rustico para el ejercicio Fiscal 2025, contando con un aumento del 25% para Suelo Urbano por Zona Homogénea, 10% valores unitarios de reposición nuevo para construcción, 10% valores unitarios por hectárea para suelo rustico, la sectorización de las localidades del Municipio, 10% Tablas de valores de suelo relacionado con actividades mineras, 10% valores Frutales para viñedos, así como una disminución del 76.19% al uso de suelo suburbano cuyo valor se encontraba subvalorado, regresando la palabra a la Lic. Diana Delgado Durán, Secretaria del H. Ayuntamiento, conforme el artículo 22 del código municipal para el Estado de Chihuahua, lo somete a consideración del pleno; se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO:

ÚNICO.- Se aprueba por unanimidad de votos de las y los integrantes del h. ayuntamiento el proyecto de las tablas de valores unitarias de suelo urbano, de construcción y suelo rustico para el ejercicio fiscal 2025, aumento del 25% para suelo urbano por zona homogénea, 10% valores unitarios de reposición nuevo para construcción, 10% valores unitarios por hectárea para suelo rustico, la sectorización de las localidades del municipio, 10% tablas de valores de suelo relacionado con actividades mineras, 10% valores frutales para viñedos, así como una disminución del 76.19% al uso de suelo suburbano cuyo valor se encontraba subvalorado, para quedar de la siguiente manera:

Miguel Hernández A.

Luisa Adriana Ponquillo R.

Oralia Ruiz Mel.

BOTEJADO

[Handwritten signatures and names: Diana Delgado Durán, Cristian Hernández Mendoza, Omar Portillo Lerma]

[Handwritten signatures]



TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCION Y SUELO RÚSTICO

Luisa Adrona Benquillo R

Oralia Ruiz M.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

R. Q.

PREDIOS URBANOS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

1. La Autoridad Catastral Municipal.
2. Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal.
3. La Dirección de Catastro del Estado.
4. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

PREDIOS URBANOS:

1. Realizar trabajo de campo que consiste en: recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a: servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
2. Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes. Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
 - a) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - b) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - c) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarios públicos, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
3. Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, Identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor par tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
4. Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elaborar la propuesta de valores unitarios de terreno.

[Handwritten signature]
R. Q.

[Handwritten signature]
R. Q.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

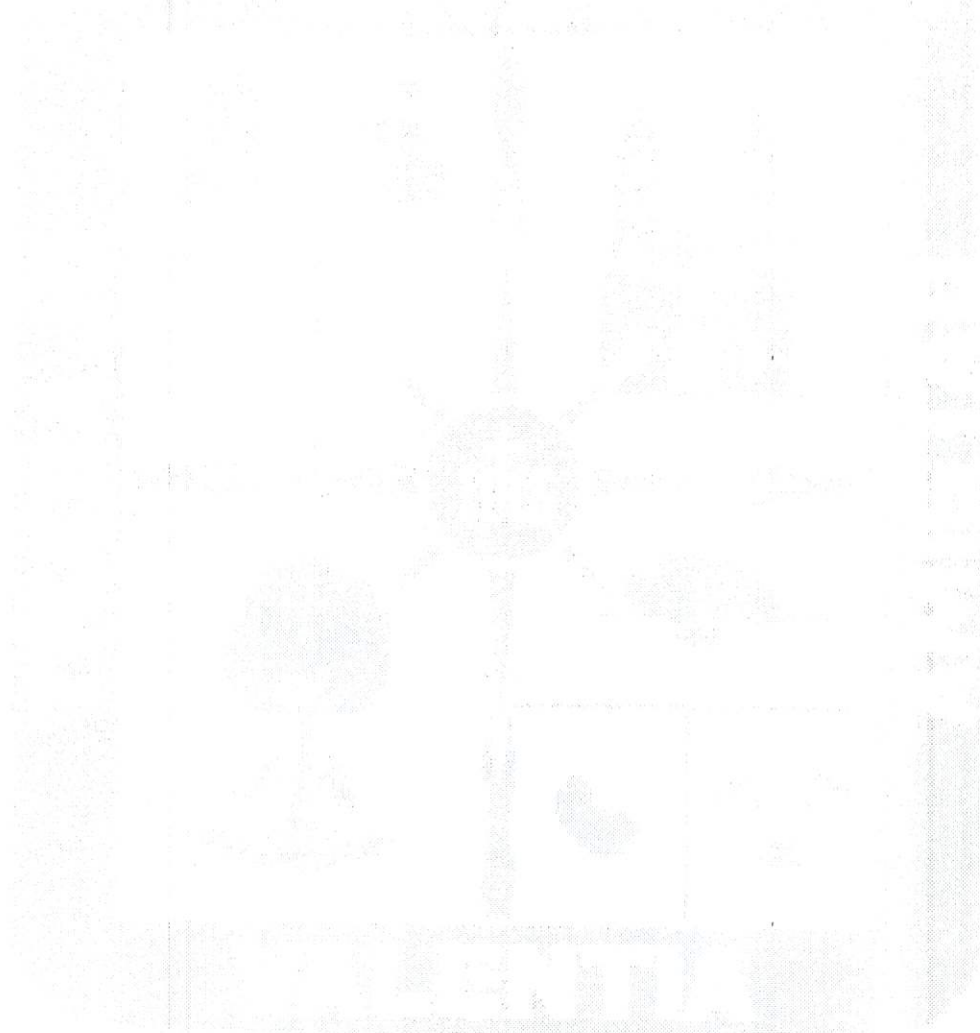
Oralia Ruiz M.
Luisa Adriana Riquillo R.

COTEJADO

Mariana Hernández H.

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

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



[Signature]
Raquel Chacón R. Q.

[Signature]

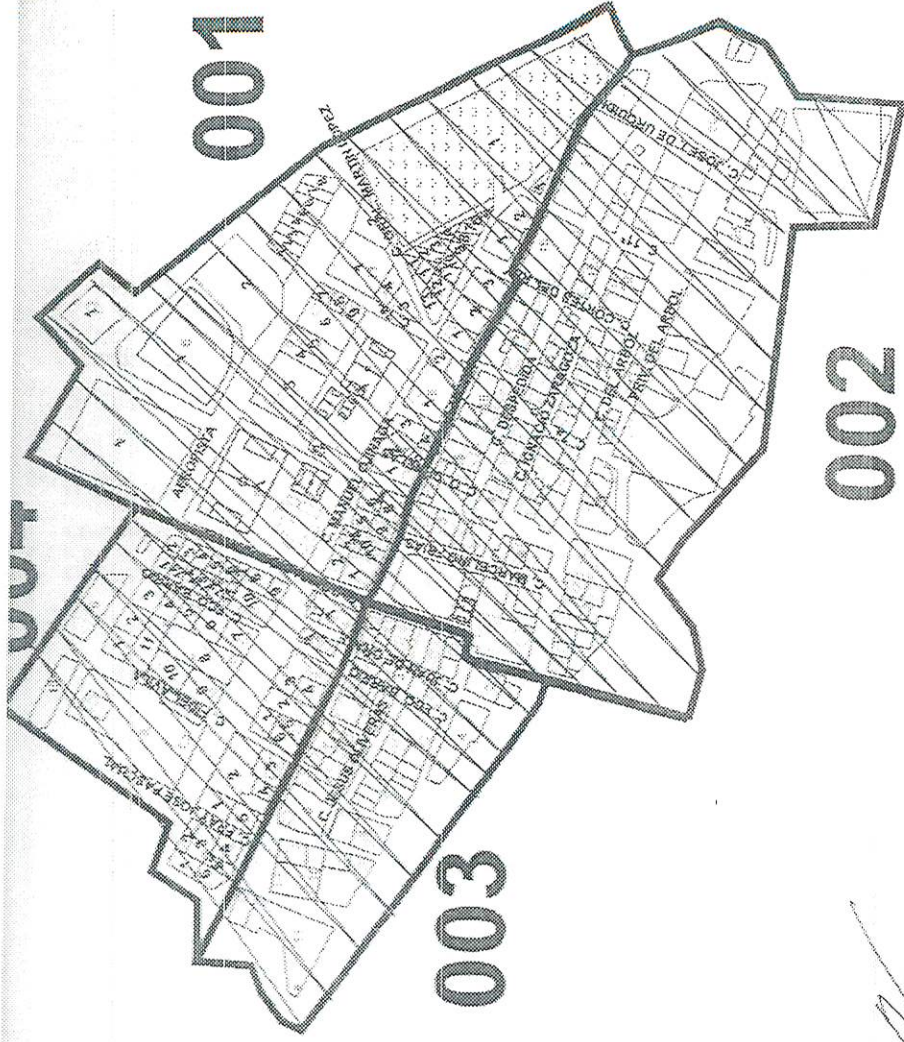
[Signature]

Oralia Ruiz M.L.
Luisa Adriana Perquillo R.

COTEJADO

Patricia Hernandez H.

Marina Hernández H.



Ovalia Ruiz M. *[Signature]*

Luisa Adriana Conquillo *[Signature]*

[Signature]

[Signature]

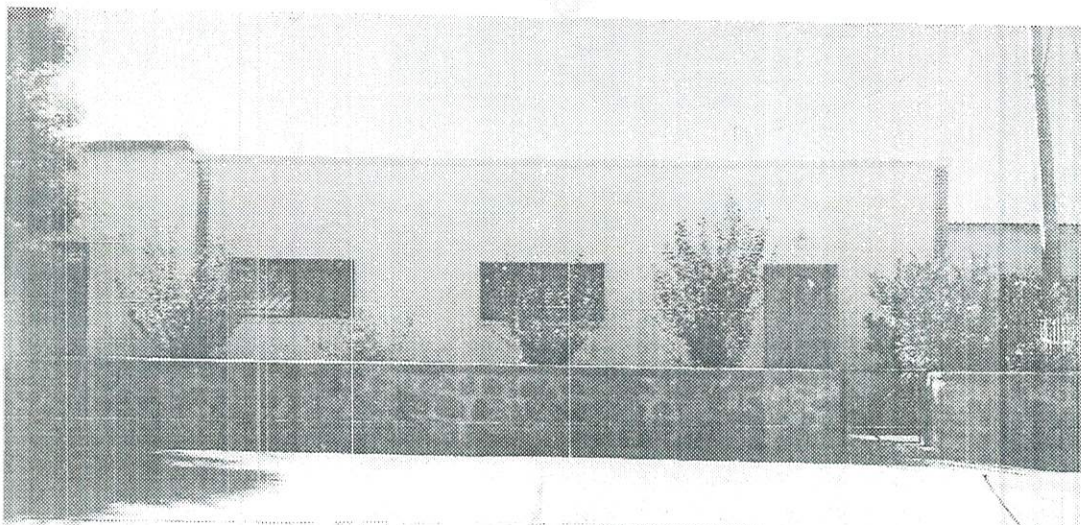
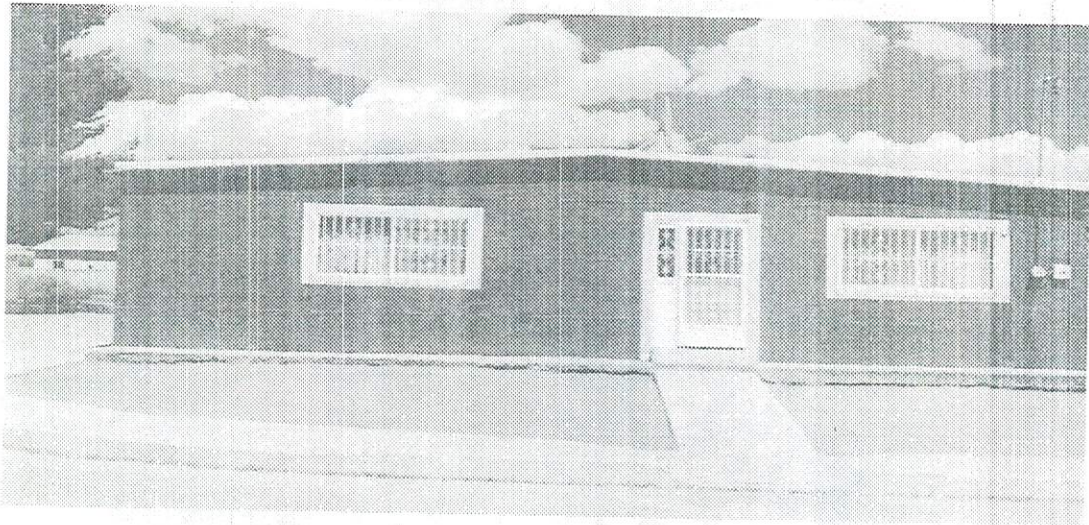
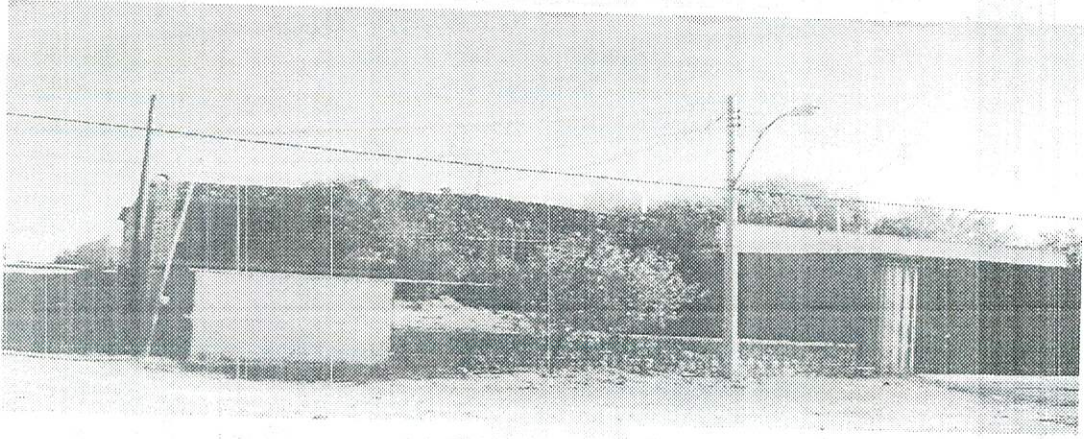
Raquel Trujillo R. *[Signature]*

COTEJADO

TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES

LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGÍAS UTILIZADAS PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE VALUACIÓN CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN EL CATASTRO.

HABITACIÓN POPULAR CLAVE: 2111



Raquel Chacón R. - R.R.

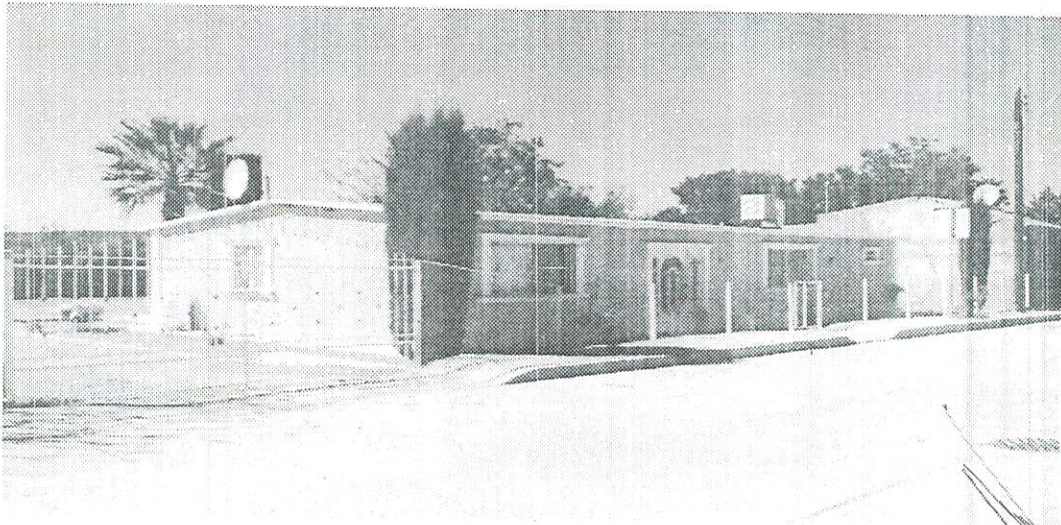
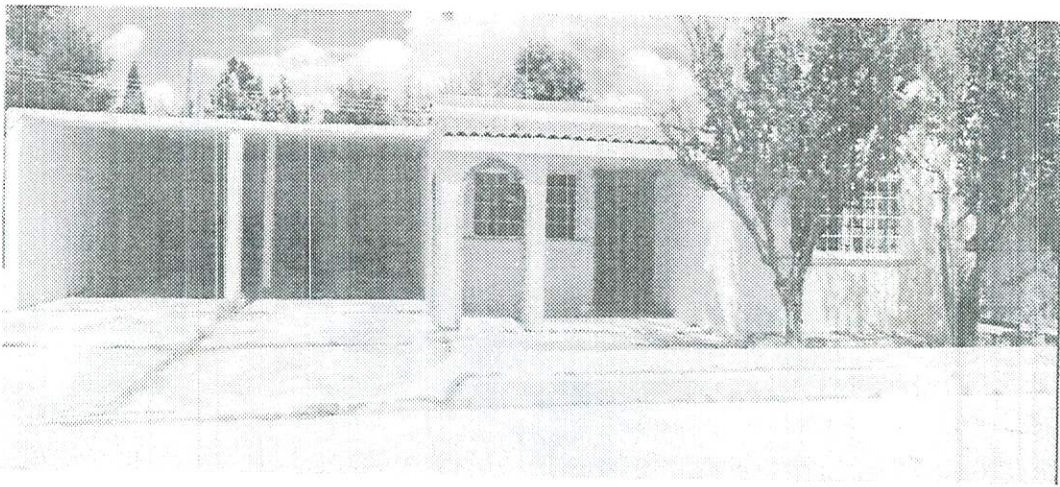
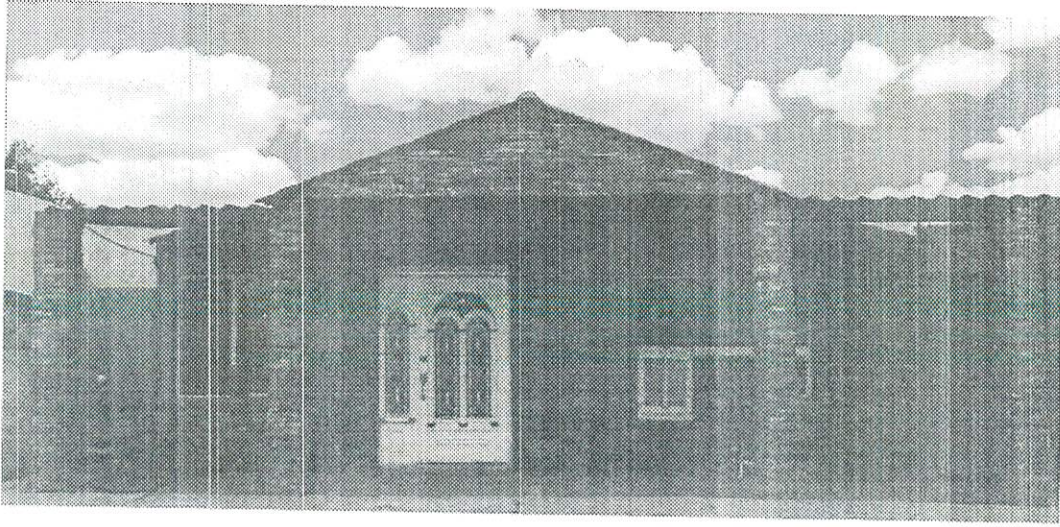
Oralia Ruiz M.
Luise Adriana Bonquillo R.

COTEJADO

Francisco Hernández H.

HABITACIÓN BUENA

CLAVE: 2141



Raquel Chacón R. R.O.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

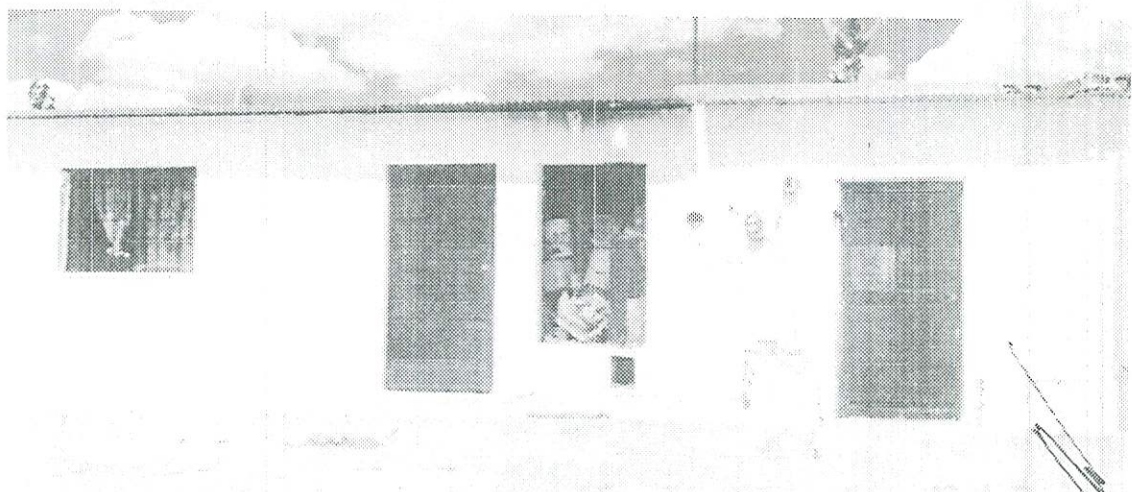
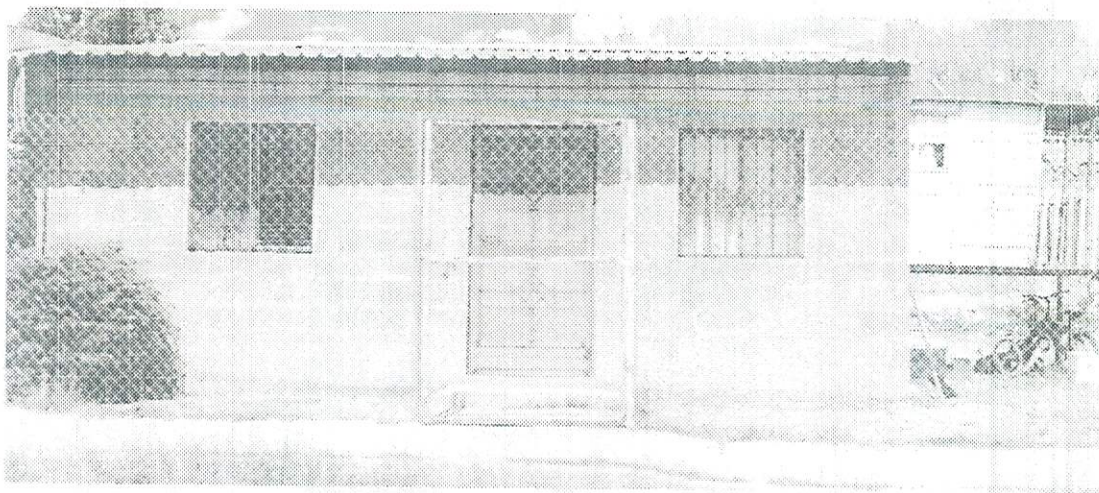
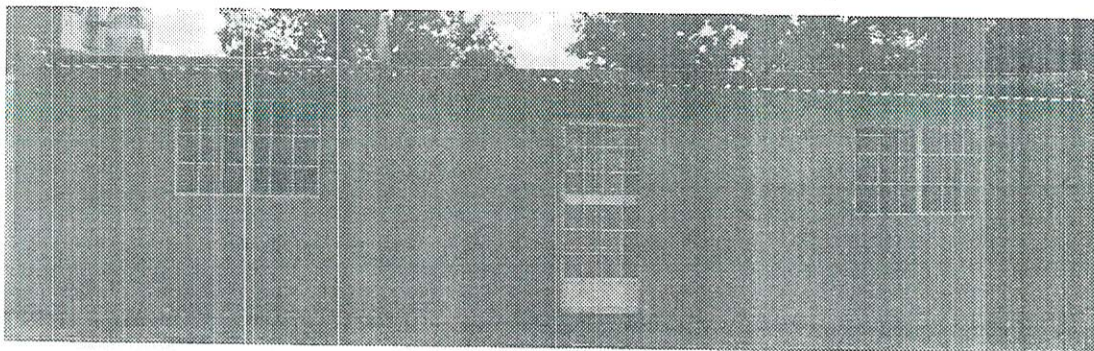
Ovalia Ruiz M.
Luisa Adriana Bonguillo R.

COTEJADO

Marina Hernández H.

HABITACIÓN ECONÓMICA

CLAVE: 2121



Paquel P. R.O.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

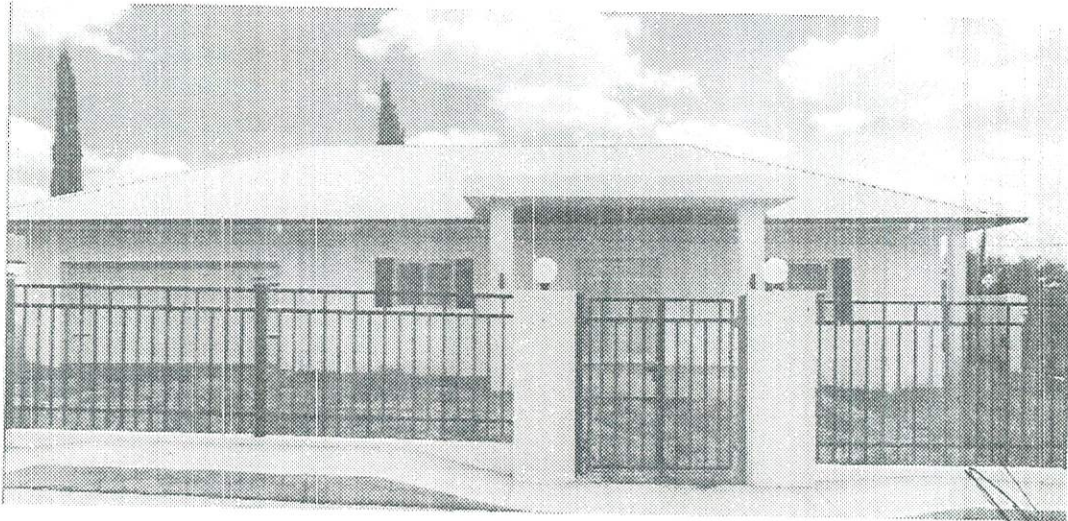
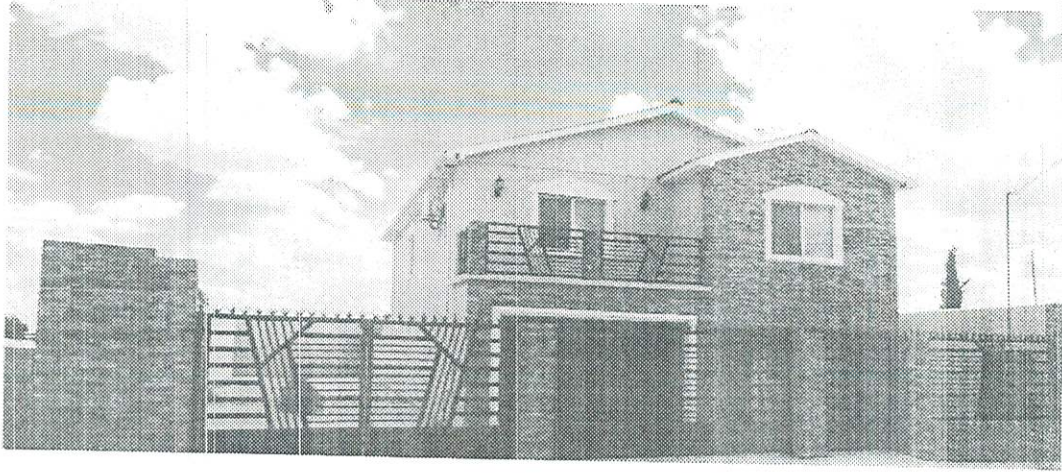
Ordalia Ruiz M.
Luisa Adriana Riquelme

COTEJADO

Marina Hernández H.

HABITACIÓN DE LUJO

CLAVE: 2151



Maria Hernandez II

Raquel Chacon R. R. Q.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

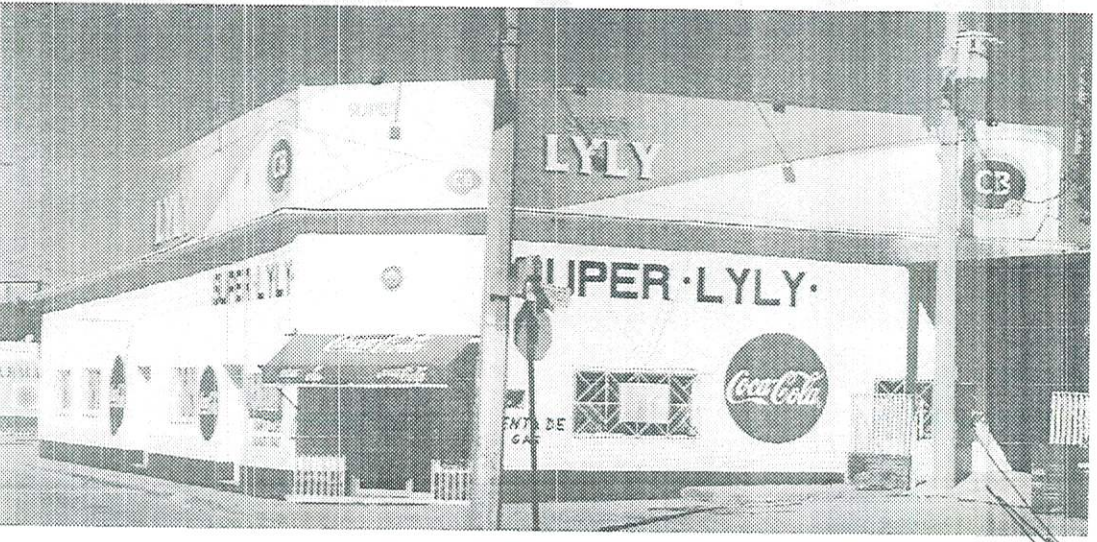
Oralia Ruiz M.
Luisa Adriana Benquillo R.

COTEJADO

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

COMERCIO MEDIANO

CLAVE: 2221



[Signature]
[Signature]
 Rafael Chacón B. R.O.

[Signature]
[Signature]

[Signature]
[Signature]

Oralia Ruiz M.
 Luisa Adriana Penquilla R.

COTEJADO

Mario Ferrández H.

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

MUNICIPIO DE SATEVÓ				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025				
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA				
ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
1	1	2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10,		\$ 260
		11, 12, 13, 14, 15.		
	2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,		
		10, 11, 12, 13, 14, 15		
		16, 17, 18, 19, 20, 21		
		21, 22, 23, 24,		
	3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9		
		10, 11		
	4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,		

NOTA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMO Y EL FACTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD. "LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS"

Marina Hernández H.


 Ovidia Ruiz M.

 Luisa Adriana Ronquillo R.

 Raquel Jacón B.

COTEJADO

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	LOCALIDADES	NO. DE MANZANAS	VALOR UNI.(\$M2)
2	6	PREDERAS SECCION NORTE	1-50	\$ 108.00
3	7	PRADERAS SECCION SUR	1-50	\$108.00
4	8	RANCHO DE SERNA	1-50	\$60.00
5	9	BALDERRAMA	1-50	\$60.00
6	10	CUATRO VIENTOS	1-50	\$60.00
7	11	RUICES	1-50	\$72.00
8	12	SAN JOSE HERNANDEZ	1-50	\$132.00
9	13	BABONUYABA-LA AGUITA	1-50	\$108.00
10	14	RANCHO MENDOZA	1-50	\$96.00
11	15	RANCO RIVERO	1-50	\$48.00
12	16	SAN ONOFRE	1-50	\$72.00
13	17	LA VERACRUZ	1-50	\$72.00
14	18	LA GARITA	1-50	\$48.00
15	19	RANCHO MOLINA-EL GRAMAL-LOS POTREROS	1-50	\$60.00
16	20	EL RANCHITO	1-50	\$72.00
17	21	OJO DE AGUA	1-50	\$72.00
18	22	RANCHO SANTIAGO-	1-50	\$60.00
19	23	EL CHAMIZAL	1-50	\$108.00
20	24	EL PALOMAR	1-50	\$60.00
21	25	SAN ANTONIO	1-50	\$96.00
22	26	SAN JUAN BAUTISTA	1-50	\$72.00
23	27	RANCHO DE PEÑA	1-50	\$60.00
24	28	LA JOYA	1-50	\$96.00
25	29	EL DURAZNO	1-50	\$60.00
26	30	EL MENDOCEÑO	1-50	\$120.00
27	31	SAN PEDRO	1-50	\$36.00
28	32	SAN RAFAEL	1-50	\$36.00
29	33	ALAMITOS	1-50	\$48.00
30	34	CIENEGUILLA	1-50	\$48.00
31	35	CERRO DE LEON	1-50	\$36.00
32	36	AGUA CALIENTE	1-50	\$36.00
33	37	ANCONES	1-50	\$36.00
34	38	RUIZ DE ANCONES	1-50	\$36.00
35	39	LA BOQUILLA	1-50	\$24.00
36	40	SAN JUAN-LA MORITA	1-50	\$24.00
37	41	EJIDO EL TORREON	1-50	\$60.00
38	42	EL TORREON	1-50	\$60.00
39	43	SALINAS	1-50	\$48.00
40	44	EL PORVENIR	1-50	\$ 48.00
41	45	SAN NCOLAS DE LA JOYA-LOS VERANOS	1-50	\$60.00
42	45	BOCA DEL RIO-LA LABORCITA	1-50	\$ 60.00
43	47	LA MAQUINA	1-50	\$60.00
44	5	SAN JOSE DEL SITIO	1-50	\$228.00
45	48	EL CARRIZO-LA GUERRITA	1-50	\$48.00
46	49	EL TULE	1-50	\$48.00
47	50	LA ESPERANZA	1-50	\$48.00
48	51	EL FARO	1-50	\$24.00
49	52	LAS BOQUILLAS	1-50	\$24.00
50	53	CARMONA	1-50	\$24.00

R.O.
Roguel Pacion R.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Oralia Ruiz M.
Luisa Adriana Ronquillo R.

COTEJADO

Adm. Hernandez H.

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

MUNICIPIO DE SATEVÓ							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025							
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 2105.04
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 3,165.85
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,982.52
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 7,521.14
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 10,500.25
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 4,352.34
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 6,963.75
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 8,953.40

LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVA MÁS NO LIMITATIVA.

VALORES CATASTRALES PROVISIONALES:

EN CASO DE QUE DENTRO DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO EXISTAN ZONAS EN LAS QUE NO SE AYAN ASIGNADO VALORES UNITARIOS DE SUELO Y O CONSTRUCCION, O EN LAS QUE HABIENDOSELES ASIGNADO, CAMBIEN DE CARACTERISTICAS ESENCIALES EN EL PERIODO DE VIGENCIA, LAS AUTORIDADES CATASTRALES PODRAN DETERMINAR, PROVISIONALMENTE, VALORES UNITARIOS CON BASE EN LOS ASIGNADOS PARA ZONAS SIMILARES. LOS VALORES CATASTRALES PROVISIONALES QUE SE DETERMINEN PARA LOS PREDIOS CON BASE ADICHOS VALORES UNITARIOS, ESTARAN VIGENTES POR EL AÑO CALENDARIO CORRESPONDIENTE.

RQ

[Handwritten signature]
Rafael Chacón B.

Oralia Ruiz M.
Luisa Adriana Ronquillo R.

COTEJADO

Martina Hernandez H

15 de 42

**ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.**

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025
TABLA DE OBRAS EN PROCESO

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

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

TODA CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN, DEBERÁ SER MANIFESTADO POR EL SUJETO DEL IMPUESTO A LA TESORERÍA MUNICIPAL DENTRO DE LOS 15 DÍAS SIGUIENTES A LA TERMINACIÓN DE LA OBRA. A LA MANIFESTACIÓN ANTERIOR DEBERÁ ADJUNTARSE EL PLANO CATASTRAL ACTUALIZADO Y EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL Y EN SU CASO RENOVACIONES DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y EL DOCUMENTO OFICIAL DE LA TERMINACIÓN DE OBRA. INVARIABLEMENTE, LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES SE INTEGRARAN AL PADRÓN CATASTRAL EN EL AVANCE EN QUE SE ENCUENTREN Y DE ACUERDO A LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. EN SU CASO DE LA DETECCIÓN DEL TERRENO NO EMPADRONADO Y CONSTRUCCIONES NO MANIFESTADAS A LA TESORERÍA MUNICIPAL SE HARÁN EFECTIVOS TRES AÑOS DE IMPUESTOS ANTERIORES A LA FECHA DEL DESCUBRIMIENTO DE LA OMISIÓN, SALVO QUE EL INTERESADO COMPRUEBE QUE EL LAPSO ES MENOR MEDIANTE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Marino Hernandez H.

Oralia Ruiz M.

Luisa Adriana Ronquilla R.

COTEJADO

R.O.
Roguel Chacón R.

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025							
Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
Clave de Valuación			Tipología	Clase	Nivel	Valor Unit	
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$4,352.34
0							
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$6,466.33
0							
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO O CONCRETO)	"A"	\$12,435.28
2	3	4	1	ESCUELA/GIMNASIO		"A"	
2	3	4	2	ESCUELA/GIMNASIO		"B"	
2	3	4	3	ESCUELA/GIMNASIO		"C"	
0							
2	3	5	1	HOTEL		"A"	
2	3	5	2	HOTEL		"B"	
2	3	5	3	HOTEL		"C"	

NOTA: LAS ANTENAS, ANUNCIOS, ESPÉCTACULARES, GRANJAS SOLARES Y GASOSDUCTOS SERAN VALUADOS DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS POR INDIVIDUAL Y EL VALOR SERA AGREGADO COMO INSTALACIONES ESPECIALES.
"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS"

Mónica Hernández H.

Lusa Adriana Fonquillo R.

Oralia Ruiz M.

R.O.

Raquel Precón B.

COTEJADO

TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,00	1.500,00	0,8
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	5.000,00	0,1
5.001,00	10.000,00	0,08

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,00	1.500,00	0,4
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	5.000,00	0,1
5.001,00	10.000,00	0,08
10.001,00	20.000,00	0,06
	Y MAS	0,05

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.001,00	1.500,00	0,4
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	3.000,00	0,1
3.001,00	5.000,00	0,08
5.001,00	10.000,00	0,06
10.001,00	Y MAS	0,05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	6	1	\$150
ZONA SUBURBANA	No. 2			
ZONA SUBURBANA	No. 3			
ZONA SUBURBANA	No. 4			
ZONA SUBURBANA	No. 5			
ZONA SUBURBANA	No. 6			

NOTA: EN LAS TRES TABLAS ANTERIORES LOS FACTORES SON A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO EN LA CUARTA TABLA EL FACTOR SERA LA UNIDAD

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

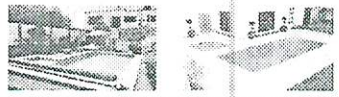
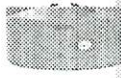


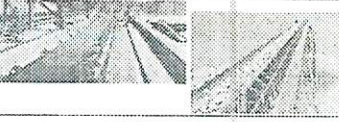
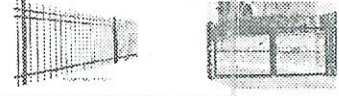

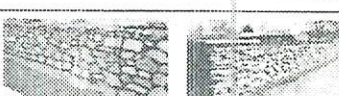


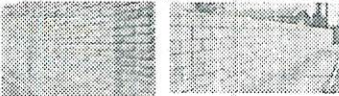






Oralia Ruiz M. López
Raquel Chacón

Luisa Adriana Ronquillo

COTEJADO

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
ADOSQUIN	M2	\$335,00	
AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PLA	\$10.000,00	
ALBERCA COMERCIAL	M2	\$2.100,00	

COTAJE DE VALORES

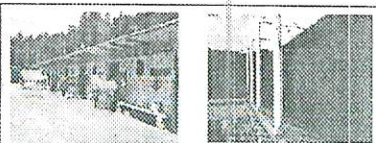
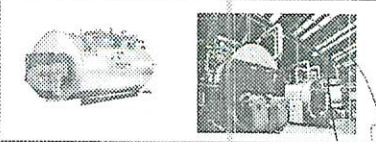
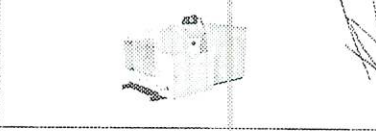

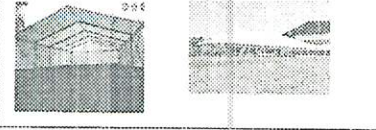
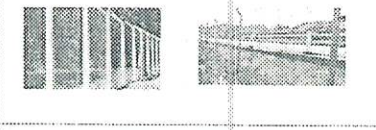
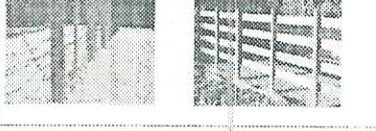
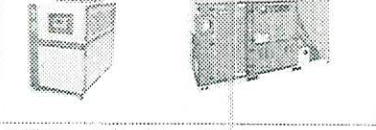
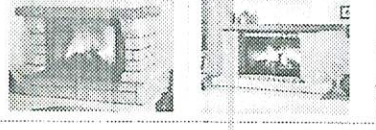



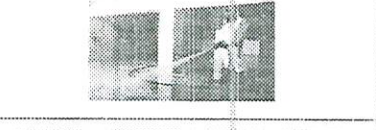


ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$2.100.00	
ALJIBE	PZA.	\$4.000.00 por cada 1.000 litros de capacidad	
AREAS TECHADAS	M2.	\$1.044.00	
ASFALTO	M2.	\$250.00	
BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	M.	\$1.350.00	
BARRANDA/REJA COMERCIAL	M2.	\$1.150.00	
BARRANDA/REJA HABITACIONAL	M2.	\$900.00	
BAYDA DE PIEDRA (ANCHO 10 CM HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$350.00	
BAYDA RODAPIE 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$140.00	
BAYDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$450.00	
BAYDAS DE LADRILLO/BLOQUE HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$500.00	
BÁSCULA CRAMONERA	PZA.	\$600.000.00	
BÁSCULA PARA VEHICULOS DE CARGA PESADA	PZA.	\$210.000.00	
BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$890.000.00	
BOILER SOLAR	FOR TUBO	\$400.00	
BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIESEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$75.000.00	
BORDEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PTA.	\$100.000.00	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Luisa Adriana Fonquillo R.

COTEJADO

CABALLERIZAS	M2.	\$1,500.00	
CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$265,000.00	
CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$150,000.00	
CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15,000.00	
CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$550.00	
CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	M.	\$257.00	
CERCO POSTE MADERA	M.	\$187.00	
CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$120,000.00	
CHIMENEA	PZA.	\$35,700.00	
CIRCUITO CERRADO (FOR CÁMARA)	PZA.	\$9,000.00	
CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$2,650.00	
CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$1,150.00	
CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$145,000.00	
COCINA INDUSTRIAL	M.	\$4,400.00	
COCINA INTEGRAL	M.	\$2,130.00	

Handwritten signature


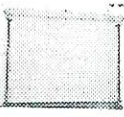
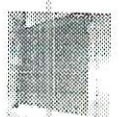


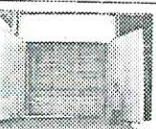
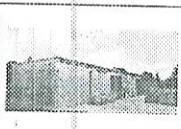
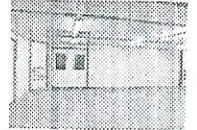

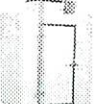


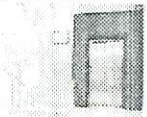



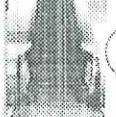

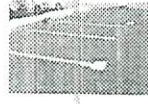






Handwritten signature: Raquel Chacón

Handwritten signature

Handwritten signature: Oralia-Rulz M. L.

Luisa Adriana Ranquillo R.

COTEJADO

COMPRESORES	LOTE	\$725.000,00	
CORTINA METÁLICA	M2.	\$1.430,00	 
CREMATORIO	PZA.	\$160.000,00	 
CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$5.500,00	 
CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$5.500,00	
CLARTOS FRIOS	PZA.	\$74.500,00	 
DUCTOS DE AIRE	M2.	\$315,00	 
ELEVADOR CONDOPARINOS	PZA.	\$950.000,00	
ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$1.760.000,00	
EN CEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2	\$145,00	
ESCALERA ELECTRICA	M2.	\$225.000,00	 
ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$254,00	 
ESTRUCTURA TIPO DE MINA	LOTE	\$3.000.000,00	 
FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$12.400,00	 
FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$17.000,00	 

Reginald Rojas R.

[Signature]

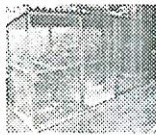



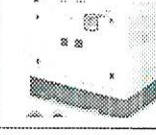
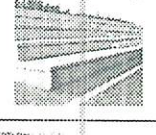
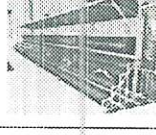





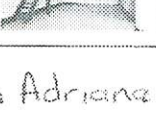
Ovalia Ruiz M.

COTEJADO

Luz Adriana Ronquillo R

Módulo Administrativo


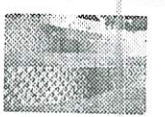

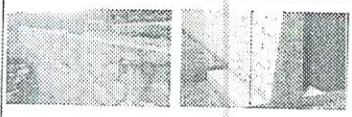
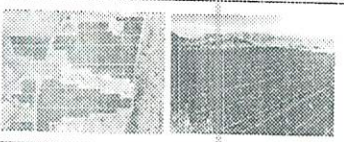
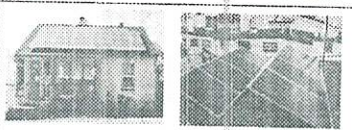
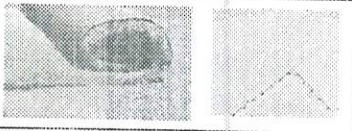








Marina Hernández H.

GALLINERO	M2.	\$107.00		
GÁRGOLAS	PZA.	\$1,378.00		
GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$318,100.00		
GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$1,500.00		
GRADAS DE MADERA	M2.	\$1,300.00		
GRADAS METÁLICAS	M2.	\$1,950.00		
GRÁFICA VIAJERA	LOTE	\$690,000.00		
GUARNICIONES (parapetos de concreto)	M2.	\$148.00		
HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$6,900.00		
HORNO DE SECADO	M2.	\$6,500.00		
INVERNADEROS	M2.	\$500.00		
JACUZZI	PZA.	\$25,000.00		
MALLA CICLÓNICA	M2.	\$475.00		
MALLA SOMERA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$900.00		
MEZANINE	M2.	\$1,146.00		

Oralia Ruiz M. *Paquel Chacón R.*

Luisa Adriana Penquillo R.

COTEJADO


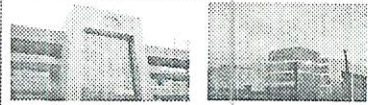











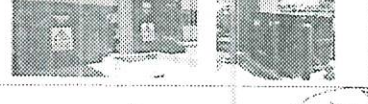






MINI SPLIT	PZA.	\$14,500.00	
MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	\$3,000.00	
MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$950.00	
MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$450.00	
CELDA SOLARES (EN GRANJA SOLAR) (por año solar con dimensiones de paneles individuales (diversos))	PANEL	SE PAGA POR PANEL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
CELDA SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles de diversos tamaños)	M2.	SE PAGA POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$150.00	
PÉRGOLAS	M2.	\$2,150.00	
PILA (BLOCK, ADORÓN, HORMIGÓN)	M2.	\$740.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,750.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$250.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$700.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,050.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,400.00	
PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$8,600,000.00	

María Hernández H.

Orally Ruiz M. *Rosquiel Chacón JF*

Luisa Adriana Ronquillo B.

COTEJADO

PLANTA TRATADORA	UNIDAD	\$3,000,000.00	
PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$4,500.00	
PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$2,000.00	
POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$175,000.00	
POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	PZA.	\$4,000.00 por Ml. de profundidad	
PRELONES	M2.	\$700.00	
PUNTE COLGANTE	AK.	\$3,000.00	
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	
RAMPAS	M2.	\$405.00	
GRUO CONCRETO	M2.	\$5,300.00	
GRUO METÁLICO	M2.	\$2,600.00	
SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$68,800.00	
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$475,000.00	
SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS COMERCIAL	PZA.	\$83,000.00	
SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS HABITACIONAL	PZA.	\$21,500.00	
TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$4,700.00	
TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$1,500.00	
TANQUES ACERO AL CARBON HASTA 100,000 LT	LT.	\$9.00	
TANQUES DE ALMACENAMIENTO	PZA.	\$4,840.00	
TEJAMAN ACRILICO	M2.	\$400.00	

Marina Hernandez H

R.A.

R.A.

Raquel Dacón R.


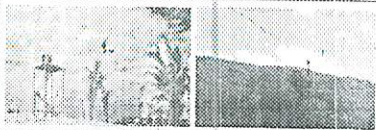









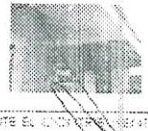
R.A.

Oralia Ruiz M.

Luisa Adriana Ronquilla R.

COTEJADO

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

TRILADO NASTACIONAL	PZA.	\$3.50 pesos por litro	
TRICOLESA	ML.	\$4,500.00	
TOLVAS	PZA.	\$175,000.00	
TORNILLOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$225,000.00	
TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$25,000.00	
TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$35,000.00	
TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$50,000.00	
TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$115,000.00	
UNIDAD PAQUETE CUINLA	PZA.	\$700,000.00	
UNIDADES EMPALMADORAS	PZA.	\$317,000.00	
VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	

EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES, EL PROYECTO DE PODERÍA ESTAR SUJETO A RECOMENDACIONES DEL AVALUADOR CATASTRAL, EL AVALUADOR PRESENTA EL CUESTIONARIO Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL NACIONAL.

Oralia Ruiz M.   R.O.

Luisa Adriana Ronquillo R

COTEJADO

4 de 4

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS.

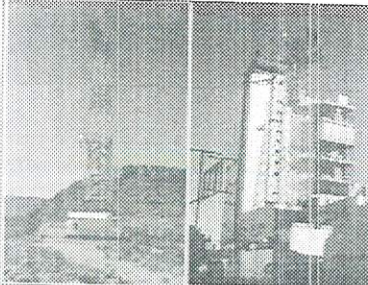
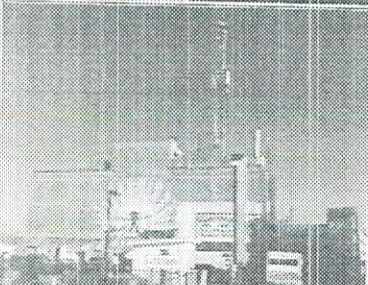
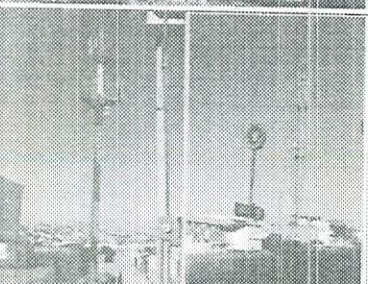
ESTRUCTURA	FOTO DEL TIPO DE ESTRUCTURA	CÓDIGO	TIPO DE ESTRUCTURA					POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FIJADO
			PARA CARTEL	PARA ESPECTÁCULO	PANTALLA ELECTRÓNICA	ESQUELETO	TIPO BUNITE	EN Fachada	EN Azotea	EN Balcón	ESQUELETO	SALIRSE O VOLAR	ALTA		
1		1001	X									X		Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 80 M ² en adelante Altura del pedestal: entre 4 M. y 18 M. Diámetro exterior del pedestal de 20" en adelante Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	\$20,000.00 X M ² . DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
2		1002	X								X		Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 45 M ² en adelante Altura de las columnas: entre 1 M y 15 M. Perfíl de las espigas: Sección "L", "I", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.	\$2,500.00 X M ² . DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	
3		1003	X								X		Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 50 M ² en adelante Altura de las columnas: entre 1 M. y 10 M. Perfíl de las espigas: Sección "L", "I", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$2,000.00 X M ² . DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	
4		1004			X							X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M ² en adelante Altura del pedestal: de 3 M. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500.00 X M ² . DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	
5		1005			X							X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M ² en adelante Altura del pedestal: de hasta 15 M. Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500.00 X M ² . DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	
6		1006			X							X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 1.5 M ² en adelante Altura del pedestal: de 2 M. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500.00 X M ² . DE PANTALLA los señeros deben ser permitidos y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	
7		1007			X				X			X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M ² en adelante Altura del pedestal: de 20 cm. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500.00 X M ² . DE PANTALLA los señeros deben ser permitidos y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	
8		1008	X						X			X	Material de la estructura: Acero u otro material Superficie de la pantalla: de 2 M ² en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc. Perfíl de las espigas: Sección "L", "I", o "U", Etc. Forma de unión de las estructuras: empotradas, soldadas, atornilladas, Etc.	\$2,500.00 X M ² . DE PANTALLA los señeros deben ser permitidos y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	

Luisa Adriana Ronquillo R.

9		1009				X						X	Material constructivos: Acero, Paredes o Muro. 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.	\$4,500.00 X M ² . DE PANTALLA los señeros deben ser permitidos y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
10		1010				X						X	Material constructivos: Acero, Paredes o Muro. 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 M ² . DE PANTALLA los señeros deben ser permitidos y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
11		1011				X						X	Material constructivos: Acero, Paredes o Muro. 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 M ² . DE PANTALLA los señeros deben ser permitidos y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
12		1012			X							X	Material constructivos: Acero, Paredes o Muro. Superficie de la pantalla: de 1 M ² en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$8,500.00 X M ² . DE PANTALLA los señeros deben ser permitidos y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
13		1013		X								X	Material constructivos: Acero y techos de aluminio Superficie de la pantalla: de 1 M ² en adelante Altura del pedestal: hasta 10 M. Diámetro exterior del pedestal hasta 5" Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	\$30,000.00 X M ² . DE PANTALLA ELECTRÓNICA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
14		1014				X			X			X	Material constructivos: Acero, Paredes o Muro. Superficie de la pantalla: de 1 M ² en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$15,000.00 X M ² . DEL MUJER (excepto el contenido del primer de anuncios) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
15		015											OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS Superficie de la pantalla: Altura:	SUJETO A VALUACIÓN POR UNIDADES Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE

R. Q.
 COTEJADO
 Luis Ronquillo

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.

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

R. O.
 Rafael Chacón R.



Orelia Ruiz M.

Luisa Adriana Ronquillo R.

COTEJADO

Marina Hernández H.

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

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; oplanados de mezcla o yeso, ventanearía metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vitrificadas, 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, ventanearía metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.

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

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas entre las que se pueden considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía de aluminio anodizado y maderas finas con

R.O

Oralia Ruiz M.
Raquel Chacón R.

Luisa Adriana Ronquilla R

COTEJADO

Marina Hernandez M.

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parque de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

HABITACIONES DE SUPERLUJO.- Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, ante comedor, 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, ventanearía 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 semicultas (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, ventanearía 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 semicultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas ajardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía 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, ventanearía 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 reforzados acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos hidrosanitarios) ocultos o semicultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanearía metálica de perfiles tubular o 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 sus 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.

Luisa Adriana Penapillo R.

R.A.

Guatla Ruiz M.
Jaquesel Palen R.

COTEJADO

Marina Hernández T.

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

CLASE (C).- Edificaciones, usadas que necesitan un mantenimiento que excede más del 20% de su Valor de Reposición Nuevo para realizar el uso que les corresponde.

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

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

Construcción 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, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campesinos" 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;




 Oralia Ruiz M.
 Raquel Chacón R.

Luisa Adriana Ronquilla R

COTEJADO

María Hernández 14

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

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.

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

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

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

Valor de Reposición Nuevo: Es el costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos 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 u bien debido a su edad desgaste físico, servicio y uso.

Marina Hernández H

Luisa Adriana Riquelme R.

R. Q.

Didia Ruiz M.
Riquelme R.

COTEJADO

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

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

Vida económica o vida útil normal: Es el periodo en términos de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito al que se le destino originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

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

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

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

Norma de aplicación: para uso de las Tablas de Valores Unitarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$VCAT = VT + VC$

Marina Hernández H

R.O.

Oralia Ruiz M.
Raquel Ojeda R.

Luisa Adriana Ranquilla R.

COTEJADO

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$VT=ST \times VUS$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

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

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

$VC=SC \times VUC + VIE$

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.

R.O.

Oralia Ruiz M.

Raquel Aguilar M.

COTEJADO

Luisa Adriana Ronquillo R

Miriam Hernández H

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- 6. La Autoridad Catastral Municipal
- 7. Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal
- 8. La Dirección de Catastro del Estado.
- 9. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

PREDIOS RUSTICOS:

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

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

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

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


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

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

- 4. Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborara la propuesta de valores. Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

Luisa Adriana Ranquillo R

Marina Hernández H.


 R.O.



 Ordalia Ruiz M.

COTEJADO R.

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

MUNICIPIO DE SATEVÓ
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

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

Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante				
Clave de Valuación	Clasificación			Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unitario (\$/HA)
1 0 1 1	Riego por Gravedad	Privada	1	1	\$ 68,943.79		
1 0 2 1	Riego por Gravedad	Privada	2	1	\$ 51,752.88		
1 0 3 1	Riego por Gravedad	Privada	3	1	\$ 27,355.35		
1 0 4 1	Riego por Gravedad	Privada	4	1	\$ 13,140.46		
2 0 1 1	Riego por Bombeo	Privada	1	1	\$ 48,260.13		
2 0 2 1	Riego por Bombeo	Privada	2	1	\$ 36,226.76		
2 0 3 1	Riego por Bombeo	Privada	3	1	\$ 19,149.29		
2 0 4 1	Riego por Bombeo	Privada	4	1	\$ 9,197.89		
3 0 1 1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	1	1	\$ 74,961.78		
3 0 2 1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	2	1	\$ 62,677.52		
3 0 3 1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	3	1	\$ 42,753.57		
4 0 1 1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	1	1	\$ 95,645.46		
4 0 2 1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	2	1	\$ 78,979.96		
4 0 3 1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	3	1	\$ 51,351.11		
6 0 1 1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	1	1	\$ 158,248.75		
6 0 2 1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	2	1	\$ 96,790.47		
6 0 3 1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	3	1	\$ 58,473.61		
5 0 1 1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	1	1	\$ 137,565.09		
5 0 2 1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	2	1	\$ 80,488.05		
5 0 3 1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	3	1	\$ 49,876.07		
7 0 1 1	Temporal	Privada	1	1	\$ 10,512.08		
7 0 2 1	Temporal	Privada	2	1	\$ 8,409.36		
7 0 3 1	Temporal	Privada	3	1	\$ 6,727.51		
7 0 4 1	Temporal	Privada	4	1	\$ 5,381.70		
8 0 1 1	Pastal	Privada	1	1	\$ 2,585.28		
8 0 2 1	Pastal	Privada	2	1	\$ 2,036.89		
8 0 3 1	Pastal	Privada	3	1	\$ 1,801.86		
8 0 4 1	Pastal	Privada	4	1	\$ 1,400.35		
8 0 5 1	Pastal	Privada	5	1	\$ 848.69		

NOTA: EL FACTOR SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO.
DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACION RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal
Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1
Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1
Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS"

Luisa Adriana Ronquillo R

[Handwritten signature]

R.O.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Oralia Ruiz M.

COTEJADO

Martha Hernández H

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

MUNICIPIO DE SATEVÓ
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates.	Ha.	\$ 686,400.00
2	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$ 686.4
3	Suelo rústico dentro de la concesión minera y/o denuncia minera.	Ha.	\$ 4,756.75

R. Q.

"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS DE VALORES SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS"

NOTA: ESTOS VALORES SE ESTIMARAN DE ACUERDO ALAS CONDICIONES QUE PREVALEZCAN EN CADA UNO DE LOS MUNICIPIOS.

Maximo Hernandez G.

Luisa Adriana Ronquillo R

[Signature]

Oralia Ruiz M.

[Signature]

COTEJADO

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

TABLA DE VALORES PARA VIÑEDOS

MUNICIPIO DE SATEVÓ	CALIDAD	UNIDADES	POR HA.	
FRUTALES EN FORMACIÓN R.B	1	\$/HA	\$	264,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.B	2	\$/HA	\$	242,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.B	3	\$/HA	\$	209,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.B	4	\$/HA	\$	187,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.G	1	\$/HA	\$	341,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.G	2	\$/HA	\$	308,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.G	3	\$/HA	\$	286,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.G	4	\$/HA	\$	264,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.B	1	\$/HA	\$	341,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.B	2	\$/HA	\$	341,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.B	3	\$/HA	\$	308,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.B	4	\$/HA	\$	286,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.G	1	\$/HA	\$	429,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.G	2	\$/HA	\$	385,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.G	3	\$/HA	\$	341,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.G	4	\$/HA	\$	297,000.00

EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

Marina Hernández A.

Raquel Chacón B.

Oralia Ruiz M.

Luisa Adriana Borquillo R.

COTEJADO

R. Q.

MUNICIPIO DE SATEVÓ
 TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLAS DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSSHEIDECHE

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1	0.9748	0.9469	0.8190	0.6680
1	0.9946	0.9699	0.9422	0.8148	0.6646
2	0.9895	0.9649	0.9373	0.8106	0.6611
3	0.9843	0.9597	0.9323	0.8063	0.6577
4	0.9789	0.9545	0.9225	0.8020	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9779	0.9438	0.9168	0.7930	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.6430
8	0.9565	0.9327	0.9060	0.7836	0.6391
9	0.9506	0.9270	0.9005	0.7788	0.6352
10	0.9447	0.9212	0.8948	0.7740	0.6313
11	0.9387	0.9387	0.9153	0.8891	0.769
12	0.9325	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9262	0.9032	0.8774	0.7588	0.6190
14	0.9199	0.8970	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.8590	0.7430	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8527	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.7320	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8399	0.7270	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.8440	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8503	0.8369	0.8130	0.7032	0.5735
24	0.8509	0.8727	0.8064	0.6972	0.5686
25	0.8435	0.8225	0.7990	0.6911	0.5636
26	0.8359	0.8151	0.7916	0.6849	0.5586
27	0.8283	0.8077	0.7846	0.6786	0.5535
28	0.8204	0.8001	0.7773	0.6722	0.5483
29	0.8127	0.7975	0.7699	0.6658	0.5431
30	0.8047	0.7847	0.7623	0.6593	0.5378
31	0.7967	0.7769	0.7547	0.6527	0.5324
32	0.7885	0.7689	0.7470	0.6460	0.5269
33	0.7803	0.7610	0.7392	0.6393	0.5214
34	0.7720	0.7527	0.7312	0.6324	0.5158
35	0.7635	0.7445	0.7233	0.6255	0.5102
36	0.7550	0.7362	0.7151	0.6185	0.5045
37	0.7465	0.7277	0.7069	0.6114	0.4987
38	0.7376	0.7192	0.6986	0.6043	0.4929
39	0.7287	0.7106	0.6700	0.5970	0.4870
40	0.7198	0.7019	0.6903	0.5897	0.4810
41	0.7107	0.6930	0.6732	0.5823	0.4749
42	0.7016	0.6841	0.6645	0.5748	0.4688
43	0.6923	0.6751	0.6558	0.5672	0.4626
44	0.6830	0.6660	0.6440	0.5595	0.4564
45	0.6735	0.6568	0.6380	0.5518	0.4501
46	0.6640	0.6475	0.6290	0.5440	0.4437
47	0.6543	0.6381	0.6199	0.5361	0.4372
48	0.6446	0.6286	0.6106	0.5281	0.4307
49	0.6348	0.6190	0.6013	0.5200	0.4241

R. Q.
 Roguel Chacón R.
 COTAJADO

Luisa Adriana Panquillo R

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

50	0.6248	0.6093	0.5918	0.5119	0.4175
----	--------	--------	--------	--------	--------

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 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, llámense embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa demibadora, diques con bocatomos, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reporten el agua hasta la parcela de cultivo, inundado 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 de agua.

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO

- 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.
- SEGUNDA CLASE:** Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
- 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.
- CUARTA CLASE:** aquellos con las mismas características de la anterior y para hacerlos producir se necesiten trabajos especiales.

R.A.

Reginal Chacón R.

Dialia Ruiz M.

Luisa Adriana Ronquillo R

COTEJADO

Municipio de Cotejados II

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

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

1. **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 la tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de las heladas y granizadas que produzcan frutos de primera calidad.
2. **Segunda clase:** aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral medio intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
3. **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 peritación así mismo de otras características como: el clima, la topografía, la pedregrosidad, presencia frecuente de heladas, calidad de suelo, periodo vegetativo etc.

1. **Primera clase:** aquellos terrenos que presentan suelos profundos, se adaptan y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con clima propicio que presente lluvias intensas de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
2. **Segunda clase:** aquellos terrenos que presentan suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
3. **Tercera clase:** aquellos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
4. **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 las vías de comunicación.

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

TIERRAS DE AGOSTERO (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.

1. **Primera clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presenten coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.
2. **Segunda clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presenten coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
3. **Tercera clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
4. **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.

R. Q.

Oralia Ruiz M.

Raquel Chacón R.

Luisa Adriana Ponquillo R

COTEJADO

Minim. Hernández H

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

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

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

PREDIOS DE MONTE: son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales. Así como 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 ganaderos.

PREDIOS CERRILES: son aquellas áreas que por limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos por la agricultura o 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 la misma o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascosos.

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

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

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

PROPIEDAD EJIDAL: es una forma de 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 probar (fondo legal).

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

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

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

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

TÍTULO DE SOLAR HUMANO: 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 Registro Público en la Propiedad. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

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

COEFICIENTE DE AGOSTADERO: expresa el número de hectáreas necesarias para mantener una unidad animal (UA) en un año. Una UA es una vaca adulta de 450 kg. Con su cría la cual consume aproximadamente el 7% de su peso en materia seca (MS).

R. Q

Oralia Ruiz M.

Raquel Chacón R.

Lusa Adriana Riquilla R.

COTEJADO

Miriam Hernández H.

ACTA S.O 20/2024
DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL 2024.

V.- En el desahogo del punto número cinco, punto de acuerdo para autorizar realizar Traspasos Sistemáticos en el Presupuesto de Egresos 2024 de los clasificadores, de un capítulo a otro capítulo (1000, 2000, 3000, 4000, 5000, 6000), a razón del cierre del último trimestre del ejercicio Fiscal, La Lic. Diana Delgado sede el uso de la palabra al Lic. Cristian Hernández Mendoza, Tesorero Municipal, quien procede a explicar al cabildo acerca de la autorización para realizar el traspaso necesario, así como el proceso a llevarse a cabo; acto seguido, la Lic. Diana Delgado Durán; Secretaria del H. Ayuntamiento, lo somete a consideración del H. Ayuntamiento, el cual se aprueba por unanimidad de votos de los presentes, tomándose el siguiente:

ACUERDO:

ÚNICO.- Se aprueba por unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento la autorización para realizar traspasos sistemáticos en el Presupuesto de Egresos 2024 de los clasificadores, de un capítulo a otro capítulo (1000, 2000, 3000, 4000, 5000, 6000), a razón del cierre del último trimestre del ejercicio Fiscal.

VI.- En el desahogo del punto número seis del orden del día, en asuntos generales, la Lic. Diana Delgado Durán presenta las actas de escrutinio de la elección de las Juntas Municipales llevada a cabo el día 27 de octubre del presente año a fin de dar validez a la elección, acto seguido, la Lic. Diana Delgado Durán; Secretaria del H. Ayuntamiento, lo somete a consideración del H. Ayuntamiento, el cual se aprueba por unanimidad de votos de los presentes, tomándose el siguiente:

ACUERDO:

ÚNICO.- Se valida por unanimidad de votos de los integrantes del H. Ayuntamiento las actas de escrutinio y cómputo para la elección de las Juntas Municipales (Presidencias Seccionales) para el periodo 2024-2027.

VII.- En desahogo del punto número siete del orden del día, la Secretaria del Ayuntamiento, Licenciada Diana Delgado Durán, declara que han sido agotados los puntos establecidos, se lo hace saber al pleno y cede la palabra a la Presidenta Municipal, quien en uso de la voz manifiesta, que habiendo agotado los asuntos plasmados en el orden del día, declara formalmente culminada la Sesión Ordinaria, dando validez a los acuerdos que se han tomado, siendo las nueve horas con cincuenta y seis minutos se da por clausurada la sesión.

Se levanta la presente acta, que se firma por quienes intervinieron en la misma y quisieron hacerlo en los términos del artículo 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.


C. NORMA MUÑOZ ANCHONDO
PRESIDENTA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.


C. MARIO ALBERTO MARIÑELARENA QUEZADA
SÍNDICO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.



R. G.



Luiza Adriana Rengillo R.

Raquel Chacon RB

COTEJADO

Mariano Hernández H.



C. LINA ESTHER BALDERRAMA BORUNDA
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

Luisa Adriana Ronquillo R.

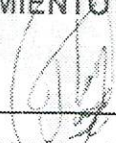
C. LUISA ADRIANA RONQUILLO REYES
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

Oralia Ruiz Márquez

C. ORALIA RUÍZ MÁRQUEZ
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

Raquel Chacón R.

C. RAQUEL CHACÓN RIVERO
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.



MTRA. MÓNICA ILIANA PAYAN ESCÁRCEGA.
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

Marina Hernández H.

C. MARINA HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ.
REGIDORA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

Raudel Quezada

C. LUIS RAUDEL QUEZADA LARES.
REGIDOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.



C. CRISTIAN DANIEL ALMEIDA PORTILLO
REGIDOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.

LIC. DIANA DELGADO DURÁN

SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.



LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS PERTENECE AL ACTA 20/2024 DE LA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ, VERIFICADA EN FECHA DEL 28 DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, EN LA SALA DE CABILDO DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL.

COTEJADO

QUIEN SUSCRIBE, LIC. DIANA DELGADO DURAN, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ, CHIHUAHUA, CON LA FACULTAD QUE LE CONFIERE EL ARTICULO 63 FRACCION II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y-----

CERTIFICA:

QUE LA PRESENTE COPIA CORRESPONDE A SU ORIGINAL, QUE OBRA EN EL LIBRO DE ACTAS DE CABILDO NO. 13, ACTA NO. 20, MISMA QUE TUVE A LA VISTA, LA CUAL CONCUERDA FEHACIENTEMENTE, Y OBRA EN LOS ARCHIVOS DE SECRETARÍA, DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTA DE 42 (CUARENTA Y DOS) FOJAS ÚTILES EN SU ANVERSO.-----

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN SAN FRANCISCO JAVIER DE SATEVO, CHIHUAHUA, AL LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO.-----

ATENTAMENTE,



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
SATEVÓ, CHIH.
"Juntos Sigamos Avanzando."
Ayuntamiento, 2024-2027

LIC. DIANA DELGADO DURAN.
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SATEVÓ.



TABLAS DE VALORES UNITARIAS DE SUELO
URBANO, DE CONSTRUCCION Y SUELO RUSTICO

Artículo 115 Constitucional

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

C) 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.

PREDIOS URBANOS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

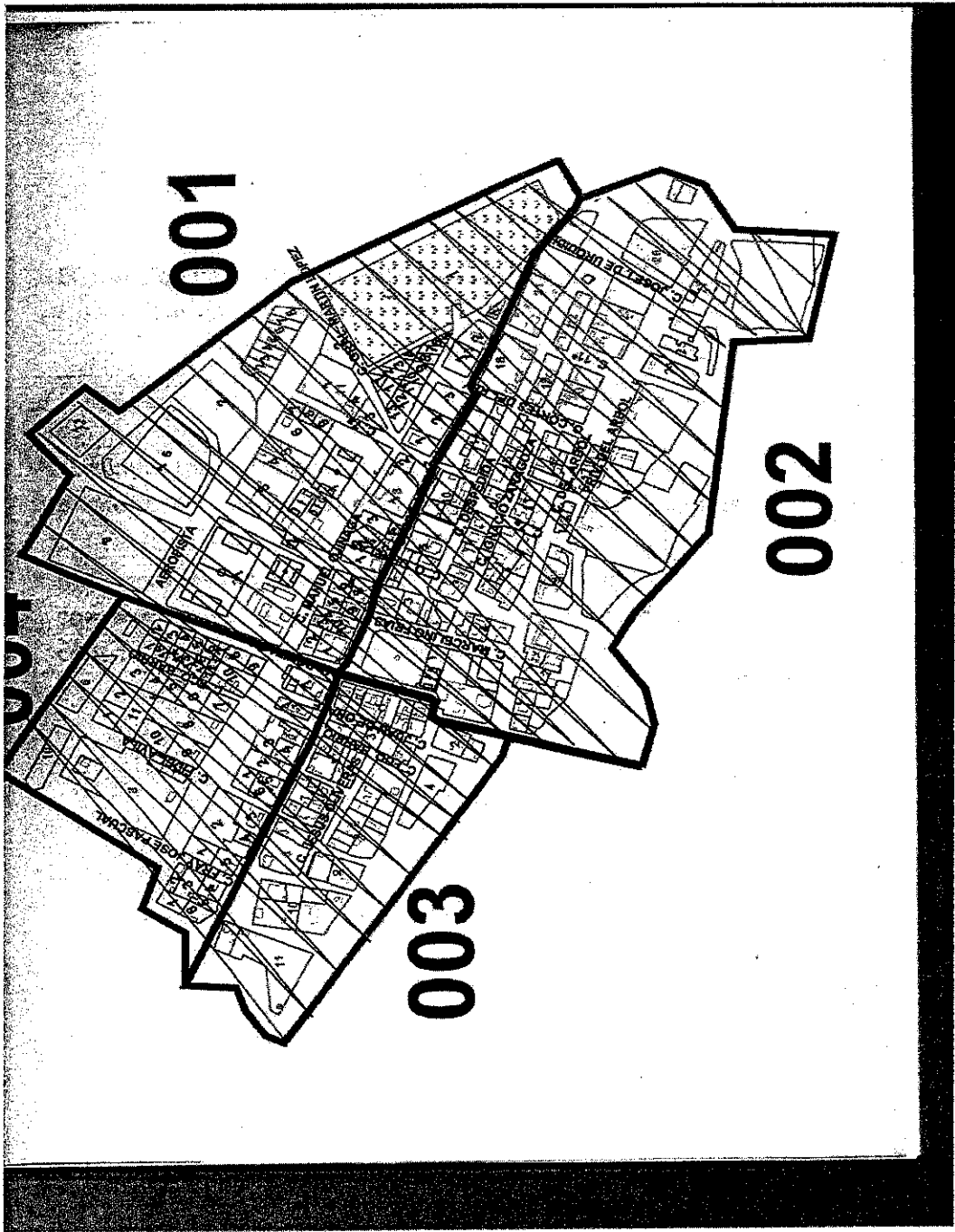
1. La Autoridad Catastral Municipal.
2. Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal.
3. La Dirección de Catastro del Estado.
4. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

PREDIOS URBANOS:

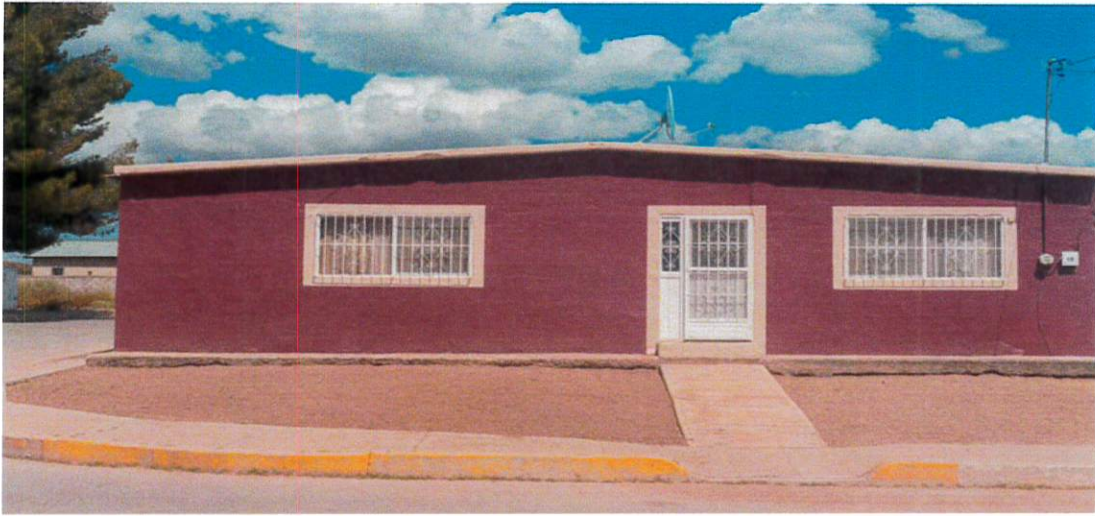
1. Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
2. Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
 - a) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - b) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - c) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
3. Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
4. Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
5. En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las

construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el Valor de Reposición Nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.



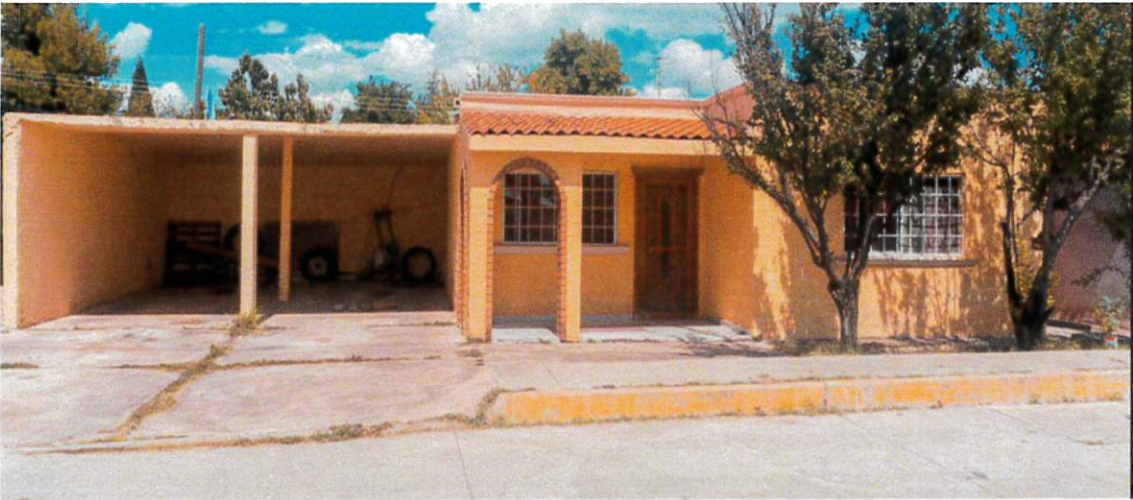
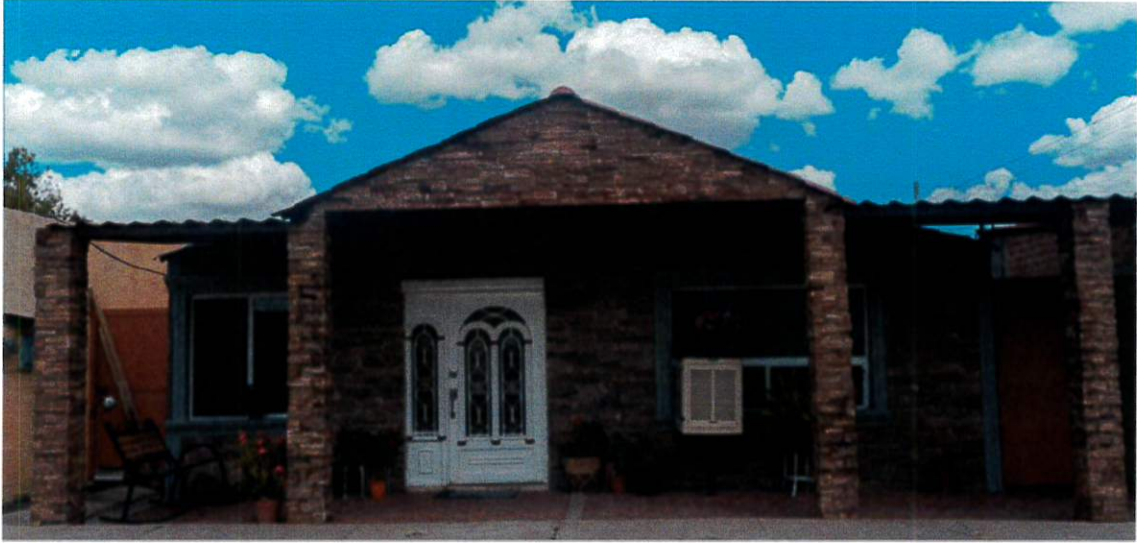
TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES

LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGÍAS UTILIZADAS PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE VALUACIÓN CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN EL CATASTRO.



HABITACIÓN BUENA

CLAVE: 2141









MUNICIPIO DE SATEVÓ				
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025				
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA				
ZONA	SECTOR	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
HOMOGÉNEA	CATASTRAL			
1	1	2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10,		\$ 260
		11, 12, 13, 14, 15.		
	2	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,		
		10, 11, 12, 13, 14, 15		
		16, 17, 18, 19, 20, 21		
		21, 22, 23, 24,		
	3	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9		
		10, 11		
	4	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,		

NOTA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMO Y EL FACTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD.
"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS"

ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	COLONIA/LOCALIDAD	NO. DE MANZANAS	VALOR UNI.(\$M2)
2	6	PREDERAS SECCION NORTE	1-50	\$ 108.00
3	7	PRADERAS SECCION SUR	1-50	\$108.00
4	8	RANCHO DE SERNA	1-50	\$60.00
5	9	BALDERRAMA	1-50	\$60.00
6	10	CUATRO VIENTOS	1-50	\$60.00
7	11	RUICES	1-50	\$72.00
8	12	SAN JOSE HERNANDEZ	1-50	\$132.00
9	13	BABONUYABA-LA AGUITA	1-50	\$108.00
10	14	RANCHO MENDOZA	1-50	\$96.00
11	15	RANCO RIVERO	1-50	\$48.00
12	16	SAN ONOFRE	1-50	\$72.00
13	17	LA VERACRUZ	1-50	\$72.00
14	18	LA GARITA	1-50	\$48.00
15	19	RANCHO MOLINA-EL GRAMAL-LOS POTREROS	1-50	\$60.00
16	20	EL RANCHITO	1-50	\$72.00
17	21	OJO DE AGUA	1-50	\$72.00
18	22	RANCHO SANTIAGO-	1-50	\$60.00
19	23	EL CHAMIZAL	1-50	\$108.00
20	24	EL PALOMAR	1-50	\$60.00
21	25	SAN ANTONIO	1-50	\$96.00
22	26	SAN JUAN BAUTISTA	1-50	\$72.00
23	27	RANCHO DE PEÑA	1-50	\$60.00
24	28	LA JOYA	1-50	\$96.00
25	29	EL DURAZNO	1-50	\$60.00
26	30	EL MENDOCEÑO	1-50	\$120.00
27	31	SAN PEDRO	1-50	\$36.00
28	32	SAN RAFAEL	1-50	\$36.00
29	33	ALAMITOS	1-50	\$48.00
30	34	CIENEGUILLA	1-50	\$48.00
31	35	CERRO DE LEON	1-50	\$36.00
32	36	AGUA CALIENTE	1-50	\$36.00
33	37	ANCONES	1-50	\$36.00
34	38	RUIZ DE ANCONES	1-50	\$36.00
35	39	LA BOQUILLA	1-50	\$24.00
36	40	SAN JUAN-LA MORITA	1-50	\$24.00
37	41	EJIDO EL TORREON	1-50	\$60.00
38	42	EL TORREON	1-50	\$60.00
39	43	SALINAS	1-50	\$48.00
40	44	EL PORVENIR	1-50	\$ 48.00
41	45	SAN NCOLAS DE LA JOYA-LOS VERANOS	1-50	\$60.00
42	45	BOCA DEL RIO-LA LABORCITA	1-50	\$ 60.00
43	47	LA MAQUINA	1-50	\$60.00
44	5	SAN JOSE DEL SITIO	1-50	\$228.00
45	48	EL CARRIZO-LA GUERRITA	1-50	\$48.00
46	49	EL TULE	1-50	\$48.00
47	50	LA ESPERANZA	1-50	\$48.00
48	51	EL FARO	1-50	\$24.00
49	52	LAS BOQUILLAS	1-50	\$24.00
50	53	CARMONA	1-50	\$24.00

MUNICIPIO DE SATEVÓ
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 2105.04
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 3,165.85
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,982.52
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 7,521.14
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 10,500.25
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 4,352.34
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 6,963.75
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 8,953.40

LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVA MÁS NO LIMITATIVA.

VALORES CATASTRALES PROVISIONALES:

EN CASO DE QUE DENTRO DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO EXISTAN ZONAS EN LAS QUE NO SE AYAN ASIGNADO VALORES UNITARIOS DE SUELO Y O CONSTRUCCION, O EN LAS QUE HABIENDOSELES ASIGNADO, CAMBIEN DE CARACTERISTICAS ESENCIALES EN EL PERIODO DE VIGENCIA, LAS AUTORIDADES CATASTRALES PODRAN DETERMINAR, PROVISIONALMENTE, VALORES UNITARIOS CON BASE EN LOS ASIGNADOS PARA ZONAS SIMILARES. LOS VALORES CATASTRALES PROVISIONALES QUE SE DETERMINEN PARA LOS PREDIOS CON BASE ADICHOS VALORES UNITARIOS, ESTARAN VIGENTES POR EL AÑO CALENDARIO CORRESPONDIENTE.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

TABLA DE OBRAS EN PROCESO

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

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

TODA CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN, DEBERÁ SER MANIFESTADO POR EL SUJETO DEL IMPUESTO A LA TESORERÍA MUNICIPAL DENTRO DE LOS 15 DÍAS SIGUIENTES A LA TERMINACIÓN DE LA OBRA. A LA MANIFESTACIÓN ANTERIOR DEBERÁ ADJUNTARSE EL PLANO CATASTRAL ACTUALIZADO Y EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MUNICIPAL Y EN SU CASO RENOVACIONES DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y EL DOCUMENTO OFICIAL DE LA TERMINACIÓN DE OBRA. INVARIABLEMENTE, LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES SE INTEGRARAN AL PADRÓN CATASTRAL EN EL AVANCE EN QUE SE ENCUENTREN Y DE ACUERDO A LA FECHA DE VENCIMIENTO DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. EN SU CASO DE LA DETECCIÓN DEL TERRENO NO EMPADRONADO Y CONSTRUCCIONES NO MANIFESTADAS A LA TESORERÍA MUNICIPAL, SE HARÁN EFECTIVOS TRES AÑOS DE IMPUESTOS ANTERIORES A LA FECHA DEL DESCUBRIMIENTO DE LA OMISIÓN, SALVO QUE EL INTERESADO COMPRUEBE QUE EL LAPSO ES MENOR MEDIANTE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$4,352.34
0							
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$6,466.33
0							
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y OCONCRETO)	"A"	\$12,435.28
2	3	4	1	ESCUELA/GIMNASIO		"A"	
2	3	4	2	ESCUELA/GIMNASIO		"B"	
2	3	4	3	ESCUELA/GIMNASIO		"C"	
0							
2	3	5	1	HOTEL		"A"	
2	3	5	2	HOTEL		"B"	
2	3	5	3	HOTEL		"C"	

NOTA: LAS ANTENAS, ANUNCIOS, ESPÉCTACULARES, GRANJAS SOLARES Y GASOSDUCTOS SERAN VALUADOS DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS POR INDIVIDUAL Y EL VALOR SERA AGREGADO COMO INSTALACIONES ESPECIALES.
"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS"

TESORERIA MUNICIPAL DE SATEVO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,00	1.500,00	0,8
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	5.000,00	0,1
5.001,00	10.000,00	0,08

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.000,00	1.500,00	0,4
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	5.000,00	0,1
5.001,00	10.000,00	0,08
10.001,00	20.000,00	0,06
	Y MAS	0,05




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















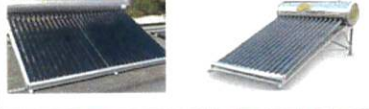


SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.001,00	1.500,00	0,4
1.501,00	2.000,00	0,3
2.001,00	3.000,00	0,1
3.001,00	5.000,00	0,08
5.001,00	10.000,00	0,06
10.001,00	Y MAS	0,05





















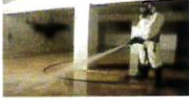




VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO
















CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	6	1	\$150
ZONA SUBURBANA	No. 2			
ZONA SUBURBANA	No. 3			
ZONA SUBURBANA	No. 4			
ZONA SUBURBANA	No. 5			
ZONA SUBURBANA	No. 6			













NOTA: EN LAS TRES TABLAS ANTERIORES LOS FACTORES SON A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO
 EN LA CUARTA TABLA EL FACTOR SERA LA UNIDAD







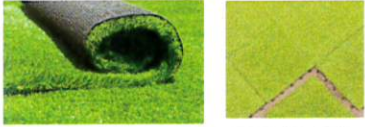








CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2023	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
ADOQUÍN	M2.	\$335.00	
AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$10.000.00	
ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$3.100.00	

















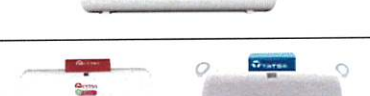



ALBERCA HABITACIONAL	M ² .	\$2.100.00	
ALJIBE	PZA.	\$4.000.00 por cada 1.000 litros de capacidad	
ÁREAS TECHADAS	M ² .	\$1.046,00	
ASFALTO	M ² .	\$250.00	
BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	M.	\$1.350.00	
BARANDAL/REJA COMERCIAL	M ² .	\$1.150.00	
BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M ² .	\$900.00	
BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M ² .	\$800.00	
BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M ² .	\$560.00	
BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M ² .	\$450.00	
BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M ² .	\$560.00	
BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$600.000.00	
BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$310.000.00	
BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$590.000.00	
BOILER SOLAR	POR TUBO	\$400.00	
BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$75.500.00	
BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$100.000.00	














CABALLERIZAS	M ² .	\$1.500.00	 
CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$205.000.00	 
CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$150.000.00	
CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15.000.00	
CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M ² .	\$550.00	 
CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	M.	\$257.00	 
CERCO POSTE MADERA	M.	\$187.00	 
CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$120.000.00	 
CHIMENEA	PZA.	\$35.700.00	 
CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$9.200.00	 
CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$2.650.00	
CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$1.150.00	
CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$145.000.00	
COCINA INDUSTRIAL	M.	\$4.400.00	 
COCINA INTEGRAL	M.	\$2.130.00	 

COMPRESORES	LOTE	\$725.000.00	
CORTINA METÁLICA	M2.	\$1,430.00	
CREMATARIO	PZA.	\$160,000.00	
CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$5,500.00	
CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$5,500.00	
CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$74,500.00	
DUCTOS DE AIRE	ML.	\$315.00	
ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$950,000.00	
ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$1,760,000.00	
EN CEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$165.00	
ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$225,000.00	
ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$256.00	
ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$3,000,000.00	
FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$12,400.00	
FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$17,000.00	

GALLINERO	M2.	\$107.00	
GÁRGOLAS	PZA.	\$1,378.00	
GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$318,100.00	
GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$1,500.00	
GRADAS DE MADERA	M2.	\$1,300.00	
GRADAS METÁLICAS	M2.	\$1,950.00	
GRÚA VIAJERA	LOTE	\$550,000.00	
GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$145.00	
HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$6,900.00	
HORNO DE SECADO	M2.	\$5,500.00	
INVERNADEROS	M2.	\$500.00	
JACUZZI	PZA.	\$25,000.00	
MALLA CICLÓNICA	ML.	\$475.00	
MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$900.00	
MEZANINE	M2.	\$1,146.00	









MINI SPLIT	PZA	\$14,500.00	
MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	\$3,000.00	
MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$950.00	
MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$450.00	
CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR) (granja solar con dimensiones de paneles individuales diversas)	PANEL	\$3,200.00 POR PANEL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
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.	
PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$150.00	
PÉRGOLAS	M2.	\$2,150.00	
PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.	M2.	\$740.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,750.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$250.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$720.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,050.00	
PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,450.00	
PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$3,600,000.00	








PLANTA TRATADORA	UNIDAD	\$3,000,000.00	
PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$4,500.00	
PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$2,000.00	
POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$175,000.00	
POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	PZA.	\$6,000.00 por ML de profundidad	
PRESONES	M2.	\$700.00	
PUNTE COLGANTE	ML.	\$3,000.00	
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	
RAMPAS	M2.	\$405.00	
SILO CONCRETO	M3.	\$5,300.00	
SILO METÁLICO	M3.	\$2,600.00	
SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$68,800.00	
SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$475,000.00	
SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS COMERCIAL	PZA.	\$83,000.00	
SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS HABITACIONAL	PZA.	\$21,500.00	
TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$4,700.00	
TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$1,500.00	
TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$9.00	
TANQUES DE ALMACENAMIENTO	PZA.	\$4,840.00	
TEJABAN ACRÍLICO	M2.	\$400.00	

TINACO HABITACIONAL	PZA	\$3.50 pesos por litro	 
TIROLESA	M.	\$4,500.00	 
TOLVAS	PZA	\$175,000.00	  
TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA	\$225,000.00	 
TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA	\$25,000.00	
TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA	\$35,000.00	
TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA	\$50,000.00	
TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA	\$115,000.00	
UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA	\$700,000.00	
UNIDADES ENFRIADORAS	PZA	\$317,000.00	
VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	




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.

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS.

ESTRUCTURA	CLASIFICACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA					POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO	
		PERIFÉRICA	PARRILLO	PARRILLA	LIBRE	TRADICIONAL	EN PARRILLO	EN PARRILLA	EN LIBRE	ACERADO	SOLDADO	ALTO			
	1			X									X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 80 M ² . en adelante Altura del pedestal: entre 4 M. y 18 M. Diámetro exterior del pedestal de 20" en adelante Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	\$20,000 00 X M2 DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	2		X										X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 45 M ² . en adelante Altura de las columnas: entre 1 M. y 15 M. Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, autosoportado, Etc.	\$2,250 00 X M2 DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	3		X										X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 50 M ² . en adelante Altura de las columnas: entre 1 M. y 10 M. Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$2,000 00 X M2 DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	4				X								X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante Altura del pedestal: de 3 M. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500 00 X M2 DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	5				X								X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante Altura del pedestal: de hasta 15 M. Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500 00 X M2 DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	6				X								X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 1.5 M ² . en adelante Altura del pedestal: de 2 M. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500 00 X M2 DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	7				X			X					X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante Altura del pedestal: de 20 Cm. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$4,500 00 X M2 DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	8		X						X				X	Material de la estructura: Acero u otro material Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc. Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U", Etc. Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atornillado, Etc.	\$2,500 00 X M2 DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL

	9												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 AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	10												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 AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	11												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 AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	12												X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	\$8,500 00 X M2 DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	13				X								X	Material de la estructura: Acero y tabillas electrónicas Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura del pedestal: hasta 15 M. Diámetro exterior del pedestal: hasta 36" Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	\$30,000 00 X M2 DE PANTALLA ELECTRÓNICA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	14												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.	\$15,000 00 X M2 DEL MURETE (independientemente del número de anuncios) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL
	15													Materiales constructivos: Acero, Madera, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: Altura: Superficie de la pantalla: Método de anclaje:	SUJETO A VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALUO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL

CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TORRE AUTOSOPORTADA	TORRES ARRISTRADAS 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 ANGULOS 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 ARRISTRADAS 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 ARRIESTRES O TIRANTES TRANSMITEN ESFUERZOS DE TENSION.</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

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, ventanearía metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

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, ventanearía metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.

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

HABITACIONAL DE LUJO.- Residencias con características constructivas entre las que se 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, ventanearía de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parque 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, ante comedor, 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, ventanearía 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 semicultas (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, ventanearía 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 semicultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas ajardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía 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, ventanearía 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 semicultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanearía metálica de perfiles tubular o 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 sus 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 más del 20% de su Valor de Reposición Nuevo para realizar el uso que les corresponde.

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

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

Construcción 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, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

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.

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

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

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

Valor de Reposición Nuevo: Es el costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos 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 periodo 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: Periodo de tiempo expresado en años que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

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

Tablas de Valores: Decreto emitido por el H. Congreso del Estado a iniciativa De los Ayuntamientos que contiene debidamente ordenada y relacionada geográficamente la información de zonas homogéneas, corredores de valor, tipología y valores de construcción, así como los usos y valores de suelo 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 aprobados para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VC=SCxVUC+VIE$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

PREDIOS RUSTICOS

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

6. La Autoridad Catastral Municipal
7. Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal
8. La Dirección de Catastro del Estado.
9. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

PREDIOS RUSTICOS:

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

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

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

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

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

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

4. Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborara la propuesta de valores. Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

MUNICIPIO DE SATEVÓ
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	1	\$ 68,943.79
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	1	\$ 51,752.88
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	1	\$ 27,355.35
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	1	\$ 13,140.46
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	1	\$ 48,260.13
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	1	\$ 36,226.76
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	1	\$ 19,149.29
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	1	\$ 9,197.89
3	0	1	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	1	1	\$ 74,961.78
3	0	2	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	2	1	\$ 62,677.52
3	0	3	1	Frutales en Formación (R.B)	Privada	3	1	\$ 42,753.57
4	0	1	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	1	1	\$ 95,645.46
4	0	2	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	2	1	\$ 78,979.96
4	0	3	1	Frutales en Formación (R.G)	Privada	3	1	\$ 51,351.11
6	0	1	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	1	1	\$ 158,248.75
6	0	2	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	2	1	\$ 96,790.47
6	0	3	1	Frutales en Producción (R.G)	Privada	3	1	\$ 58,473.61
5	0	1	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	1	1	\$ 137,565.09
5	0	2	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	2	1	\$ 80,488.05
5	0	3	1	Frutales en Producción (R.B)	Privada	3	1	\$ 49,876.07
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	1	\$ 10,512.08
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	1	\$ 8,409.36
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	1	\$ 6,727.51
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	1	\$ 5,381.70
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1	\$ 2,585.28
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1	\$ 2,036.89
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1	\$ 1,801.86
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	1	\$ 1,400.35
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	1	\$ 848.69

NOTA: EL FACTOR SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO. DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACION RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DIGITOS: (0) Propiedad Privada, (1) Propiedad Ejidal y (2) Propiedad Comunal

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1
Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1
Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADAS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS"

MUNICIPIO DE SATEVÓ
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates.	Ha.	\$ 686,400.00
2	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$ 686.4
3	Suelo rústico dentro de la concesión minera y/o denuncia minero.	Ha.	\$ 4,756.75

“LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS DE VALORES SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVAS MAS NO LIMITATIVAS”

NOTA: ESTOS VALORES SE ESTIMARAN DE ACUERDO ALAS CONDICIONES QUE PREVALEZCAN EN CADA UNO DE LOS MUNICIPIOS.

TABLA DE VALORES PARA VIÑEDOS

MUNICIPIO DE SATEVÓ	CALIDAD	UNIDADES	POR HA.
FRUTALES EN FORMACIÓN R.B	1	\$/HA	\$ 264,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.B	2	\$/HA	\$ 242,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.B	3	\$/HA	\$ 209,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.B	4	\$/HA	\$ 187,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.G	1	\$/HA	\$ 341,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.G	2	\$/HA	\$ 308,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.G	3	\$/HA	\$ 286,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN R.G	4	\$/HA	\$ 264,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.B	1	\$/HA	\$ 341,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.B	2	\$/HA	\$ 341,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.B	3	\$/HA	\$ 308,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.B	4	\$/HA	\$ 286,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.G	1	\$/HA	\$ 429,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.G	2	\$/HA	\$ 385,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.G	3	\$/HA	\$ 341,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN R.G	4	\$/HA	\$ 297,000.00

EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

MUNICIPIO DE SATEVÓ
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLAS DE MÉRITOS Y DEMÉRITOS DE ROSSHEIDECHE

EDAD	MUY BUENO	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO
0	1	0.9748	0.9469	0.8190	0.6680
1	0.9946	0.9699	0.9422	0.8148	0.6646
2	0.9895	0.9649	0.9373	0.8106	0.6611
3	0.9843	0.9597	0.9323	0.8063	0.6577
4	0.9789	0.9545	0.9225	0.8020	0.6541
5	0.9734	0.9492	0.9221	0.7975	0.6505
6	0.9779	0.9438	0.9168	0.7930	0.6468
7	0.9622	0.9383	0.9115	0.7883	0.6430
8	0.9565	0.9327	0.9060	0.7836	0.6391
9	0.9506	0.9270	0.9005	0.7788	0.6352
10	0.9447	0.9212	0.8948	0.7740	0.6313
11	0.9387	0.9387	0.9153	0.8891	0.769
12	0.9325	0.9093	0.8828	0.7639	0.6232
13	0.9262	0.9032	0.8774	0.7588	0.6190
14	0.9199	0.8970	0.8764	0.7537	0.6148
15	0.9135	0.8907	0.8652	0.7484	0.6105
16	0.9069	0.8843	0.8590	0.7430	0.6061
17	0.9002	0.8778	0.8527	0.7375	0.6016
18	0.8935	0.8713	0.8464	0.7320	0.5971
19	0.8867	0.8646	0.8399	0.7270	0.5925
20	0.8797	0.8578	0.8333	0.7207	0.5878
21	0.8727	0.8549	0.8286	0.7149	0.5831
22	0.8655	0.8440	0.8199	0.7091	0.5784
23	0.8503	0.8369	0.8130	0.7032	0.5735
24	0.8509	0.8727	0.8064	0.6972	0.5686
25	0.8435	0.8225	0.7990	0.6911	0.5636
26	0.8359	0.8151	0.7916	0.6849	0.5586
27	0.8283	0.8077	0.7846	0.6786	0.5535
28	0.8204	0.8001	0.7773	0.6722	0.5483
29	0.8127	0.7975	0.7699	0.6658	0.5431
30	0.8047	0.7847	0.7623	0.6593	0.5378
31	0.7967	0.7769	0.7547	0.6527	0.5324
32	0.7885	0.7689	0.7470	0.6460	0.5269
33	0.7803	0.7610	0.7392	0.6393	0.5214
34	0.7720	0.7527	0.7312	0.6324	0.5158
35	0.7635	0.7445	0.7233	0.6255	0.5102
36	0.7550	0.7362	0.7151	0.6185	0.5045
37	0.7465	0.7277	0.7069	0.6114	0.4987
38	0.7376	0.7192	0.6986	0.6043	0.4929
39	0.7287	0.7106	0.6700	0.5970	0.4870
40	0.7198	0.7019	0.6903	0.5897	0.4810
41	0.7107	0.6930	0.6732	0.5823	0.4749
42	0.7016	0.6841	0.6645	0.5748	0.4688
43	0.6923	0.6751	0.6558	0.5672	0.4626
44	0.6830	0.6660	0.6440	0.5595	0.4564
45	0.6735	0.6568	0.6380	0.5518	0.4501
46	0.6640	0.6475	0.6290	0.5440	0.4437
47	0.6543	0.6381	0.6199	0.5361	0.4372
48	0.6446	0.6286	0.6106	0.5281	0.4307
49	0.6348	0.6190	0.6013	0.5200	0.4241
50	0.6248	0.6093	0.5918	0.5119	0.4175

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 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 precedente de un centro de acopio, llámense embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derribadora, diques con bocatoma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparten el agua hasta la parcela de cultivo, inundado 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 de agua.

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO

1. **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.
2. **SEGUNDA CLASE:** Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
3. **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.
4. **CUARTA CLASE:** aquellos con las mismas características de la anterior, y para hacerlos producir se necesiten trabajos especiales.

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

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

1. **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 la tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de las heladas y granizadas que produzcan frutos de primera calidad.
2. **Segunda clase:** aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral medio intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
3. **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 peritación así mismo de otras características como: el clima, la topografía, la pedregrosidad, presencia frecuente de heladas, calidad de suelo, periodo vegetativo etc.

1. **Primera clase:** aquellos terrenos que presentan suelos profundos, se adaptan y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con clima propicio que presente lluvias intensas de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
2. **Segunda clase:** aquellos terrenos que presentan suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
3. **Tercera clase:** aquellos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
4. **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 las vías de comunicación.

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

TIERRAS DE AGOSTERO (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 da 10 hectáreas.

1. **Primera clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presenten coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.
2. **Segunda clase:** predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presenten coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
3. **Tercera clase:** predios con carpeta vegetal de características agrónomas que presentan coeficientes de agostadero de más 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
4. **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 técnica (permiso de

aprovechamiento forestal o estudio dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

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

PREDIOS DE MONTE: son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales. Así como 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 ganaderos.

PREDIOS CERRILES: son aquellas áreas que por limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos por la agricultura o 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 la misma o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, faludes y peñascosos.

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

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

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

PROPIEDAD EJIDAL: es una forma de 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 probar (fondo legal).

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

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

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

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

TÍTULO DE SOLAR HUMANO: 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 Registro Público en la Propiedad. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

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

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

NOTA: SE ELABORAN TRES JUEGOS DE CADA TABLA, UNA PARA EL MPIO. CORRESPONDIENTE, OTRA PARA EL CONGRESO Y OTRA PARA LA DIRECCIÓN DE CATASTRO. LA QUE ENTREGARAN AL CONGRESO TENDRÁN QUE HACERLO ANTES DE OCTUBRE, PREVIA REVISIÓN Y VALIDACIÓN EN LA DIRECCIÓN DE CATASTRO.