

PROPUESTA DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2027



INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL · CEVI SLP

¿Por qué es importante la actualización de los valores catastrales?

¿Vale lo mismo hoy una zona que hace diez años?

Los municipios cambian todos los días

EL TERRITORIO CAMBIA

Nuevas vialidades, servicios, equipamiento, desarrollos y actividades que modifican la ciudad.

EL MERCADO RESPONDE

La demanda y las condiciones de localización no evolucionan igual en todas las zonas.

EL CATASTRO DEBE LEERLO

La información y los valores deben reconocer esos cambios.
Generación de ingresos al
Municipio

Objetivo de la actualización, que las tablas de valores representen de una manera adecuada la realidad del municipio

¿Qué ocurre cuando los valores no se actualizan?

- El valor deja de tener relación con las condiciones actuales.
- La recaudación por concepto de impuesto predial se reduce o tiene crecimiento nulo.
- No se puede planear el crecimiento de la ciudad
- Pierde deseabilidad social y económica

MARCO JURÍDICO

- Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí y su Reglamento.
- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado.
- Ley de Régimen en Condominio.
- Código Fiscal del Estado.
- Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de San Luis Potosí.
- Ley de Ingresos.
- Valores de uso y construcción.
- Normas Técnicas.
- Lineamientos.

ARTÍCULO 84

Los valores unitarios de suelo y construcción se aprueban de manera anual por el Congreso del Estado, de acuerdo al procedimiento establecido por la ley.

ACTUALIZACIÓN ANUAL

Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí

ARTÍCULOS 85 Y 86

Los ayuntamientos aplican los valores aprobados y, para determinar el valor del suelo, deben reconocer la ubicación y características de los sectores catastrales en las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables.

APLICAR Y LEER EL TERRITORIO

Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí

POTOSÍ
sin límites
GOBIERNO DEL ESTADO 2021 • 2027



IRC
INSTITUTO REGISTRAL
Y CATASTRAL



TABLA DE VALORES

- El conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento que establece la Ley, y contenidos en los planos de las zonas respecto al valor del terreno, así como la relación con las clasificaciones de construcción y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de los predios.



- **VALOR CATASTRAL**

El resultado de la suma del valor unitario de suelo más el valor unitario de construcción, que es asignado a cada uno de los bienes inmuebles ubicados en el territorio de los municipios del Estado, de acuerdo con los procedimientos a que se refiere la Ley.



ARTÍCULO 89

Los ayuntamientos autorizan la clasificación de los tipos de construcción y sus valores unitarios, atendiendo a lineamientos y bases técnicas.

CLASIFICACIÓN TÉCNICA

Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí

ARTÍCULO 92

Los ayuntamientos integrarán un Consejo Técnico Catastral Municipal para analizar técnicamente los proyectos de valores unitarios de suelo y construcción.

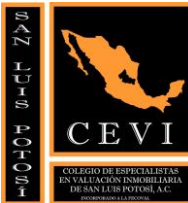
ANÁLISIS COLEGIADO

Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí

ATRIBUCIONES DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

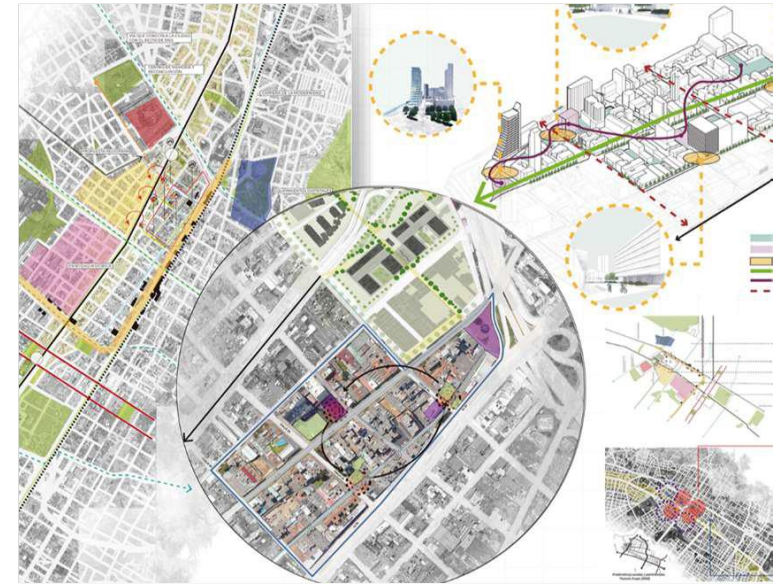
- I. Analizar y valorar los proyectos de valores unitarios de suelo y construcción que le remita la Dirección de Catastro Municipal y devolverlos a la misma, en su caso, para su corrección; una vez aprobados por el Consejo, serán enviados al Cabildo para su aprobación y posterior presentación al Congreso del Estado, y
- II. Las demás que le establezca esta Ley y los reglamentos aplicables.

*El Consejo Técnico Catastral Municipal desarrollará sus funciones de acuerdo con las atribuciones que determine el reglamento interno que al efecto expida el ayuntamiento respectivo



COMPONENTES DEL CÁLCULO DE VALORES DE TERRENO

- ZONAS HOMOGÉNEAS
- BANDAS O CORREDORES DE VALOR
- LOTE TIPO



ZONA HOMOGÉNEA

Área territorial que presenta características urbanas, físicas, socioeconómicas y de mercado similares, dentro de la cual el suelo mantiene un comportamiento de valor comparable.

UNA COLONIA $\neq$ UNA ZONA HOMOGÉNEA

Una colonia puede contener varias zonas homogéneas cuando existen diferencias en servicios, infraestructura, uso, accesibilidad o comportamiento del mercado.

La zonificación permite identificar áreas con condiciones comparables para la asignación y análisis de valores unitarios de suelo.

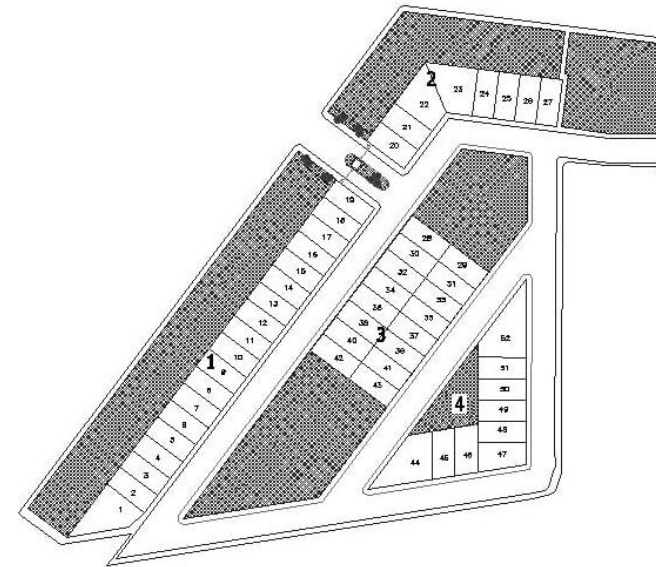
BANDAS O CORREDORES DE VALOR

- SON ENTIDADES SUPERFICIALES DE ASPECTO LONGITUDINAL QUE INCLUYEN A LOS PREDIOS QUE DAN A UNA CALLE O UN TRAMO DE LA MISMA, UTILIZADO PARA ASIGNAR EL MISMO VALOR UNITARIO DE TERRENOS A LOS PREDIOS Y QUE POR SUS CARACTERISTICAS ES DIFERENTE VALOR A LA GENERALIDAD DE LOS PREDIOS QUE INCLUYE UNA ZONA HOMOGÉNEA.
- EJEMPLO : CALLES COMERCIALES



LOTE TIPO:

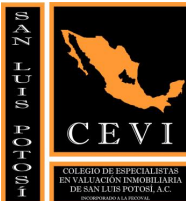
- DENOMINADO ASI AL LOTE DE DIMENSIONES PROMEDIO DE CADA ZONA HOMOGÉNEA , DESTINADO A SERVIR DE REFERENCIA EN DETERMINADOS FACTORES DE MERITO O DEMERITO DEL TERRENO



POTOSÍ
sin límites
GOBIERNO DEL ESTADO 2021 • 2027



IRC
INSTITUTO REGISTRAL
Y CATASTRAL



COMPONENTES DEL CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN

- TIPO
- USO
- CLASE
- CATEGORÍA

TIPO	USO	CALIDAD
REGIONAL	HABITACIONAL Y COMERCIAL	RUDIMENTARIO O PROVISIONAL
ESPECIAL	INDUSTRIAL	SIMPLE O BODEGA
		COMÚN O BODEGA
		NAVE LIGERA
		NAVE PESADA
		NAVE TIENDA DEPARTAMENTAL
ANTIGUO	HABITACIONAL Y COMERCIAL	ESPECIAL
		ECONÓMICO
		MEDIO
		BUENO
MODERNO	HABITACIONAL Y COMERCIAL	SUPERIOR
		CORRIENTE
		ECONÓMICO
		MEDIO
		BUENO
		SUPERIOR
		SUPERIOR DE LUJO
MODERNO	EDIFICIO HASTA 4 NIVELES	ESPECIAL DE LUJO
		ECONÓMICO
		MEDIO
MODERNO	EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES	BUENO
		ECONÓMICO
		MEDIO
		BUENO
MODERNO	EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES	DE LUJO

TIPOS:

- REGIONALES
- ANTIGUAS
- MODERNAS
- ESPECIALES



EDIFICACIONES Y DEMAS CONSTRUCCIONES INCLUIDAS EN EL SUELO URBANO SE DISTRIBUYEN EN UNA CLASIFICACION, CONFORME A SUS CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE ACUERDO A LOS CONCEPTOS DE TIPO, USO, CLASE Y CATEGORIA.

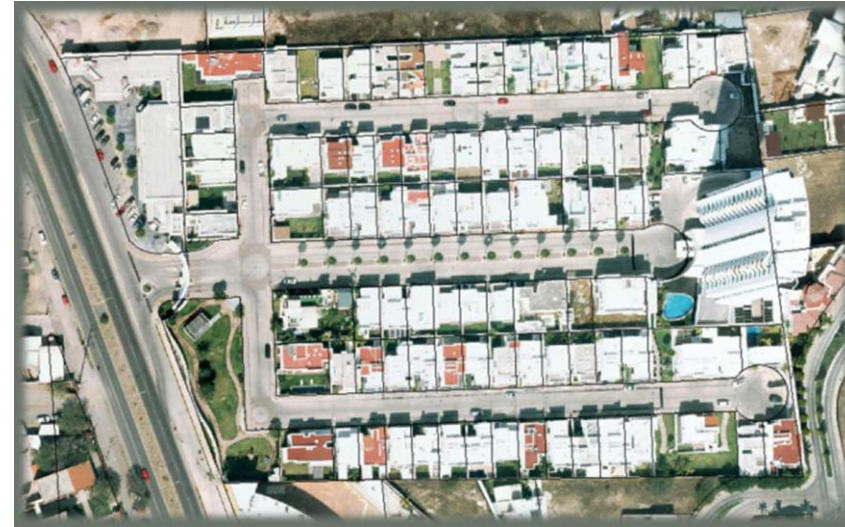
USO DEL INMUEBLE

Clasificación del inmueble de acuerdo con el destino, función y actividad predominante que se desarrolla en él, considerando sus características físicas y aprovechamiento.



HABITACIONAL

- Inmuebles destinados predominantemente a vivienda y alojamiento de personas



COMERCIAL

- Inmuebles destinados al intercambio de bienes, prestación de servicios y actividades económicas.



INDUSTRIAL

- Inmuebles destinados a procesos de producción, transformación, manufactura, almacenamiento o actividades productivas



ESPECIAL

- Inmuebles destinados a funciones específicas de servicio, equipamiento o infraestructura, cuyas características no corresponden a los usos habitacional, comercial o industrial.



AHORA BIEN...

¿Cómo sabemos si los valores actuales siguen representando la realidad del municipio?

La respuesta no está en aplicar un porcentaje general: está en analizar cómo ha cambiado el territorio.

EL VALOR DEL SUELO DEBE SER EQUIPARABLE AL VALOR DE MERCADO

ACTUALIZAR NO ES SOLO AUMENTAR VALORES

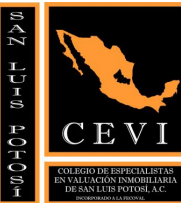
La actualización catastral consiste en identificar cómo ha cambiado el territorio y reconocer ese cambio en las tablas de valores.

Territorio • Infraestructura • Usos • Accesibilidad • Mercado

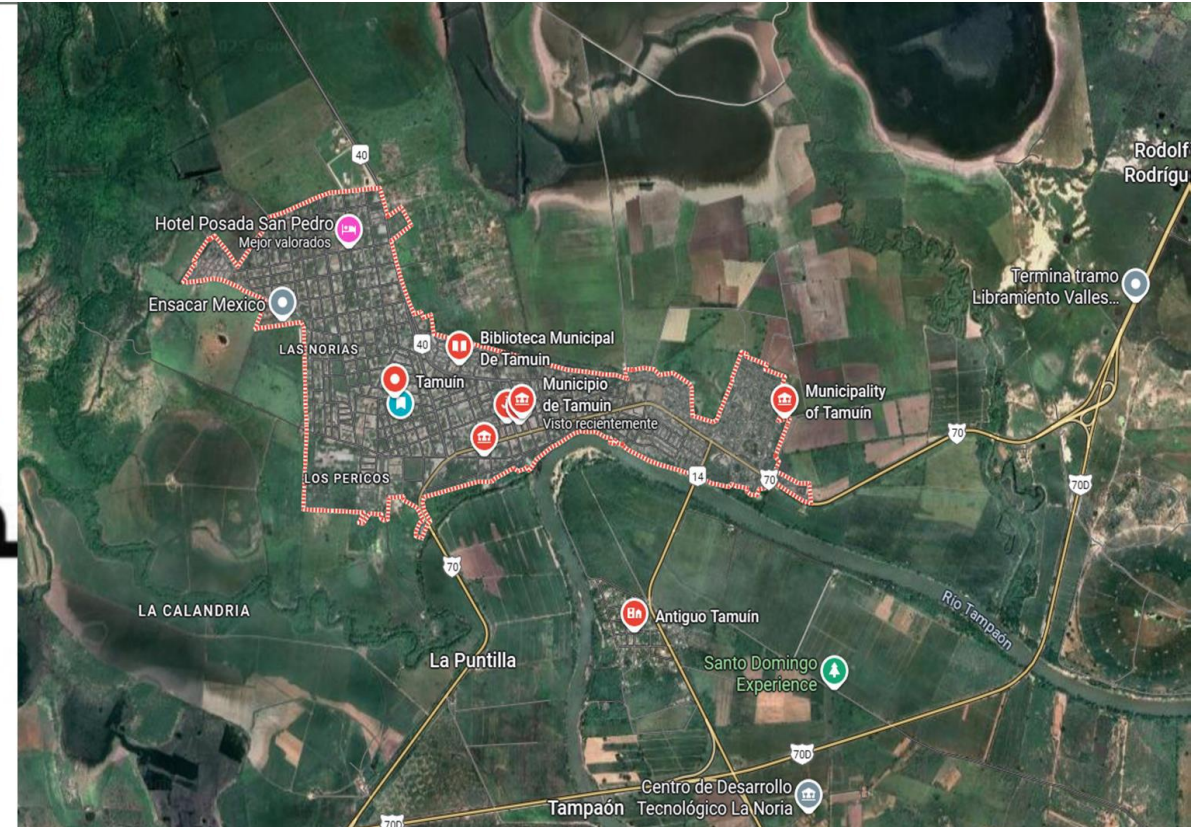
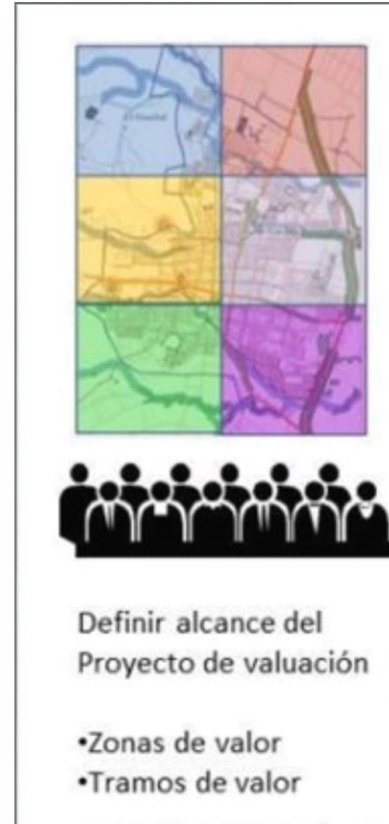
POTOSÍ
sin límites
GOBIERNO DEL ESTADO 2021 • 2027



IRC
INSTITUTO REGISTRAL
Y CATASTRAL

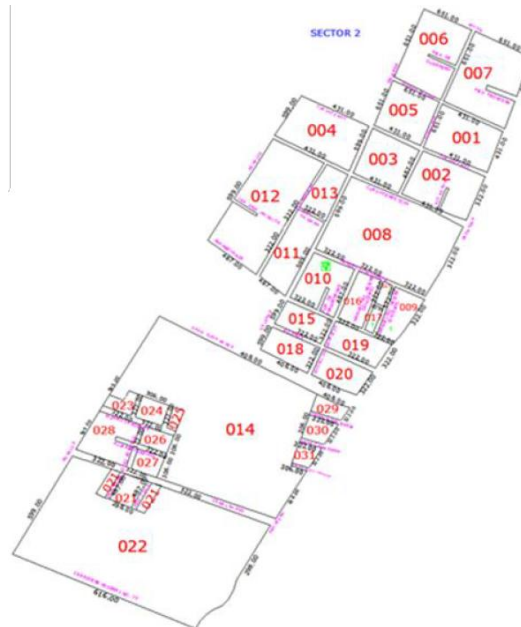
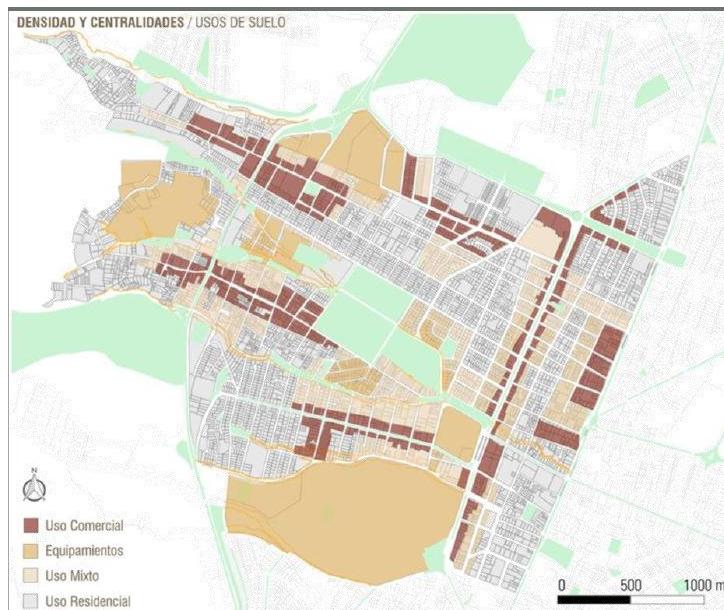


REVALUACIÓN DE ZONAS Y CORREDORES DE VALOR



MANERA GENERAL PARA REALIZARLO:

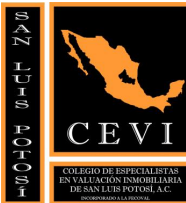
1. Diseño del programa de revaluación de zonas y bandas de valor
2. Investigación de Mercado
3. Actualizar tablas de valores
4. Definir los factores de valuación, aplicar método de valuación e integrar propuestas en tablas de valores



POTOSÍ
sin límites
GOBIERNO DEL ESTADO 2021 • 2027



IRC
INSTITUTO REGISTRAL
Y CATASTRAL



1. Diseño del programa de revaluación de zonas y bandas de valor.

Para la determinación de la zonificación catastral y de valores unitarios de suelo, aplicables en los sectores de las áreas urbanas, se hará atendiendo a los factores siguientes, en su caso:

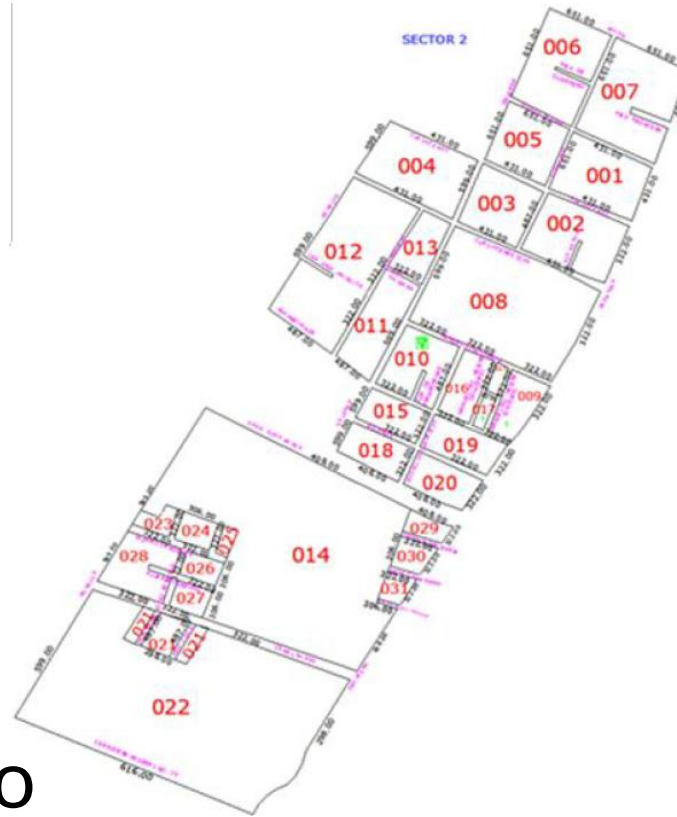
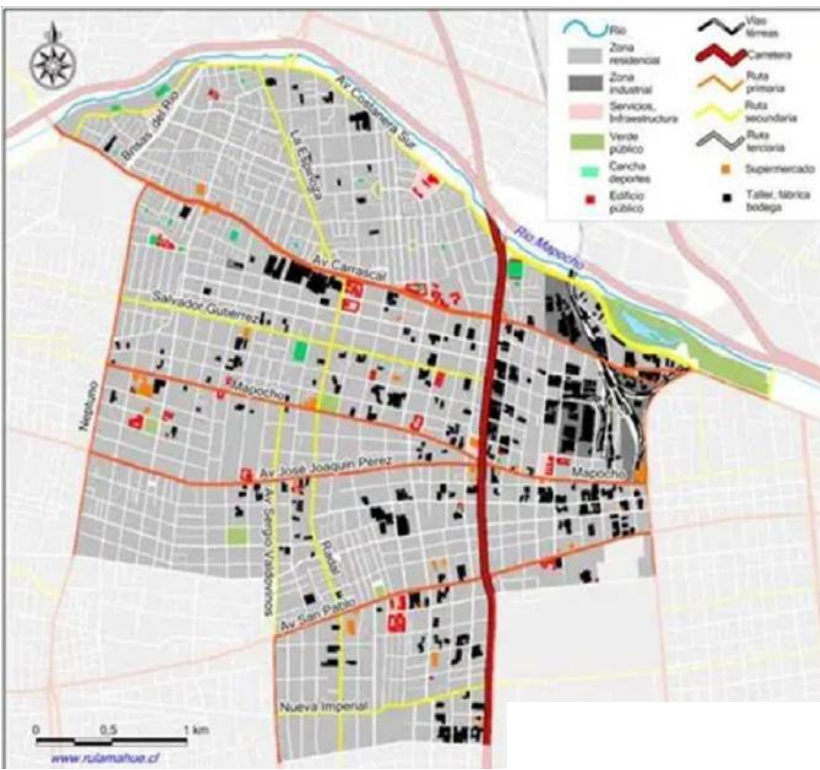
- La antigüedad del sector, que es el tiempo transcurrido entre su fundación y la época en que se determine el valor unitario;
- Las características de los servicios públicos y del equipamiento urbano;
- El tipo y calidad de las construcciones, de acuerdo con las características de los materiales utilizados, los sistemas constructivos usados y el tamaño de las construcciones;
- El estado y tipo de desarrollo urbano, en el cual deberá considerarse el uso actual y potencial del suelo y la uniformidad de los inmuebles edificadas, sean residenciales, comerciales, servicios e industriales, así como aquéllos de uso diferente; y
- El índice socioeconómico de los habitantes.

Para dicha determinación se tomará en cuenta que el valor de suelo sea equiparable al valor de mercado.









34 MIÉRCOLES 13 DE DICIEMBRE DE 2023 PLAN DE SAN LUIS

CIUDAD FERNÁNDEZ
VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO 2024

MUNICIPIO LOCALIDAD 14 CIUDAD FERNÁNDEZ 91 CIUDAD FERNÁNDEZ

SECTOR	NORESTE:	SURESTE:	SUROESTE:	NOROESTE:	Valor Máximo	Valor Mínimo
SECTOR 01	Calle Juárez	Calle Frontera, Rayón, y Galeana	Calle Cuauhtémoc	Calle Martínez	\$ 651.00	\$ 431.00
SECTOR 02	Calle Rayón	Calle Frontera	Carretera Federal No. 70	Calle Morelos Dren Plataneros, Galeana, Framboyanes y Cuauhtémoc	\$ 651.00	\$ 298.00
SECTOR 03	Dren plataneros	Calle Morelos	Carretera Federal No. 70	Canal Principal Media Luna	\$ 616.00	\$ 185.00
SECTOR 04	Calle Modestiana	Calle Eje Educativo Carlos Jongitud Barrios				

2. Investigación de Mercado

INSPECCIÓN FÍSICA Y DE GABINETE DE LAS

- ZONAS DE VALOR
- TRAMOS DE VALOR
- SERVICIOS PÚBLICOS

3. Actualizar tablas de valores

DEFINICIÓN DE CARACTERÍSTICAS

HABITACIONAL	BASICO PIE DE CASA	Construcción de carácter elemental con cimentación corrida de mampostería o concreto simple, muros de block hueco, losa de concreto armado y acabados mínimos. Los pisos suelen ser firmes de concreto, muros repellados sin pintura o con aplanado rústico, y techumbre plana impermeabilizada de baja calidad. Cuenta con instalaciones básicas de agua, drenaje y electricidad, con accesorios económicos y sin instalaciones especiales.
	RUDIMENTARIO	Edificación de autoconstrucción o materiales de baja resistencia, cimentación irregular y muros mixtos de block, adobe o tabique recocido. Los techos pueden ser de losa ligera o lámina, con terminaciones irregulares. Las instalaciones hidráulicas y eléctricas son básicas, visibles y de baja capacidad. No cuenta con acabados formales ni elementos decorativos.
	ANTIGUO ECONOMICO	Construcción con estructura y materiales antiguos, generalmente de piedra, adobe o tabique, con cimentaciones de mampostería y techos de vigueta y bovedilla, bóveda de ladrillo con vigas de madera o acero o losa maciza. Presenta desgaste por edad y mantenimiento deficiente. Los acabados interiores y exteriores son sencillos, con pisos de mosaico o cemento, y carpinterías básicas.
	MODERNO ECONOMICO	contemporánea de interés social, con cimentación corrida, muros de block, losa de concreto armado y acabados básicos. Pisos de loseta económica o concreto pulido, carpintería sencilla y pintura vinílica. Instalaciones completas de agua, drenaje y electricidad, con accesorios de bajo costo.

Los valores unitarios de construcción se determinarán considerando, entre otros, los factores siguientes:

- Uso de las construcciones
- Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- Costo de la mano de obra empleada.

COSTOS POR M2

CIUDAD FERNANDEZ 2025 Y 2026 RIOVERDE 2025

ANTIGUO	HABITACIONAL Y COMERCIAL	ECONÓMICO	8	\$ 800.00	08	\$ 1,300.00
			9	\$ 900.00	09	\$ 1,450.00
		MEDIO	10	\$ 1,000.00	10	\$ 1,650.00
			11	\$ 1,300.00	11	\$ 1,950.00
		BUENO	12	\$ 1,700.00	12	\$ 2,700.00
			13	\$ 2,500.00	13	\$ 3,500.00
MODERNO	HABITACIONAL Y COMERCIAL	SUPERIOR	14	\$ 2,900.00	14	\$ 4,860.00
		CORRIENTE	15	\$ 970.00	15	\$ 1,850.00
		ECONÓMICO	16	\$ 1,100.00	16	\$ 2,100.00
		MEDIO	17	\$ 1,500.00	17	\$ 2,700.00
		BUENO	18	\$ 2,200.00	18	\$ 3,800.00
		SUPERIOR	19	\$ 2,800.00	19	\$ 4,350.00
		SUPERIOR DE LUJO	20	\$ 3,600.00	20	\$ 6,000.00
		ESPECIAL DE LUJO	21	\$ 5,500.00	21	\$ 10,000.00

4. Definir los factores de valuación, aplicar método de valuación e integrar propuestas en tablas de valores

COSTOS PARAMETRICOS BIMSA - JULIO 26

VIVIENDA

Unifamiliar

1002	CASA HABITACION. Clase 2 baja 1 nivel, interes social. Sala-comedor, cocina con barra, 1 baño y 2 recámaras.	42	12,920.00	34
1005	CASA HABITACION. Clase 2 baja 1 nivel, interes social. Sala-comedor, cocina con barra, 1 baño, 2 recámaras y cuarto de lavado.	47	15,692.05	40
1010	CASA HABITACION. Clase 2 baja 1 nivel, interes social. Sala-comedor, cocina, 1 baño y 2 recámaras.	50	14,648.24	46
1012	CASA HABITACION. Clase 2 baja 2 niveles, interes social. Sala-comedor, cocina, 1 baño y 2 recámaras.	60	13,543.61	52
1015	CASA HABITACION. Clase 3 económica 1 nivel. Sala-comedor, cocina, 1 baño, 2 recámaras y cuarto de lavado.	60	20,064.93	58
1020	CASA HABITACION. Clase 3 económica 1 nivel, interes social. Sala-comedor, cocina con barra, 1 baño y 3 recámaras.	70	17,033.66	64

Para actualizar los valores unitarios de construcción, las autoridades catastrales podrán elaborar sus propuestas mediante los estudios soportados en los siguientes métodos:

- Método Directo. Determinación del valor catastral unitario de construcción de cada uno de los prototipos, mediante el cálculo del costo de ejecución para cada una de las tipologías aprobadas por la Legislatura del Estado, considerando los insumos que requiere cada tipología.
- Método Indirecto. Determinación del valor catastral unitario de construcción de cada uno de los prototipos, mediante la consulta de los precios publicados en revistas especializadas, referidas a cada una de las tipologías aprobadas por la Legislatura del Estado, o bien, mediante la opinión por escrito de expertos en la materia.

Para actualizar los valores unitarios de construcción, las autoridades catastrales podrán elaborar sus propuestas mediante los estudios soportados en los siguientes métodos:

- Método Simplificado

Índice del costo de la construcción residencial por ciudad – INEGI

Valor actualizado = Valor vigente × (Índice actual / Índice base)

Permite utilizar un indicador directamente relacionado con el comportamiento de los componentes de la construcción.

Calculadora de variaciones



Índice nacional de precios productor. Base Julio 2019=100 (SCIAN 2013)

[Ayuda](#)

Construcción

Construcción residencial por ciudad (antes INCEVIS) > San Luis Potosí, S.L.P. > Materiales de construcción

Período: Ene 1981 - Jul 2025

Índice base julio 2019 = 100

Es un instrumento que calcula dos tipos de variación porcentual de un indicador en el periodo seleccionado:

1. entre dos fechas
2. la variación promedio en un periodo

Variación de /

a /

1)

4.18%

Variación porcentual de Dic 2024 a Jul 2025

2)

0.59%

Variación promedio de Dic 2024 a Jul 2025

Calcular

INPP

POTOSÍ
sin límites
GOBIERNO DEL ESTADO 2021 • 2027



IRC
INSTITUTO REGISTRAL
Y CATASTRAL



IDEA CENTRAL

Una actualización técnicamente sustentada permite que los valores catastrales reflejen de mejor manera la realidad del municipio.

LEER EL TERRITORIO

ANALIZAR EL MERCADO

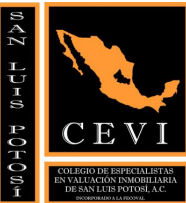
SUSTENTAR LOS
VALORES

Actualizar no es incrementar por incrementar. Es reconocer los cambios y documentarlos técnicamente.

POTOSÍ
sin límites
GOBIERNO DEL ESTADO 2021 • 2027



IRC
INSTITUTO REGISTRAL
Y CATASTRAL



GRACIAS

POTOSÍ
sin límites
GOBIERNO DEL ESTADO 2021 ▶ 2027



IRC
INSTITUTO REGISTRAL
Y CATASTRAL

SAN LUIS POTOSÍ



INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL · CEVI SLP

DATOS DE CONTACTO

Correo: cevislp@gmail.com

Teléfono: 444 222 90 98