



GOBIERNO
DE SONORA

BOLETÍN OFICIAL

ÓRGANO DE DIFUSIÓN DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SONORA
SECRETARÍA DE GOBIERNO - BOLETÍN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO

Hermosillo, Sonora

Tomo CCXVI

Número 51 Secc. XXIV

Viernes 26 de diciembre de 2025

CONTENIDO

ESTATAL • PODER EJECUTIVO-PODER LEGISLATIVO • Planos y Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del H. Ayuntamiento de Cajeme.

DIRECTORIO

GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE SONORA
DR. FRANCISCO ALFONSO DURAZO MONTAÑO

SECRETARIO DE GOBIERNO
LIC. ADOLFO SALAZAR RAZO

SUBSECRETARIO DE SERVICIOS DE GOBIERNO
ING. RICARDO ARAIZA GELAYA

DIRECTOR GENERAL DE BOLETÍN OFICIAL Y ARCHIVO DEL ESTADO
DR. JUAN CARLOS HOLGUÍN BALDERRAMA



H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

**DIRECCIÓN DE
SERVICIOS CATASTRALES**

**Tablas y Mapas de
valores unitarios de
suelo y construcción
para el ejercicio fiscal:**

2026



CAJEME
GOBIERNO MUNICIPAL 2024 - 2027

TABLA DE VALORES CATASTRALES EN EL MUNICIPIO DE CAJEME

Ejercicio Fiscal 2026

EL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA, CON LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN IV, PÁRRAFO TERCER, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 139, PENÚLTIMO PÁRRAFO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SONORA; 61, FRACCIÓN IV, INCISO B, DE LA LEY DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL; 50 Y 52 DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, TIENE A BIEN PROPONER AL CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA, LAS SIGUIENTES TABLAS DE VALORES UNITARIOS VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026, A SABER:

- A) TABLA 1: DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS EN CIUDAD OBREGÓN, MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO EN TERRENOS URBANOS ASIGNADO A CADA UNA DE ELLAS.
- B) TABLA 2: DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS EN COMISARIAS Y DELEGACIONES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE TERRENOS URBANOS ASIGNADO A CADA UNA DE ELLAS.
- C) TABLA 3: DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS EN TERRENOS RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA.
- D) TABLA 4: DE LAS BANDAS DE VALOR POR VIALIDADES EJES NORTE-SUR Y ESTE-OESTE, EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA.
- E) TABLA 5: DE LOS VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN APLICABLES A LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA.
- F) TABLA 6: DE LOS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN ATENDIENDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

LOS CUALES POR TÉCNICA JURÍDICA SE EXPLICAN, FUNDAN Y MOTIVAN, EN EL SIGUIENTE ORDEN.

CONSIDERANDOS A LA TABLA 1: DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS EN CIUDAD OBREGÓN, MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO EN TERRENOS URBANOS ASIGNADO A CADA UNA DE ELLAS.

LOS TERRENOS URBANOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA EXTENSIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA SERÁN CLASIFICADOS SEGÚN LOS SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA, RÉGIMEN JURÍDICO, LA ORGANIZACIÓN TERRITORIAL QUE SE DESCRIBE EN EL ARTÍCULO 10 DEL BANDO DE POLICÍA Y DE GOBIERNO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, LOS ELEMENTOS FÍSICOS, SOCIALES, ECONÓMICOS, HISTÓRICOS, NIVEL DE HOMOGENEIDAD CUALITATIVA Y CUANTITATIVA EN 292 (DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS) ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 16 FRACCIONES VI, XXI, XXII Y XXIII, 48, 49 PÁRRAFO SEGUNDO, Y 55, TODOS DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 11, FRACCIÓN XXXVI, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 6, PÁRRAFO PRIMERO, FRACCIÓN I, DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA A LAS CUALES SE LES ASIGNA EL VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO, QUE SE INDICA EN LA SIGUIENTE TABLA:

TABLA 1: DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS EN CIUDAD OBRÉGÓN, MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO EN TERRENOS URBANOS ASIGNADO A CADA UNA DE ELLAS.



VALORES CATASTRALES PARA TERRENOS URBANOS EN CD.
OBRÉGÓN, MUNICIPIO DE CAJEME, DEL ESTADO DE SONORA, PARA EL
EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026



NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
1	Agrónomos	3,690.00
2	Alameda del Cedro	1,620.00
3	Alameda del Cedro 2	1,850.00
4	Albatorre	425.00
5	Almudena	5,430.00
6	Alta California	3,920.00
7	Altar Residencial	2,170.00
8	Amanecer del Valle	210.00
9	Amanecer I	170.00
10	Amanecer I (urbanizado)	540.00
11	Amanecer II	170.00
12	Aves del Castillo (FINCAR, PIBO, CODEPA)	800.00
13	Aves del Castillo (H. Ayuntamiento)	370.00
14	Aves del Castillo (ULTRATEK)	800.00
15	Bellavista	3,520.00
16	Beltrones con Pavimento	540.00
17	Beltrones sin Pavimento	330.00
18	Benito Juárez (No Reelección al norte)	980.00
19	Benito Juárez (No Reelección al sur)	870.00
20	Bosques del Náinari	3,350.00
21	Buenaventura	5,430.00
22	Bugambillas	2,370.00
23	Cajeme con Pavimento	580.00
24	Cajeme sin Pavimento	330.00
25	Calzada Residencial	1,730.00
26	Campestre (calle 200, calle M. Doblado, Chihuahua y Coahuila)	3,070.00
27	Campestre (Calle Manuel Doblado a Blvd. Ramírez)	2,030.00
28	Campestre 2da. Ampliación (Terrenos Interiores)	2,160.00
29	Casa blanca	1,680.00
30	Casa Real	760.00
31	Casablanca Ampliación 3	1,810.00
32	Central de Abastos	1,150.00
33	Chapultepec	3,110.00
34	Cincuentenario	1,910.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
35	Cincuentenario Ampliación (Las Villas)	1,570.00
36	Colina del Yaqui	850.00
37	Compostela	2,490.00
38	Condominios Casa Real	2,170.00
39	Constitución	1,150.00
40	Cuauhtémoc Cárdenas con pavimento	595.00
41	Cuauhtémoc Cárdenas sin pavimento	260.00
42	Cumuripa	1,345.00
43	Cumuripa Ampliación	1,520.00
44	Del Lago	2,500.00
45	Del Valle	4,730.00
46	Del Valle Ampliación	4,395.00
47	Ejidatarios ZN	1,350.00
48	El Campanario	855.00
49	El Castillo (Zona Urbana Álvaro Obregón)	365.00
50	El Palmar	2,370.00
51	El Paraiso	3,810.00
52	El Pedregal	865.00
53	El Roble	865.00
54	El Rodeo	755.00
55	El Rodeo Ampliación	165.00
56	El Rodeo Ampliación II	165.00
57	El Rodeo Ampliación III	165.00
58	El Sahuaro	2,370.00
59	El Sahuaro (Colonia Popular)	325.00
60	El Túnel	405.00
61	El Túnel (Calle Quintana Roo)	1,195.00
62	Esperanza Tiznado con pavimento concreto	595.00
63	Esperanza Tiznado sin pavimento	240.00
64	Faustino Félix Serna	995.00
65	FOVISSSTE I	1,265.00
66	FOVISSSTE II	1,205.00
67	FOVISSSTE III	1,205.00
68	Franja Comercial 300	1,620.00
69	Fray Francisco Eusebio Kino Sin Pavimento	380.00
70	Fray Francisco Eusebio Kino Con Pavimento	635.00
71	Fuentes del Bosque	2,420.00
72	Fundo Legal	4,100.00
73	Galeana	1,215.00
74	Hacienda del Sol	865.00
75	Hacienda Real	1,610.00
76	Hacienda San José	685.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
77	Haciendas el Dorado	800.00
78	Hidalgo	1,335.00
79	Jardines del Lago	595.00
80	Jardines del Valle	725.00
81	La Candelaria	5,430.00
82	La Cortina 1ra. Sección	1,620.00
83	La Cortina 3ra. Sección	1,115.00
84	La Cortina 4ta. Sección	985.00
85	La Florida	1,495.00
86	La Ladrillera Sector	855.00
87	La Misión	945.00
88	La Rioja	2,995.00
89	Las Arboledas	2,150.00
90	Las Brisas (Con pavimento)	1,150.00
91	Las Brisas (Sin pavimento)	800.00
92	Las Campanas	945.00
93	Las Codornices	1,325.00
94	Las Espigas	855.00
95	Las Flores	2,080.00
96	Las Fuentes (IPROVI)	855.00
97	Las Fuentes II (PIBO)	855.00
98	Las Haciendas	920.00
99	Las Misiones	1,060.00
100	Las Palmas	805.00
101	Las Puertas	735.00
102	Las Torres	1,620.00
103	Lázaro Mercado	945.00
104	Libertad (Con pavimento)	670.00
105	Libertad (Sin pavimento)	460.00
106	Lindavista	925.00
107	Lomas del Paraiso	2,880.00
108	Los Agaves	3,430.00
109	Los Álamos	860.00
110	Los Álamos II	860.00
111	Los Algodones	675.00
112	Los Allisos	4,020.00
113	Los Angeles	735.00
114	Los Arcos	870.00
115	Los Encinos	860.00
116	Los Encinos 2	860.00
117	Los Girasoles	860.00
118	Los Héroes	805.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
119	Los Héroes II Sección	805.00
120	Los Héroes III Sección	805.00
121	Los Horizontes	560.00
122	Los Misioneros (ITSON)	2,660.00
123	Los Misioneros (Las Cachimbas)	320.00
124	Los Monjes	865.00
125	Los Nogales	5,430.00
126	Los Olivos (Amanecer)	530.00
127	Los Patios	685.00
128	Los Pioneros	3,520.00
129	Los Poetas	4,050.00
130	Los Portales	1,205.00
131	Los Presidentes	260.00
132	Los Rosales 3ra Sección	425.00
133	Los Sauces	750.00
134	Luis Donald Colosio	375.00
135	Luis Echeverría (Hoy Álvaro Obregón) sin Pavimento	400.00
136	Luis Echeverría (Hoy Álvaro Obregón) con Pavimento	670.00
137	Matías Méndez (Calle principal) con pavimento	715.00
138	Matías Méndez (sin pavimento)	675.00
139	Maximiliano R. López (sin Pavimento)	400.00
140	Maximiliano R. López (con Pavimento)	675.00
141	México	780.00
142	Mirasierra	890.00
143	Miravalle	965.00
144	Miravalle Ampliación	945.00
145	Misión del Prado	995.00
146	Misión del Prado II Etapa	995.00
147	Misión del Real	945.00
148	Misión del Sol	860.00
149	Misión del Sol 2	860.00
150	Misión San Gabriel	920.00
151	Misión San Gabriel II	865.00
152	Misión San Gabriel III	845.00
153	Misión San Rafael	865.00
154	Misión San Xavier	865.00
155	Monarcas	5,430.00
156	Montecarlo	2,030.00
157	Montelucia	5,430.00
158	Monterra	2,595.00
159	Morelos	945.00
160	Multifamiliares I.M.S.S.	2,170.00
161	Municipio Libre	1,105.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
162	Nainari del Yaqui	2,500.00
163	Nainari Residencial	2,180.00
164	Noroeste	1,620.00
165	Noroeste Ampliación	1,245.00
166	Nueva Galicia	735.00
167	Nueva Palmira	735.00
168	Nuevo Cajeme	735.00
169	Obregón Norte	1,355.00
170	Otanchahui	2,370.00
171	Otanchahui Ampliación	2,370.00
172	Palma Real	865.00
173	Parque Industrial de Ciudad Obregón	1,440.00
174	Parque Industrial TRENTO	1,390.00
175	Paseo Alameda	860.00
176	Pioneros de Cajeme	260.00
177	Plaza Comercial del Valle	1,020.00
178	Plaza Residencial	920.00
179	Portofino	2,750.00
180	Posada del Sol	860.00
181	Posada del Sol 2	860.00
182	Pradera Bonita	860.00
183	Praderas del Sur	865.00
184	Prados de la Laguna (Con pavimento)	1,610.00
185	Prados de la Laguna (Sin pavimento)	955.00
186	Prados del Tepeyac Secc Promohabitat (Con pavimento)	1,610.00
187	Prados del Tepeyac Secc Promohabitat (Sin pavimento)	955.00
188	Prados del Tepeyac Secc Terra (Con pavimento)	1,610.00
189	Prados del Tepeyac Secc Terra (Sin pavimento)	955.00
190	Prados del Tepeyac Sección H. Ayuntamiento (Con pavimento)	1,610.00
191	Prados del Tepeyac Sección H. Ayuntamiento (Sin pavimento)	955.00
192	Primavera	885.00
193	Primero de Mayo	805.00
194	Privada Buenavista	1,620.00
195	Privada Chihuahua	1,090.00
196	Privada de la Laguna	2,490.00
197	Privada La Herradura	945.00
198	Privada Los Balcones	2,700.00
199	Privada Los Olivos	1,215.00
200	Privada Madrid	2,990.00
201	Privada Santa Fe	3,390.00
202	Privada Toscana	5,140.00
203	Privadas del Campanario	865.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
204	Provenza	1,620.00
205	Puente Real	2,995.00
206	Puerta de Hierro I	735.00
207	Quinta Real	865.00
208	Ramiro Valdez Fontes (El Chozizo)	400.00
209	Raquet	2,990.00
210	Real de Sabinos	535.00
211	Real de Sevilla	865.00
212	Real del Arco	2,390.00
213	Real del Bosque Residencial	560.00
214	Real del Norte	800.00
215	Real del Sol Sector Norte	3,045.00
216	Real del Sol Sector Sur	5,270.00
217	Real del Valle	865.00
218	Reforma	1,205.00
219	Reforma Ampliación	2,695.00
220	Residencial del Bosque	2,985.00
221	Residencial Roma	755.00
222	Rincón del Valle	860.00
223	Robles del Castillo	735.00
224	Robles del Castillo Colectivista	465.00
225	Russo Vogel y Ampliación Sin Pavimento	405.00
226	Russo Vogel y Ampliación Con Pavimento	670.00
227	San Antonio	260.00
228	San Juan Capistrano	2,170.00
229	San Marino	2,170.00
230	San Pedro	3,845.00
231	Santa Anita	2,490.00
232	Santa Catalina	3,845.00
233	Santa Cecilia	800.00
234	Santa Fe (Invasión FFCC-Benito Juárez)	340.00
235	Sierravista	735.00
236	Sochiloo	1,610.00
237	Solaris	2,860.00
238	Sonora	680.00
239	Sostenes Valenzuela Miller (Con pavimento) "410"	735.00
240	Sostenes Valenzuela Miller (Sin pavimento) "410"	420.00
241	Tepeyac ISSSTESON	1,770.00
242	Torre de París	1,475.00
243	Torres de Castillo	185.00
244	Urbanizable Miguel Alemán Ampliación	2,240.00
245	Urbanizable No. 1 (Zaragoza, 200, Ferrocarril y Zacatecas)	2,730.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
246	Urbanizable No. 1 Ampliación	2,730.00
247	Urbanizable No. 2 (Colima, 200, Zacatecas y No. Reelección)	2,420.00
248	Urbanizable No. 3 (Colima, No. Reelección, Zacatecas y Allende)	2,730.00
249	Urbanizable No. 4 (Colima, Allende, Ferrocarril y Cajeme)	5,975.00
250	Urbanizable No. 5 (California, Náinari, Colima y Cajeme)	5,920.00
251	Urbanizable No. 5 (California, Guerrero, Colima y Náinari)	4,365.00
252	Urbanizable No. 6 (Sahuaripa, Allende, California y Morelos)	2,720.00
253	Urbanizable No. 6 Ampl. (Bordo canal, Morelos y Querétaro)	1,115.00
254	Urbanizable No. 7 (California, 200, Colima y Guerrero)	2,420.00
255	Urbivilla del Real	800.00
256	Valle del Sol	745.00
257	Valle Dorado	835.00
258	Valle Verde	670.00
259	Villa Alegre	860.00
260	Villa Aurora	860.00
261	Villa Aurora 2	860.00
262	Villa California (1ra. y 2da. Etapa)	3,345.00
263	Villa California (3ra. Etapa)	3,345.00
264	Villa California (6ta. Etapa, La Joya Residencial)	2,050.00
265	Villa California (Querobabi, Nogales, California, Tabasco)	3,345.00
266	Villa de Cortés	800.00
267	Villa Florencia	2,240.00
268	Villa Guadalupe con pavimento	595.00
269	Villa Guadalupe sin pavimento	260.00
270	Villa ITSON	3,740.00
271	Villa Mezquite	1,725.00
272	Villa Satélite	445.00
273	Villa Tetablate	2,945.00
274	Villafontana	865.00
275	Villas de San Anselmo	800.00
276	Villas del Campestre	800.00
277	Villas del Náinari	2,480.00
278	Villas del Palmar	800.00
279	Villas del Real	860.00
280	Villas del Rey	1,205.00
281	Villas del Rey Sección Colonial	865.00
282	Villas del Sol	735.00
283	Villas del Trigo	695.00
284	Vista Hermosa	605.00
285	Vista Oriente	705.00
286	Yukuhimari INFONAVIT	1,605.00
287	Zona Comercial Allende	330.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
288	Zona Comercial Parque Recreativo Náinari (Laguna del Náinari)	7,015.00
289	Zona Norte (Área comercial)	7,015.00
290	Zona Norte (Con servicios, sin pavimento)	6,510.00
291	Zona Norte (Con todos los servicios)	6,950.00
292	Zona Norte (Sin servicios, sin pavimento)	4,890.00

Nota: La aplicación de dichos valores, así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal, así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO
ACTA DE CABILDO NUM. 43, ACUERDO DE CABILDO NUM. 151 DE FECHA 29 DE JULIO DE 2025.

SINDICATO
DIP. JOSEFINA SILVA GONZÁLEZ
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

SECRETARIO
DIP. LUCY MAYDEE NAVARRO GALLEGOS
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO

SINDICATURA MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO DE CAJEME

PRESIDENCIA MUNICIPAL
MUNICIPIO DE CAJEME
PRESIDENTE MUNICIPAL
DIP. JAVIER DOMÍNGUEZ CARRILLO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA
ACUERDO NO. 100 DE FECHA 29 DE JULIO DE 2025

DIP. PRESIDENTE
DIP. SECRETARIO
DIP. SECRETARIO

VALORES UNITARIOS DE TERRENO URBANO EN CIUDAD OBREGÓN

MUNICIPIO DE CAJEME

ESTADO DE SONORA

LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO, ASIGNADOS A LAS ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS ANTES MENCIONADAS, SE FORMULA POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA POR CONDUCTO DE SU DIRECCIÓN DE CATASTRO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 40 DEL REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, ANALIZANDO ALEATORIAMENTE DIVERSAS OPERACIONES DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES DE CADA UNA DE LAS 292 ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS, REGISTRADAS Y RESGUARDADAS EN LOS ARCHIVOS DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, LOS SERVICIOS PÚBLICOS CERCANOS, LAS OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS CERCANAS A DADA UNA DE ELLAS, UBICACIÓN DE LA COLONIA O ASENTAMIENTO URBANO, LO ANTERIOR PARA EQUIPARAR EL VALOR UNITARIO AL VALOR DE MERCADO POR METRO CUADRADO DE CADA PREDIO URBANO.

CONSIDERANDOS A LA TABLA 2. DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS EN COMISARIAS Y DELEGACIONES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE TERRENOS URBANOS ASIGNADO A CADA UNA DE ELLAS.

LOS TERRENOS URBANOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LAS DIVERSAS COMISARIAS Y DELEGACIONES CON QUE CUENTA EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA DESCRITAS EN EL NUMERAL 10, DEL BANDO DE POLICÍA Y DE GOBIERNO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, SERÁN CLASIFICADOS SEGÚN LOS SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA, RÉGIMEN, JURÍDICO, LOS ELEMENTOS FÍSICOS, SOCIALES, ECONÓMICOS, HISTÓRICOS, NIVEL DE HOMOGENEIDAD CUALITATIVA Y CUANTITATIVA EN LAS ZONAS HOMOGÉNEAS QUE SE INDICAN EN LA TABLA 2, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 16 FRACCIONES VI, XXI, XXII Y XXIII, 48, 49 PÁRRAFO SEGUNDO, Y 55, TODOS DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 11, FRACCIÓN XXXVI, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 6, PÁRRAFO PRIMERO, FRACCIÓN I, DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA, A LAS CUALES SE LE ASIGNA EL VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO, A SABER:

LA TABLA 2. DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS EN COMISARIAS Y DELEGACIONES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO DE TERRENOS URBANOS ASIGNADO A CADA UNA DE ELLAS.



VALORES CATASTRALES UNITARIOS DE TERRENOS EN COMISARIAS Y DELEGACIONES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, DEL ESTADO DE SONORA PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026.



NUM.	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
Comisaría de Cocorit y Colonias periféricas:		
1	Álamos	519.00
2	Colonia Campestre	200.00
3	Colonia Cuauhtémoc	282.00
4	Colonia La Huerta	258.00

NUM.	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
5	Eduardo Estrella	258.00
6	Fraccionamiento recreativo Praderas el Sauzal	195.00
7	Fraccionamiento Cocorit	166.00
8	Fraccionamiento El Conti	183.00
9	Fundo legal	1,141.00
10	Las Praderas	597.00
11	Los Tabachines	246.00
12	Nueva Creación	246.00
13	Parque Industrial del Sol	743.00
14	Praderas Altas	743.00
15	Pueblo Bonito Residencial	805.00
16	Pueblo Nuevo	200.00
17	Raquet Club	205.00
18	Rosales de Cocorit 1ra Sección	183.00
19	San José	97.00
20	Sendero Real	987.00
21	Seguridad Social	618.00
22	Villa Bonita	804.00
23	Villa California Alameda 8va Etapa	804.00
24	Villa California Alameda	841.00
25	Viviano Murrieta	147.00
26	El Portón (Vicente Guerrero)	112.00
27	La Tinajera	108.00
28	Loma de Guamúchil	73.00
29	Tajimaroa	41.00
Comisaría de Esperanza y Colonias periféricas:		
30	Blanca Ramos y ampliación	147.00
31	Calle Principal (Coahuila-Niños Héroes)	1,673.00
32	Colonia Buenavista	218.00
33	Colonia Ejidal	207.00
34	Colonia Los Rosales	160.00
35	Francisco Urbalejo	247.00
36	Fundo legal (CON PAVIMENTO)	841.00
37	Fundo legal (SIN PAVIMENTO)	493.00
38	Fundo legal (De la Sonora a la Nuevo León y de Carret. Internacional a Fco. I Madero)	1,486.00
39	Hogar y Patrimonio	419.00
40	Javier Robinson Bours	247.00
41	Leandro Valle y ampliación	195.00
42	Luis Antillón	270.00
43	Nueva Esperanza	345.00
44	Sonora	247.00
45	Valle de Héroes y ampliación	177.00

NUM.	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
46	Villas de García Ampliación	55.00
47	Buena Vista	67.00
48	Cumuripa	81.00
49	El Porvenir	67.00
50	El Pueblito (Km. 9)	108.00
51	El Realito	66.00
52	Estación Corral	73.00
53	Francisco Villa	73.00
54	Granjas Cajeme (Ha.)	11,223.00
55	Granjas Micas (Ha.)	21,207.00
56	Granjas Náinari (Ha.)	13,724.00
57	Guadalupe Victoria	73.00
58	Gustavo Díaz Ordaz	73.00
59	Hornos	142.00
60	Ranchos Agua Caliente (Ha.)	21,207.00
61	Santa Rosa	73.00
Comisaría Marte R. Gómez y Tobarito		
Marte R. Gómez		
62	Colonia La Estrellita	200.00
63	Haciendas del Valle	409.00
64	Fundo legal	247.00
65	Los Fundadores	167.00
66	Altos de Jecopaco	113.00
67	Altos de Jecopaco (calle principal)	183.00
68	Allende Colonia	113.00
69	Allende Colonia (calle principal).	183.00
70	Allende Poblado Colectivo	73.00
71	Antonio Rosales Colectivo	73.00
72	Antonio Rosales Colonia	166.00
73	Centaurio del Norte	85.00
74	El Henequén	107.00
75	La Ladrillera (Bordo Oriente Canal Alto)	44.00
76	Morelos 1	73.00
77	Morelos 2	73.00
78	Pascual Ayón	73.00
79	Sonora Progresista	73.00
80	Tesopobampo	41.00
81	Yucuribampo	73.00
El Tobarito		
82	Colonia Nueva Unión	137.00
83	Fundo legal (CON PAVIMENTO)	415.00
84	Fundo legal (SIN PAVIMENTO)	247.00

NUM.	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
85	Zona urbana	167.00
86	San Isidro	167.00
87	Los Trigales	97.00
Comisaría de Providencia		
88	Colonia del Cielo	432.00
89	Colonia Armando López Nogales	206.00
90	Colonia Anselmo López Portillo	198.00
91	Fundo legal	432.00
92	Prédío Las Palmas	135.00
93	Calle Base	495.00
94	Nueva Creación	108.00
95	Severo Girón y ampliación	426.00
96	Campo 2 (Ejido Tepeyac)	146.00
97	Campo 28	85.00
98	Campo 29 (Mora Villalobos)	85.00
99	Campo 30 (Francisco I. Madero)	85.00
100	Campo 31	73.00
Comisaría de Pueblo Yaqui		
101	Fundo legal	592.00
102	Colonia Campestre	247.00
103	Colonia Rodolfo Félix Valdez	200.00
104	Colonia Héroes del 47 y ampliación	247.00
105	Colonia Javier Lamarque Cano	177.00
106	Colonia Vida Digna	125.00
107	Mártires de San Ignacio	137.00
108	Alberto Juárez Blancas	247.00
109	Zona Urbana	270.00
110	Zona Ejidal "El Yaqui"	200.00
111	Bernabé Arana	54.00
112	Campo 16 (Emiliano Zapata)	67.00
113	Campo 47	85.00
114	Campo 5 (Ejido Cuauhtémoc)	141.00
115	Campo 6 (Ejido Guadalupe Victoria)	73.00
43	Campo México	85.00
117	El Progreso	55.00
118	Nueva Casa de Teras	41.00
119	Quechhuca	120.00
120	Robles Castillo	74.00
121	Santa Ana	41.00
122	Santa María del Buaraje	54.00

Nota: La aplicación de dichos valores, así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal, así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO
 ACTA DE CABILDO NUM. 43, ACUERDO DE CABILDO NUM.:151 DE FECHA 29 DE JULIO DE 2025.

SINDICATO
 JOSEFINA ROSA GONZÁLEZ
 SINDICATURA MUNICIPAL
 AYUNTAMIENTO DE CAJEME

SECRETARÍA
 LIC. LUCY HAYDEE NAVARRO GALLEGOS
 SECRETARÍA DEL
 H. AYUNTAMIENTO

PRESIDENTE MUNICIPAL
 CARLOS JAVIER DÍAZ MARQUE CANO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA
 ACUERDO NO.: 64 FECHA: 31/06/2025

DIP. PRESIDENTE
DIP. SECRETARIO
DIP. SECRETARIO

VALORES UNITARIOS DE TERRENO EN COMISARIAS Y DELEGACIONES DEL MUNICIPIO DE CAJEME

MUNICIPIO DE CAJEME
ESTADO DE SONORA

LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO, ASIGNADOS A LAS ZONAS HOMOGÉNEAS ANTES MENCIONADAS, SE FORMULA POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA POR CONDUCTO DE SU DIRECCIÓN DE CATASTRO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 40 DEL REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, ANALIZANDO ALEATORIAMENTE DIVERSAS OPERACIONES DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES DE CADA UNA DE LAS COMISARIAS Y DELEGACIONES QUE INDICA EL ARTÍCULO 10 DEL BANDO DE POLICÍA Y DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE CAJEME, REGISTRADAS Y RESGUARDADAS EN LOS ARCHIVOS DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, LOS SERVICIOS PÚBLICOS CERCANOS, LAS OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS CERCANAS A DADA UNA DE ELLAS, UBICACIÓN DE LA COLONIA, COMISARÍA Y/O DELEGACIÓN DENTRO DEL TERRITORIO MUNICIPAL, LO ANTERIOR PARA EQUIPARAR EL VALOR UNITARIO AL VALOR DE MERCADO POR METRO CUADRADO DE CADA PREDIO URBANO.

CONSIDERANDOS A LA TABLA 3: DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS EN TERRENOS RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA.

LOS TERRENOS RURALES QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA EXTENSIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA SERÁN CLASIFICADOS Y CATALOGADOS SEGÚN LAS FRACCIONES XXXVII, XXXVIII, XXXIX, XXX, XXXI Y XXXII, TODAS DEL ARTÍCULO 11, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, ASÍ COMO CONSIDERANDO EL ACCESO A SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA, RÉGIMEN JURÍDICO, LOS ELEMENTOS FÍSICOS, SOCIALES, ECONÓMICOS, HISTÓRICOS, NIVEL DE HOMOGENEIDAD CUALITATIVA Y CUANTITATIVA Y SE LES ASIGNARÁ EL VALOR UNITARIO POR HECTÁREA QUE SE INDICAN EN LA TABLA 3, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 16 FRACCIONES VI, XXI, XXII Y XXIII, 48, 49 PÁRRAFO SEGUNDO, Y 55, TODOS DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 11, FRACCIÓN XXXVIII, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 6, PÁRRAFO PRIMERO FRACCIÓN II, DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA, DE LA SIGUIENTE MANERA:

TABLA 3: DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS EN TERRENOS RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA Y LOS VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA.



VALORES CATASTRALES UNITARIOS DE TERRENOS RURALES EN EL MUNICIPIO DE CAJEME PARA EL AÑO 2026



NUM	CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/HAS)	
		MINIMO	MAXIMO
	RIEGO POR GRAVEDAD		
1	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentra ubicado dentro de la mancha urbana y que es susceptible de urbanización.	1,623,230.00	2,597,160.00

NUM	CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/HAS)	
		MINIMO	MAXIMO
1a	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentra ubicado dentro de la mancha urbana y que es susceptible de urbanización. Sector Norte		2,597,160.00
1b	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentra ubicado dentro de la mancha urbana y que es susceptible de urbanización. Sector Nor-Oriente		1,623,230.00
1c	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentra ubicado dentro de la mancha urbana y que es susceptible de urbanización. Sector Sur-Oriente		2,110,190.00
1d	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentra ubicado dentro de la mancha urbana y que es susceptible de urbanización. Sector Sur		1,623,230.00
1e	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentra ubicado dentro de la mancha urbana y que es susceptible de urbanización. Sector Sur-Poniente		2,110,190.00
1f	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentra ubicado dentro de la mancha urbana y que es susceptible de urbanización. Sector Poniente		2,110,190.00
1g	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentra ubicado dentro de la mancha urbana y que es susceptible de urbanización. Sector Nor-Poniente		2,329,510.00
2	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentran colindante a la mancha urbana y hasta 3 kilómetros, que es susceptible de urbanización.	1,038,860.00	1,623,230.00
2a	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentran colindante a la mancha urbana y hasta 3 kilómetros, que es susceptible de urbanización. Sector Norte		1,623,230.00
2b	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentran colindante a la mancha urbana y hasta 3 kilómetros, que es susceptible de urbanización. Sector Nor-Oriente		1,038,860.00
2c	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentran colindante a la mancha urbana y hasta 3 kilómetros, que es susceptible de urbanización. Sector Sur-Oriente		1,331,150.00
2d	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentran colindante a la mancha urbana y hasta 3 kilómetros, que es susceptible de urbanización. Sector Sur		1,038,860.00
2e	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentran colindante a la mancha urbana y hasta 3 kilómetros, que es susceptible de urbanización. Sector Sur-Poniente		1,331,150.00
2f	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentran colindante a la mancha urbana y hasta 3 kilómetros, que es susceptible de urbanización. Sector Poniente		1,331,150.00
2g	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentran colindante a la mancha urbana y hasta 3 kilómetros, que es susceptible de urbanización. Sector Nor-Poniente		1,475,360.00
3	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino pavimentado y no pavimentado, topografía plana y regular que se encuentran hasta 5 Kilómetros de la mancha urbana.	345,780.00	1,017,520.00
4	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino pavimentado y no pavimentado, topografía plana y regular que se encuentran entre 5 y 15 Kilómetros cercanos a la mancha urbana.	190,750.00	345,780.00
5	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino pavimentado y no pavimentado, topografía plana y regular que se encuentran retirados de la mancha urbana (más de 15 Kilómetros)	127,180.00	190,750.00
6	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino pavimentado, y no pavimentado, topografía plana y regular.	85,040.00	127,180.00
7	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino mixto pavimentado y terracería transitable todo el año, topografía plana y regular	69,960.00	89,030.00
8	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego a más de 15 km de la Ciudad, con camino de terracería transitable todo el año, topografía plana y regular (gravidad intermedia)	50,880.00	69,955.00

NUM	CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/HAS)	
		MINIMO	MAXIMO
9	Terreno de aluvión o barrial, con producción intermedia, dentro del Distrito de riego, con camino mixto pavimentado y terracería transitable todo el año, topografía plana y regular, lejanos del centro de población.	25,430.00	50,880.00
RIEGO POR BOMBEO			
1	Terreno de aluvión o barrial con camino pavimentado, topografía plana y regular	77,910.00	155,830.00
2	Terreno de aluvión o barrial con camino mixto pavimentado y terracería transitable todo el año, topografía plana y regular	25,960.00	77,910.00
TERRENOS DE TEMPORAL			
1	Terreno de aluvión, barrial, barrial pedregoso, calichoso pedregoso; con camino transitable todo el año, de topografía plana	38,960.00	64,935.00
2	Terreno de aluvión, barrial, barrial pedregoso, calichoso pedregoso; con camino transitable todo el año, topografía accidentada	19,475.00	38,956.00
3	Item anterior con camino no transitable todo el año	6,490.00	19,475.00
TERRENOS DE AGOSTADERO			
1	Terreno con pradera artificial de buena calidad, agujas provistos de agua en todo el año; con área susceptible de cultivo y camino accesible	38,960.00	51,950.00
2	Terreno con pradera artificial de buena calidad, agujas provistos de agua solo en época de lluvias y camino accesible	19,475.00	38,956.00
3	Terreno con pasto natural, arbustos y árboles, agujas provistos de agua solo en época de lluvias y camino accesible	7,786.00	19,475.00
4	Terreno enmontado con agujas provistos de agua solo en época de lluvias y camino de difícil tránsito	3,893.00	7,786.00
5	Terreno enmontado con agujas provistos de agua solo en época de lluvias y camino de difícil tránsito; cerriles y pedregosos.	1,047.00	3,893.00
TERRENOS CON FINES RECREATIVOS			
1	Terreno con pasto natural, arbustos y árboles, agujas provistos de agua solo en época de lluvias y camino accesible con fines recreativos	2,402,370.00	3,246,440.00
TERRENOS PARA GRANJA AVÍCOLA O PORCINA			
1	Terreno cercano a centro de población, acceso con pavimento flexible	129,850.00	259,710.00
2	Terreno cercano a centro de población, acceso mixto con pavimento y camino de terracería transitable todo el año	103,900.00	129,850.00
3	Terreno retirado de centro de población, acceso mixto con pavimento y camino de terracería transitable todo el año	64,940.00	103,890.00
TERRENOS PARA ACUICULTURA			
1	Terreno con buena calidad de agua de mar y camino transitable todo el año	129,850.00	259,710.00
2	Terreno con buena calidad de agua de mar y camino deficiente	103,900.00	129,850.00

NUM	CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/HAS)	
		MINIMO	MAXIMO
TERRENOS ENMONTADOS			
1	Terreno enmontado susceptible de cultivo, topografía plana y regular, con camino transitable todo el año	19,475.00	32,468.00
2	Terreno enmontado susceptible de cultivo de temporal, topografía accidentada, con camino transitable todo el año	10,381.00	19,475.00
3	Terreno enmontado susceptible de cultivo de temporal, topografía plana y regular, con camino de difícil tránsito, donde su valor asciende a:	6,488.00	10,381.00
4	Terreno enmontado, topografía accidentada, con camino de difícil tránsito, donde su valor asciende a:	1,047.00	6,488.00
5	Terreno enmontado y cerril, con topografía accidentada y camino de difícil tránsito	638.00	1,041.00
TERRENOS EN ISLAS Y LITORALES			
1	Terreno enmontado o en breña, con acceso indirecto, propio para desarrollo turístico en isla Huivulai	129,850.00	162,323.00

Nota: La aplicación de dichos valores, así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal, así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO
ACTA DE CABILDO NUM. 43, ACUERDO DE CABILDO NUM. 151 DE FECHA 29 DE JULIO DE 2025.


 SINDICATURA MUNICIPAL
 AYUNTAMIENTO DE CAJEME


 PRESIDENTE MUNICIPAL
 C.P. JOSEFINA LEYVA GONZÁLEZ


 SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
 SECRETARIA
 LIC. LUCY HAYDEE MARRANO GALLEGOS

ESTADO DE SONORA

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA
ACUERDO NO.: 67, FECHA: 10/11/2025


 DIP. PRESIDENTE


 DIP. SECRETARIO


 DIP. SECRETARIO

VALORES UNITARIOS DE TERRENO RURALES DEL MUNICIPIO DE CAJEME

MUNICIPIO DE CAJEME

ESTADO DE SONORA

LOS VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA, ASIGNADOS A LA CADA UNA DE LAS CLASIFICACIONES Y CATÁLOGOS ANTES MENCIONADOS, SE FORMULA POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA POR CONDUCTO DE SU DIRECCIÓN DE CATASTRO, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 40 DEL REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, ANALIZANDO ALEATORIAMENTE DIVERSAS OPERACIONES DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES DE CADA UNA DE LAS CLASIFICACIONES DE TERRENOS, REGISTRADAS Y RESGUARDADAS EN LOS ARCHIVOS DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, LA ACTIVIDAD PARA LA QUE ES APTA, LOS SERVICIOS PÚBLICOS CERCANOS, LAS OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS CERCANAS A CADA UNA DE ELAS, UBICACIÓN DEL TERRENO, LO ANTERIOR PARA EQUIPARAR EL VALOR UNITARIO AL VALOR DE MERCADO POR HECTÁREA DE CADA PREDIO RURAL.

CONSIDERANDOS A LA TABLA 4: DE LAS BANDAS DE VALOR POR VIALIDADES EJES NORTE-SUR Y ESTE-OESTE, EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA.

PARA EL CASO DE QUE LOS VALORES UNITARIOS POR METRO CUADRADO POR TERRENO URBANO, NO SE AJUSTEN A LOS ASIGNADOS A LAS ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS MENCIONADAS EN LA TABLA 1, SE APLICARAN COMPLEMENTARIAMENTE LAS BANDAS DE VALOR POR VIALIDADES EJES NORTE-SUR Y ESTE-OESTE, EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA PARA PARTICULARIZAR LAS DESVIACIONES DEL VALOR UNITARIO ASIGNADO AL TERRENO EN DETERMINADAS CALLES, SEGÚN LO INDICAN LOS ARTÍCULOS 16 FRACCIONES XXII Y XXIII, 49 PÁRRAFO SEGUNDO, Y 55 TODOS DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 11, FRACCIÓN VIII, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, DE LA SIGUIENTE MANERA:

VALORES CATASTRALES PARA CALLES PRINCIPALES EN CIUDAD OBREGÓN, MUNICIPIO DE CAJEME, DEL ESTADO DE SONORA PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026.

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)	EJE
1	CIRCUITO INT. LAS TORRES	Calz Fco Villanueva	Santa Lidia	1,365.00	NORTE-SUR
		Castelo	Santa Lidia	820.00	NORTE-SUR
		Santa Lidia	Cipres	840.00	NORTE-SUR
		Cipres	Abeto	480.00	NORTE-SUR
		Abeto	Avenida Las Campiñas	480.00	NORTE-SUR
		Las Torres	Carretera internacional	330.00	ESTE-OESTE
	(AV. LAS CAMPIÑAS)				

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)	EJE
2	BORDO NUEVO	Carretera Internacional	Veracruz	2,650.00	ESTE-OESTE
		Veracruz	California	2,420.00	ESTE-OESTE
		California	UNISON	2,530.00	ESTE-OESTE
3	SUPRAGIO EFECTIVO	Salida al norte	Náinari	4,590.00	NORTE-SUR
		Náinari	Zaragoza	3,870.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	Carretera Internacional	3,270.00	NORTE-SUR
		Salida al norte	Yaqui	4,895.00	NORTE-SUR
4	JALISCO	Yaqui	Náinari	5,380.00	NORTE-SUR
		Náinari	Zaragoza	4,960.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	3,270.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Carretera Internacional	3,375.00	NORTE-SUR
		Carretera Internacional	Lázaro Mercado	2,650.00	NORTE-SUR
		Lázaro Mercado	Jacinto López (300)	2,075.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Calle Mexicali	1,910.00	NORTE-SUR
		Calle Mexicali	Calle Ejercito Nacional	1,550.00	NORTE-SUR
		Calle Ejercito Nacional	Calle CTM	1,075.00	NORTE-SUR
		Calle CTM	Calle 400	1,075.00	NORTE-SUR
		Calle 400	Paseo Las Palmas	1,025.00	NORTE-SUR
5	CARRETERA INTERNACIONAL ENTRADA NORTE	Paseo Las Palmas	Valle del Pascola	865.00	NORTE-SUR
		Canal Bajo (Entrada V. Bonita)	Bordo Nuevo	4,100.00	NORTE-SUR
		Bordo Nuevo	Cananea	6,100.00	NORTE-SUR
6	MIGUEL ALEMAN	Cananea	Cajeme	7,120.00	NORTE-SUR
		Cajeme	Mayo	7,015.00	NORTE-SUR
		Mayo	Náinari	7,260.00	NORTE-SUR
		Náinari	Hidalgo	7,160.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	No Reeleccion	6,790.00	NORTE-SUR
		No Reeleccion	Zaragoza	6,180.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	5,540.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Rodolfo Elias Calles	4,840.00	NORTE-SUR
7	SINALOA	Rodolfo Elias Calles	Prof. Alberto Gutiérrez	2,660.00	NORTE-SUR
		Bulle	Náinari	5,740.00	NORTE-SUR
		Náinari	Hidalgo	6,090.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	No Reeleccion	7,100.00	NORTE-SUR
		No Reeleccion	Galeana	7,740.00	NORTE-SUR
		Galeana	Zaragoza	7,315.00	NORTE-SUR

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)	EJE
		Zaragoza	Rodolfo Elias Calles	5,000.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elias Calles	Bldv. Ignacio Ramirez	3,370.00	NORTE-SUR
		Bldv. Ignacio Ramirez	Jacinto López (300)	2,490.00	NORTE-SUR
8	5 DE FEBRERO	Bordo Prieto	Cananea	6,120.00	NORTE-SUR
		Cananea	Náinari	6,235.00	NORTE-SUR
		Náinari	Guerrero	6,975.00	NORTE-SUR
		Guerrero	No Reeleccion	8,100.00	NORTE-SUR
		No Reeleccion	Galeana	10,440.00	NORTE-SUR
		Galeana	Zaragoza	7,560.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	Nicolás Bravo	6,960.00	NORTE-SUR
		Nicolás Bravo	Rodolfo Elias Calles	5,980.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elias Calles	Mariano Escobedo	5,150.00	NORTE-SUR
		Mariano Escobedo	Bldv. Ignacio Ramirez	4,200.00	NORTE-SUR
		Bldv. Ignacio Ramirez	Lázaro Mercado (Guillermo Prieto)	3,105.00	NORTE-SUR
		Lázaro Mercado (Guillermo Prieto)	Vicente Suarez	3,105.00	NORTE-SUR
		Vicente Suarez	Jacinto López (300)	1,870.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Obrero Mundial	2,360.00	NORTE-SUR
Obrero Mundial	Bldv. Camino Real	2,040.00	NORTE-SUR		
Bldv. Camino Real	Bldv. C.T.M.	2,150.00	NORTE-SUR		
Bldv. C.T.M.	Calle 400	1,790.00	NORTE-SUR		
Calle 400	Valle del Pascola	1,430.00	NORTE-SUR		
		Valle del Pascola	Hasta 500 m al sur de calle Valle del Pascola	775.00	NORTE-SUR
		Hasta 500 m al sur de calle Valle del Pascola	Calle 500	410.00	NORTE-SUR
9	SONORA	Náinari	Hidalgo	5,740.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	Guerrero	5,740.00	NORTE-SUR
		Guerrero	No Reeleccion	7,210.00	NORTE-SUR
		No Reeleccion	Galeana	8,100.00	NORTE-SUR
		Galeana	Zaragoza	6,730.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	4,730.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Náinari	5,740.00	NORTE-SUR
10	CHIHUAHUA	Guerrero	Zaragoza	6,230.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	Rodolfo Elias Calles	3,740.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elias Calles	Manuel Doblado	3,345.00	NORTE-SUR
		Manuel Doblado			

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)	EJE	
		Manuel Doblado	Bvd. Ignacio Ramírez	2,490.00	NORTE-SUR
11	VERACRUZ	Candelaria	Bordo Prieto	5,400.00	NORTE-SUR
		Bordo Prieto	Cajeme	6,600.00	NORTE-SUR
		Cajeme	Náinari	6,000.00	NORTE-SUR
		Náinari	Guerrero	5,360.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Zaragoza	4,360.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	Rodolfo Elías Calles	2,985.00	NORTE-SUR
12	PUEBLA	Náinari	Guerrero	5,105.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Zaragoza	3,740.00	NORTE-SUR
13	COAHUILA	Cananea	Cajeme	5,510.00	NORTE-SUR
		Cajeme	Náinari	5,510.00	NORTE-SUR
		Náinari	Hidalgo	4,360.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	Zaragoza	4,360.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	3,235.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Rodolfo Elías Calles	3,235.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Bvd. Ignacio Ramírez	2,650.00	NORTE-SUR
		Bvd. Ignacio Ramírez	Jacinto López (300)	1,605.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Bvd. C.T.M.	1,365.00	NORTE-SUR
		Bvd. C.T.M.	Paseo Las Palmas	1,115.00	NORTE-SUR
		Paseo Las Palmas	Calle 400 y Media	865.00	NORTE-SUR
14	TABASCO	Juan Robinson	Bordo Prieto	2,640.00	NORTE-SUR
		Bordo Prieto	Cananea	5,510.00	NORTE-SUR
		Cananea	Norte	5,510.00	NORTE-SUR
		Norte	Náinari	5,110.00	NORTE-SUR
		Náinari	Guerrero	4,360.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Zaragoza	3,740.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	2,985.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Rodolfo Elías Calles	2,985.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Bvd. Ignacio Ramírez	2,120.00	NORTE-SUR
		Bvd. Ignacio Ramírez	Jacinto López (300)	1,605.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Bvd. C. T. M.	1,365.00	NORTE-SUR
		Bvd. C.T.M.	Calle 400	1,085.00	NORTE-SUR
15	CALIFORNIA	Carretera Esperanza-Cocorit	Calle Industriales	1,195.00	NORTE-SUR
		Calle Industriales	Calle Zambia	1,365.00	NORTE-SUR
		Calle Zambia	Bordo Nuevo	2,040.00	NORTE-SUR
		Bordo Nuevo	Bordo Prieto	3,835.00	NORTE-SUR

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)	EJE	
		Bordo Prieto	Cananea	3,365.00	NORTE-SUR
		Cananea	Cajeme	3,475.00	NORTE-SUR
		Cajeme	Hidalgo	4,110.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	Zaragoza	4,110.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	3,480.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Guadalupe Victoria	3,370.00	NORTE-SUR
		Guadalupe Victoria	Aureliano Anaya	2,640.00	NORTE-SUR
		Aureliano Anaya	Guillermo Prieto	1,990.00	NORTE-SUR
		Guillermo Prieto	Rodolfo Félix Valdez (300)	1,370.00	NORTE-SUR
16	JUAN ROBINSON	Veracruz	California	2,490.00	ESTE-OESTE
17	QUINTANA ROO	Bordo Nuevo	Fronteras	2,420.00	NORTE-SUR
		Fronteras	Juan R. Bours	3,690.00	NORTE-SUR
		Juan R. Bours	Nogales	2,420.00	NORTE-SUR
		Nogales	Caborca	1,990.00	NORTE-SUR
		Caborca	Cananea	3,690.00	NORTE-SUR
		Cananea	Cajeme	2,490.00	NORTE-SUR
		Cajeme	Náinari	2,990.00	NORTE-SUR
		Náinari	Allende	3,740.00	NORTE-SUR
		Allende	No Reelección	4,850.00	NORTE-SUR
		No Reelección	6 de Abril	2,880.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Rodolfo Elías Calles	3,105.00	NORTE-SUR
18	MICHOACAN	Náinari	Allende	2,750.00	NORTE-SUR
		Allende	No Reelección	3,230.00	NORTE-SUR
		No Reelección	Rodolfo Elías Calles	2,985.00	NORTE-SUR
		No Reelección	Rodolfo Elías Calles	2,750.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Bvd. Ignacio Ramírez	1,365.00	NORTE-SUR
		Bvd. Ignacio Ramírez	Jacinto López (300)	1,115.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Bvd. C.T.M.	745.00	NORTE-SUR
		Bvd. C.T.M.	Paseo Las Palmas	485.00	NORTE-SUR
		Paseo Las Palmas	Calle 400 y Media	2,750.00	NORTE-SUR
19	SAHUARIPA (PARIS)	Náinari	Guerrero	3,240.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Jesús García	3,860.00	NORTE-SUR
		Jesús García	Rodolfo Elías Calles	4,115.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Golfo de Tehuantepec	1,650.00	NORTE-SUR
		Golfo de Tehuantepec	Boulevard Las Torres	1,740.00	NORTE-SUR

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)	EJE
		Boulevard Las Torres Huixtla	1,520.00	NORTE-SUR
		Huixtla Jacinto López (300)	985.00	NORTE-SUR
20	CALLE KINO	José María Morelos Justo Sierra	3,740.00	NORTE-SUR
		Justo Sierra Rodolfo Elias Calles	2,490.00	NORTE-SUR
21	CANANEA	Carretera Internacional 5 de Febrero	7,070.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero Nuevo León	6,980.00	ESTE-OESTE
		Nuevo León Quintana Roo	3,740.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo Canal Principal Bajo	2,040.00	ESTE-OESTE
22	ROSENDO MONTEIL (BENJAMÍN GIL)	Calle 10 Abelardo L. Rodríguez	1,870.00	ESTE-OESTE
		Abelardo L. Rodríguez Ferrocarril	2,490.00	ESTE-OESTE
23	CALLE 100 (ACERA NORTE)	Kino Acceso a Misioneros	1,080.00	ESTE-OESTE
24	CALLE 100 (ACERA SUR)	Kino Acceso a Misioneros	1,235.00	ESTE-OESTE
25	NAINARI	Sufragio Efectivo Miguel Alemán	4,620.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán Coahuila	6,730.00	ESTE-OESTE
		Coahuila California	6,235.00	ESTE-OESTE
		California Quintana Roo	4,860.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo Sahuaripa	4,360.00	ESTE-OESTE
26	ALLENDE	Sufragio Efectivo Miguel Alemán	4,110.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán 5 de Febrero	6,110.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero Chihuahua	5,860.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua Puebla	5,510.00	ESTE-OESTE
		Puebla Coahuila	5,510.00	ESTE-OESTE
		Coahuila California	5,165.00	ESTE-OESTE
		California Quintana Roo	3,740.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo Michoacán	2,740.00	ESTE-OESTE
		Michoacán Sahuaripa	2,120.00	ESTE-OESTE
27	HIDALGO	Sufragio Efectivo Miguel Alemán	3,960.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán Sonora	6,250.00	ESTE-OESTE
		Sonora Puebla	5,880.00	ESTE-OESTE
		Puebla Coahuila	4,915.00	ESTE-OESTE
		Coahuila Tabasco	3,960.00	ESTE-OESTE
		Tabasco California	3,595.00	ESTE-OESTE
		California Quintana Roo	3,960.00	ESTE-OESTE
28	GUERRERO	Sufragio Efectivo Miguel Alemán	4,110.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán Sonora	6,730.00	ESTE-OESTE
		Sonora Puebla	6,110.00	ESTE-OESTE
		Puebla Coahuila	5,360.00	ESTE-OESTE

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)	EJE
		Coahuila Tabasco	5,740.00	ESTE-OESTE
		Tabasco California	5,360.00	ESTE-OESTE
		California Quintana Roo	6,495.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo Michoacán	6,110.00	ESTE-OESTE
		Michoacán Otanchahui	4,730.00	ESTE-OESTE
		Otanchahui Sahuaripa (Acera sur)	4,110.00	ESTE-OESTE
		Sahuaripa Laguna del Nánari	4,730.00	ESTE-OESTE
29	NO REELECCION	Boulevard Las Torres Gral. Lázaro Cárdenas	1,115.00	ESTE-OESTE
		Gral Lázaro Cárdenas General Alvaro Obregón	1,605.00	ESTE-OESTE
		Sufragio Efectivo Miguel Alemán	4,360.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán Sinaloa	6,730.00	ESTE-OESTE
		Sinaloa 5 de Febrero	8,360.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero Sonora	10,380.00	ESTE-OESTE
		Sonora Chihuahua	6,980.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua Puebla	5,740.00	ESTE-OESTE
		Puebla Durango	5,110.00	ESTE-OESTE
		Durango Colima	4,730.00	ESTE-OESTE
		Colima Nuevo León	3,740.00	ESTE-OESTE
		Nuevo León California	3,605.00	ESTE-OESTE
		California Quintana Roo	3,365.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo Michoacán	2,985.00	ESTE-OESTE
30	GALEANA	Miguel Alemán 5 de Febrero	6,730.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero Sonora	8,100.00	ESTE-OESTE
		Sonora Chihuahua	7,110.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua Zacatecas	5,360.00	ESTE-OESTE
		Zacatecas Coahuila	4,360.00	ESTE-OESTE
		Coahuila Tabasco	3,740.00	ESTE-OESTE
		Tabasco California	2,985.00	ESTE-OESTE
		California Torreón	3,365.00	ESTE-OESTE
		Torreón Quintana Roo	2,490.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo Michoacán	1,995.00	ESTE-OESTE
		Michoacán Otanchahui	2,120.00	ESTE-OESTE
31	ZARAGOZA	Vía del Ferrocarril Sufragio Efectivo	1,235.00	ESTE-OESTE
		Sufragio Efectivo Miguel Alemán	2,740.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán 5 de Febrero	5,110.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero Chihuahua	5,360.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua Puebla	4,730.00	ESTE-OESTE
		Puebla Coahuila	3,365.00	ESTE-OESTE
		Coahuila Tabasco	3,365.00	ESTE-OESTE
		Tabasco California	2,740.00	ESTE-OESTE

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)	EJE	
32	NICOLAS BRAVO	Vía del Ferrocarril	Sufragio Efectivo	1,115.00	ESTE-OESTE
		Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	2,990.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Chihuahua	4,110.00	ESTE-OESTE
33	JESÚS GARCÍA	París	Kino	2,770.00	ESTE-OESTE
34	6 DE ABRIL	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	2,740.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Chihuahua	4,730.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Coahuila	3,740.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	California	3,105.00	ESTE-OESTE
35	BLVD. ANTONIO CASO	Kino	Bld. Villa del Rey	3,000.00	ESTE-OESTE
		Bld. Villa del Rey	Av. De la Cascada	2,240.00	ESTE-OESTE
36	BLVD. RODOLFO ELIAS CALLES (CALLE 200)	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	3,740.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Chihuahua	4,860.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Quintana Roo	4,730.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Michoacán	4,490.00	ESTE-OESTE
		Michoacán	París	4,490.00	ESTE-OESTE
		París	Bld. Las Torres	3,365.00	ESTE-OESTE
		Bld. Las Torres	Kino	3,240.00	ESTE-OESTE
37	BLVD. IGNACIO RAMIREZ (SUR)	Sinaloa	5 de Febrero	2,990.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Tabasco	2,490.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	1,990.00	ESTE-OESTE
		California	Michoacán	1,610.00	ESTE-OESTE
38	EMILIANO C. GARCIA (NORTE)	Sinaloa	5 de Febrero	2,990.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Tabasco	2,490.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	1,990.00	ESTE-OESTE
		California	Michoacán	1,610.00	ESTE-OESTE
39	IACINTO LOPEZ (CALLE 300)	Carretera Internacional	Calle 10	865.00	ESTE-OESTE
		Calle 10	Paseo Miravalle	1,235.00	ESTE-OESTE
		Paseo Miravalle	Jalisco	1,370.00	ESTE-OESTE
		Jalisco	Sinaloa	1,370.00	ESTE-OESTE
		Sinaloa	5 de Febrero	1,610.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Chihuahua	1,870.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Tabasco	2,120.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	1,870.00	ESTE-OESTE
		California	Ramón Guzmán	1,610.00	ESTE-OESTE
		Ramón Guzmán	Donato Guerra	1,370.00	ESTE-OESTE
40	RODOLFO FELIX VALDEZ (300)	Donato Guerra	Michoacán	1,370.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Chihuahua	1,610.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Tabasco	1,610.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	1,610.00	ESTE-OESTE

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES	VALOR DE TERRENO 2026 (\$/m ²)	EJE	
41	AVENIDA CTM	California	Ramón Guzmán	1,370.00	ESTE-OESTE
		Ramón Guzmán	Donato Guerra	1,115.00	ESTE-OESTE
		Donato Guerra	Michoacán	1,115.00	ESTE-OESTE
		Homero	Calle 10	920.00	ESTE-OESTE
		Calle 10	Topacio	800.00	ESTE-OESTE
		Topacio	Zafiro	865.00	ESTE-OESTE
		Zafiro	Jalisco	1,115.00	ESTE-OESTE
42	CALLE 400	Jalisco	5 de Febrero	1,610.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Francisco Villanueva	1,370.00	ESTE-OESTE
		Francisco Villanueva	Coahuila	1,115.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Tabasco	1,115.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	Michoacán	985.00	ESTE-OESTE
		Los Trigales	Paseo Miravalle	865.00	ESTE-OESTE
		Paseo Miravalle	Coahuila	1,115.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Michoacán	865.00	ESTE-OESTE

Nota: La aplicación de dichos valores, así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal, así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO
 ACTA DE CABILDO NUM. 43, ACUERDO DE CABILDO NUM. 151 DE FECHA 29 DE JULIO DE 2025.

SINDICATO MUNICIPAL AYUNTAMIENTO DE CADIZ

SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO

PRIDENTE MUNICIPAL

SECRETARIO

LIC. CARLOS JAVIER LAMARQUE CANO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA
 ACUERDO NO. 62 FECHA: 09/10/2025

DIP. PRESIDENTE

DIP. SECRETARIO

DIP. SECRETARIO

VALORES UNITARIOS DE CALLES PRINCIPALES EN CD. OBREGÓN, MUNICIPIO DE CAJEME

MUNICIPIO DE CAJEME

ESTADO DE SONORA

LAS ANTERIORES BANDAS DE VALOR POR VIALIDADES, SE FORMULAN POR EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA POR CONDUCTO DE SU DIRECCIÓN DE CATASTRO, EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 40 Y 42, AMBOS DEL REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME, TOMANDO EN CUENTA PARA ELLO LA UBICACIÓN GENERAL Y LOCALIZACIÓN DEPENDIENDO DE LA ZONA HABITACIONAL, COMERCIAL O INDUSTRIAL EN QUE SE ENCUENTRE ASÍ COMO LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN DE LAS DIVERSAS CALLES, ANALIZANDO ADEMÁS ALEATORIAMENTE DIVERSAS OPERACIONES DE COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES DE CADA UNA DE LAS CLASIFICACIONES DE TERRENOS, REGISTRADAS Y RESGUARDADAS EN LOS ARCHIVOS DE LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, LOS SERVICIOS PÚBLICOS CERCANOS, LAS OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS, COMERCIOS, PARQUES, PLAZAS SITUADAS EN CADA CALLE, LO ANTERIOR PARA EQUIPARAR EL VALOR UNITARIO AL VALOR DE MERCADO POR METRO CUADRADO DE CADA PREDIO URBANO.

CONSIDERACIONES A LA TABLA 5: DE LOS VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN APLICABLES A LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA.

LOS VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN POR METRO CUADRADO DE SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE UN TERRENO URBANO O RÚSTICO, PARA EL EJERCICIO FISCAL DE 2026 EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA SON LOS MENCIONADOS EN LA TABLA 5, Y SE APLICARÁN PARA DETERMINAR EL VALOR DE UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA ATENDIENDO AL TIPO DE USO Y MATERIALES QUE LA COMPONEN, DICHO VALOR ES ASIGNADO POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA PREVIO ANÁLISIS PRESUPUESTALES DE PRECIOS EFECTUADOS PARA CONOCER EL COSTO UNITARIO DE LOS DIFERENTES MATERIALES QUE PUEDEN COMPONER CADA TIPO DETERMINADO DE CONSTRUCCIÓN DONDE SE INCLUYEN TAMBIÉN LOS COSTOS DE MANO DE OBRA QUE GENERAN PARA LOS DIFERENTES USOS A QUE SE LES DESTINEN SEGÚN LO INDICAN LOS ARTÍCULOS 3 FRACCIÓN VII, 16 FRACCIONES IX, XV, Y ART. 55, TODOS DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 11, FRACCIONES IX, INCISO b), XX, XXXIII, NUMERALES 33, 35, 36, FRACCIÓN II Y 37, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 6, PÁRRAFO PRIMERO FRACCIONES I Y II Y PÁRRAFO SEGUNDO INCISO A) DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO PARA EL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME.

POR TANTO EL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN SE DEFINE COMO EL PRECIO POR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN NUEVA, DONDE SE INCLUYEN TODOS LOS COSTOS ACTUALES QUE SE GENERAN TANTO EN MATERIA PRIMA COMO EN MANO DE OBRA, Y QUE AL FINAL DAN COMO RESULTADO UN VALOR TOTAL AL QUE SE LE DENOMINA VALOR DE REPOSICIÓN, QUE SIRVE DE BASE PARA VALUAR LA CONSTRUCCIÓN NUEVA ADHERIDA QUE AL SER UN 20 POR CIENTO DE LA SUPERFICIE DE UN LOTE, ESTE SE CONSIDERA CONSTRUÍDO PARA EFECTOS DEL TRATO JURÍDICO AL PAGAR EL IMPUESTO PREDIAL EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA, Y QUE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026 SERÁ EL ASIGNADO EN LA TABLA 5, A SABER:



VALORES CATASTRALES UNITARIOS DE REPOSICIÓN DE CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026 EN EL MUNICIPIO DE CAJEME



NUM	TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION	CLAVE	VALOR DE CONSTRUCCION M2/M2 (\$/m ²)
1	HABITACIONAL MUY CORRIENTE	VRHMC	5,500.00
2	HABITACIONAL CORRIENTE	VRHCO	6,510.00
3	HABITACIONAL ECONOMICO	VRHEC	7,750.00
4	HABITACIONAL INTERES SOCIAL	VRHME	9,380.00
5	HABITACIONAL MEDIANO	VRHMD	11,120.00
6	HABITACIONAL MEDIANO-DE CALIDAD	VRHMK	12,720.00
7	HABITACIONAL DE CALIDAD	VRHCA	14,630.00
8	HABITACIONAL SUPERIOR	VRHSU	16,490.00
9	HABITACIONAL DE LUJO	VRHLU	17,840.00
10	OFICINA ECONOMICA	VRROC	8,750.00
11	OFICINA MEDIANA	VROME	10,160.00
12	OFICINA DE CALIDAD	VROCA	12,720.00
13	COMERCIO ECONOMICO	VRCEC	7,440.00
14	COMERCIO MEDIANO	VRCMC	8,380.00
15	COMERCIO DE CALIDAD	VRCCA	10,160.00
16	BODEGA ECONOMICA	VRBEC	3,550.00
17	BODEGA MEDIANA	VRBME	4,220.00
18	BODEGA DE CALIDAD	VRBCA	4,980.00
19	NAVE INDUSTRIAL ECONOMICA	VRNIE	6,880.00
20	NAVE INDUSTRIAL MEDIANA	VRNIM	7,440.00
21	NAVE INDUSTRIAL DE CALIDAD	VRNIC	8,330.00
22	NAVE INDUSTRIAL SUPERIOR	VRNIS	8,750.00
23	CASA DE CAMPO CORRIENTE	VRCCO	4,460.00
24	CASA DE CAMPO ECONOMICA	VRCEE	6,080.00
25	CASA DE CAMPO MEDIANA	VRCCM	8,020.00
26	ALMACEN CORRIENTE	VRACO	6,160.00
27	ALMACEN ECONOMICO	VRAEC	6,510.00
28	ALMACEN MEDIANO	VRAME	6,680.00
29	CASETA AVICOLA	VRCAV	2,090.00
30	ENGORDA PORCINA ECONOMICA	VREPE	5,910.00
31	ENGORDA PORCINA MEDIANA	VREPM	6,130.00
32	MATERNIDAD CORRIENTE	VRMCO	6,150.00
33	MATERNIDAD ECONOMICA	VRMEC	8,220.00
34	MATERNIDAD MEDIANA	VRMME	9,230.00
35	TEJABAN CORRIENTE	VRTCO	1,240.00
36	TEJABAN ECONOMICO	VRTEC	2,540.00
37	TEJABAN MEDIANO	VRTME	4,380.00
38	MALLA SOMBRA	VRTMS	188.00
39	INVERNADERO	VRINV	1,045.00
40	ESTANQUES DE PRODUCCIÓN ACUÍCOLA (ESPEJO DE AGUA)	VREPR	63.00

Nota: La aplicación de dichos valores, así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal, así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.



CONSIDERACIONES A LA TABLA 6: DE LOS VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN ATENDIENDO A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

A LAS CONSTRUCCIONES EN GENERAL SOBRE LOS TERRENOS QUE SE ENCUENTRAN DENTRO DE LA EXTENSIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA QUE NO ESTÉN EN LOS SUPUESTOS PARA LA APLICACIÓN DE LOS VALORES DE REPOSICIÓN QUE SE INDICAN EN LA TABLA 5, EN EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026, SERÁN VALUADOS TOMANDO COMO BASE EL VALOR DE REPOSICIÓN POR METRO CUADRADO CONSTRUIDO QUE SE MENCIONA EN LA TABLA ANTERIOR Y SE LE APLICARAN LOS FACTORES DE DEMÉRITO QUE SE INDICAN EN LA TABLA 6, MEDIANTE EL MÉTODO ROSS-HEIDECKE QUE MENCIONA EL ARTÍCULO 42, DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, ATENDIENDO A SU USO, EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE MATERIALES QUE LA COMPONEN, LOS FACTORES DE CASTIGO SON ASIGNADOS POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 3 FRACCIÓN VII, 16 FRACCIONES IX, XV, Y ART. 55, TODOS DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 11, FRACCIONES IX, INCISO b), XX, XXXIII, NUMERALES 33, 35, 36, FRACCIÓN II Y 37, DEL REGLAMENTO DE LA LEY CATASTRAL Y REGISTRAL DEL ESTADO DE SONORA, 6, PÁRRAFO PRIMERO FRACCIONES I Y II Y PÁRRAFO SEGUNDO INCISO A), 40, 42, 43 Y 44 DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME, SONORA, EN ESE TENOR LOS VALORES UNITARIOS RESULTANTES CUYA UNIDAD SON PESOS POR METRO CUADRADO SON:



VALORES CATASTRALES DE CONSTRUCCION PARA EL AÑO FISCAL 2026 EN EL MUNICIPIO DE CAJEME



NUM	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS REPOSICIÓN 2026	BUENO		BUENO A REGULAR		REGULAR		REGULAR A MALO		MALO		MALO CON DEMERITO	
			CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026
1	HABITACIONAL ANTIGUO CORRIENTE		4HACB	1,495.00	DHACB	1,221.00	4HACR	947.00	DHACR	729.00	4HACM	512.00	DHACM	254.00
2	HABITACIONAL ANTIGUO ECONOMICO		4HAEB	1,954.00	DHAEB	1,608.00	4HAER	1,264.00	DHAER	989.00	4HAEM	713.00	DHAEM	354.00
3	HABITACIONAL ANTIGUO MEDIANO		4HAMB	2,463.00	DHAMB	2,039.00	4HAMR	1,614.00	DHAMR	1,251.00	4HAMM	889.00	DHAMM	440.00
4	HABITACIONAL ANTIGUO MEDIANO-CALIDAD		4HADB	3,062.00	DHADB	2,545.00	4HADR	2,030.00	DHADR	1,576.00	4HADM	1,121.00	DHADM	557.00
5	HABITACIONAL ANTIGUO DE LUJO		4HALB	3,822.00	DHALB	3,185.00	4HALR	2,545.00	DHALR	1,972.00	4HALM	1,395.00	DHALM	697.00
6	HABITACIONAL MUY CORRIENTE	5,500.00	3HMCB	4,290.00	DHMCB	3,850.00	3HMCR	3,355.00	DHMCR	2,750.00	3HMCM	2,200.00	DHMCM	1,210.00
7	HABITACIONAL CORRIENTE	6,510.00	3HCBU	5,077.00	DHCBU	4,557.00	3HCRE	3,971.00	DHCRE	3,255.00	3HCMA	2,604.00	DHCMA	1,432.00
8	HABITACIONAL ECONOMICO	7,750.00	3HEBU	6,045.00	DHEBU	5,425.00	3HERE	4,727.00	DHERE	3,875.00	3HEMA	3,100.00	DHEMA	1,705.00
9	HABITACIONAL INTERES SOCIAL	9,380.00	3HMEB	7,316.00	DHMEB	6,566.00	3HMER	5,721.00	DHMER	4,690.00	3HMEM	3,752.00	DHMEM	2,063.00
10	HABITACIONAL MEDIANO	11,120.00	3HMBU	8,673.00	DHMBU	7,784.00	3HMRE	6,783.00	DHMRE	5,560.00	3HMMA	4,448.00	DHMMA	2,446.00
11	HABITACIONAL MEDIANO-CALIDAD	12,720.00	3HCMB	9,921.00	DHCMB	8,904.00	3HCMR	7,759.00	DHCMR	6,360.00	3HCMM	5,088.00	DHCMM	2,798.00
12	HABITACIONAL DE CALIDAD	14,630.00	3HCAB	11,411.00	DHCAB	10,241.00	3HCAR	8,924.00	DHCAR	7,315.00	3HCAM	5,852.00	DHCAM	3,218.00

NUM	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS REPOSICIÓN 2026	BUENO		BUENO A REGULAR		REGULAR		REGULAR A MALO		MALO		MALO CON DEMERITO	
			CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026
13	HABITACIONAL SUPERIOR	16,490.00	3HSBU	12,862.00	DHSBU	11,543.00	3HSRE	10,058.00	DHSRE	8,245.00	3HSMA	6,596.00	DHSMA	3,627.00
14	HABITACIONAL DE LUJO	17,840.00	3HLBU	13,915.00	DHLBU	12,488.00	3HLRE	10,882.00	DHLRE	8,920.00	3HLMA	7,136.00	DHLMA	3,924.00
15	OFICINA ECONOMICA	8,750.00	3OEBU	6,825.00	DOEBU	6,125.00	3OERE	5,337.00	DOERE	4,375.00	3OEMA	3,500.00	DOEMA	1,925.00
16	OFICINA MEDIANA	10,160.00	3OMBUB	7,924.00	DOMBUB	7,112.00	3OMRE	6,197.00	DOMRE	5,080.00	3OMMA	4,064.00	DOMMA	2,235.00
17	OFICINA DE CALIDAD	12,720.00	3OCBU	9,921.00	DOCBU	8,904.00	3OCRE	7,759.00	DOCRE	6,360.00	3OCMA	5,088.00	DOCMA	2,798.00
18	LOCAL COMERCIAL ECONOMICO	7,440.00	3CEBU	5,803.00	DCEBU	5,208.00	3CERE	4,538.00	DCERE	3,720.00	3CEMA	2,976.00	DCEMA	1,636.00
19	LOCAL COMERCIAL MEDIANO	8,380.00	3CMBU	6,536.00	DCMBU	5,866.00	3CMRE	5,111.00	DCMRE	4,190.00	3CMMA	3,352.00	DCMMA	1,843.00
20	LOCAL COMERCIAL DE CALIDAD	10,160.00	3CCBU	7,924.00	DCCBU	7,112.00	3CCRE	6,197.00	DCCRE	5,080.00	3CCMA	4,064.00	DCCMA	2,235.00
21	BODEGA ECONOMICA	3,550.00	3BEBU	2,769.00	DBEBU	2,485.00	3BERE	2,165.00	DBERE	1,775.00	3BEMA	1,420.00	DBEMA	781.00
22	BODEGA MEDIANA	4,220.00	3BMBU	3,292.00	DBMBU	2,954.00	3BMRE	2,574.00	DBMRE	2,110.00	3BMMA	1,688.00	DBMMA	928.00
23	BODEGA DE CALIDAD	4,980.00	3BCBU	3,884.00	DBCBU	3,486.00	3BCRE	3,037.00	DBCRE	2,490.00	3BCMA	1,992.00	DBCMA	1,095.00
24	NAVE INDUSTRIAL ECONOMICA	6,880.00	3NIEB	5,366.00	DNIEB	4,816.00	3NIER	4,196.00	DNIER	3,440.00	3NIEM	2,752.00	DNIEM	1,513.00
25	NAVE INDUSTRIAL MEDIANA	7,440.00	3NIMB	5,803.00	DNIMB	5,208.00	3NIMR	4,538.00	DNIMR	3,720.00	3NIMM	2,976.00	DNIMM	1,636.00
26	NAVE INDUSTRIAL DE CALIDAD	8,330.00	3NICB	6,497.00	DNICB	5,831.00	3NICR	5,081.00	DNICR	4,165.00	3NICM	3,332.00	DNICM	1,832.00
27	NAVE INDUSTRIAL SUPERIOR	8,750.00	3NISB	6,825.00	DNISB	6,125.00	3NISR	5,337.00	DNISR	4,375.00	3NISM	3,500.00	DNISM	1,925.00

NUM	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS REPOSICIÓN 2026	BUENO		BUENO A REGULAR		REGULAR		REGULAR A MALO		MALO		MALO CON DEMERITO	
			CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026
28	CASA DE CAMPO CORRIENTE	4,460.00	3CCCB	3,478.00	DCCCB	3,122.00	3CCCR	2,720.00	DCCCR	2,230.00	3CCCM	1,784.00	DCCCM	981.00
29	CASA DE CAMPO ECONOMICO	6,080.00	3CCEB	4,742.00	DCCEB	4,256.00	3CCER	3,708.00	DCCER	3,040.00	3CCEM	2,432.00	DCCEM	1,337.00
30	CASA DE CAMPO MEDIANO	8,020.00	3CCMB	6,255.00	DCCMB	5,614.00	3CCMR	4,892.00	DCCMR	4,010.00	3CCMM	3,208.00	DCCMM	1,764.00
31	ALMACEN CORRIENTE	6,160.00	3ACBU	4,804.00	DACBU	4,312.00	3ACRE	3,757.00	DACRE	3,080.00	3ACMA	2,464.00	DACMA	1,355.00
32	ALMACEN ECONOMICO	6,510.00	3AEBU	5,077.00	DAEBU	4,557.00	3AERE	3,971.00	DAERE	3,255.00	3AEMA	2,604.00	DAEMA	1,432.00
33	ALMACEN MEDIANO	6,680.00	3AMBU	5,210.00	DAMBU	4,676.00	3AMRE	4,074.00	DAMRE	3,340.00	3AMMA	2,672.00	DAMMA	1,469.00
34	CASETA AVICOLA	2,090.00	3CABU	1,630.00	DCABU	1,463.00	3CARE	1,274.00	DCARE	1,045.00	3CAMA	836.00	DCAMA	459.00
35	ENGORDA PORCINA ECONOMICA	5,910.00	3EPEB	4,609.00	DEPEB	4,137.00	3EPER	3,605.00	DEPER	2,955.00	3EPEM	2,364.00	DEPEM	1,300.00
36	ENGORDA PORCINA MEDIANA	6,130.00	3EPMB	4,781.00	DEPMB	4,292.00	3EPMR	3,739.00	DEPMR	3,065.00	3EPMM	2,452.00	DEPMM	1,348.00
37	MATERNIDAD CORRIENTE	6,150.00	3MCBU	4,797.00	DMCBU	4,305.00	3MCRE	3,751.00	DMCRE	3,075.00	3MCMA	2,460.00	DMCMA	1,353.00
38	MATERNIDAD ECONOMICO	8,220.00	3MEBU	6,411.00	DMEBU	5,754.00	3MERE	5,014.00	DMERE	4,110.00	3MEMA	3,288.00	DMEMA	1,808.00
39	MATERNIDAD MEDIANA	9,230.00	3MMBU	7,199.00	DMMBU	6,461.00	3MMRE	5,630.00	DMMRE	4,615.00	3MMM A	3,692.00	DMMM A	2,030.00
40	TEJABAN CORRIENTE	1,240.00	3TCBU	967.00	DTCBU	868.00	3TCRE	756.00	DTCRE	620.00	3TCMA	496.00	DTCMA	272.00
41	TEJABAN ECONOMICO	2,540.00	3TEBU	1,981.00	DTEBU	1,778.00	3TERE	1,549.00	DTERE	1,270.00	3TEMA	1,016.00	DTEMA	558.00
42	TEJABAN MEDIANO	4,380.00	3TMBU	3,416.00	DTMBU	3,066.00	3TMRE	2,671.00	DTMRE	2,190.00	3TMMA	1,752.00	DTMMA	963.00

NUM	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS REPOSICIÓN 2026	BUENO		BUENO A REGULAR		REGULAR		REGULAR A MALO		MALO		MALO CON DEMERITO	
			CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026
43	MALLA SOMBRA	188.00	3EMSB	146.00	DEMSB	131.00	3EMSR	114.00	DEMSR	94.00	3EMSM	75.00	DEMSM	41.00
44	INVERNADERO	1,045.00	3INVB	815.00	DINVB	731.00	3INVR	637.00	DINVR	522.00	3INVM	418.00	DINVM	229.00
45	ESTANQUES DE PRODUCCIÓN ACUÍCOLA (ESPEJO DE AGUA)	63.00	3EPRB	49.00			3EPRR	38.00			3EPRM	25.00		

NUM	ACCESORIOS:	UNIDADES	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	BUENO		REGULAR		MALO	
					CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026
1	ALBERCAS Y CISTERNAS	\$/m ²	3AALB	11,431.00	3AALBB	8,799.00	3AALBR	6,599.00	3AALBM	4,399.00
2	SILOS METALICOS	\$/m ³	3ASIM	500.00	3ASIMB	400.00	3ASIMR	300.00	3ASIMM	200.00
3	SILOS DE CONCRETO	\$/m ³	3ASIC	2,140.00	3ASICB	1,712.00	3ASICR	1,284.00	3ASICM	856.00
4	CANCHA DE PADEL	\$/cancha	3ACPA	800,000.00	3ACPAB	640,000.00	3ACPAR	480,000.00	3ACPAM	320,000.00
5	CANCHA FRONTENIS	\$/m ²	3ACFR	4,120.00	3ACFRB	3,172.00	3ACFRR	2,379.00	3ACFRM	1,586.00
6	CANCHA TENIS	\$/m ²	3ACTE	469.00	3ACTEB	361.00	3ACTER	271.00	3ACTEM	180.00
7	GIMNASIO	\$/m ²	3AGYM	7,029.00	3AGYMB	5,411.00	3AGYMR	4,058.00	3AGYMM	2,705.00
8	BARDA DE TABIQUE CON APLANADO	\$/ml	4BTCA	2,016.00	4BTCAB	1,552.00	4BTCAR	1,164.00	4BTCAM	776.00
9	BARDA DE TABIQUE SIN APLANADO	\$/ml	4BTSA	1,670.00	4BTSAB	1,285.00	4BTSAR	964.00	4BTSAM	642.00
10	BARDA BLOCK APARENTE (SIN APLANADO)	\$/ml	4BLKSA	1,527.00	4BLKSAB	1,176.00	4BLKSAR	882.00	4BLKSAM	588.00
11	BARDA BLOCK CON APLANADO	\$/ml	4BLKCA	1,874.00	4BLKCAB	1,443.00	4BLKCAR	1,082.00	4BLKCAM	721.00
12	REJAS PROTECCION	\$/m ²	4AREJ	1,580.00	4AREJB	1,216.00	4AREJR	912.00	4AREJM	608.00
13	PUERTA DE COCHERA CON MOTOR ELECTRICO	\$/m ²	4PCME	1,700.00	4PCMEB	487.00	4PCMER	365.00	4PCMEM	243.00
14	CERCO MALLA CICLONICA	\$/m ²	4CEMC	650.00	4CEMCB	500.00	4CEMCR	375.00	4CEMCM	250.00
15	PISO DE CONCRETO SIMPLE	\$/m ²	4PICS	469.00	4PICSB	361.00	4PICSR	271.00	4PICSM	180.00
16	PISO DE CONCRETO ARMADO	\$/m ²	4PICA	750.00	4PICAB	600.00	4PICAR	450.00	4PICAM	300.00
17	PISO DE ADOQUÍN	\$/m ²	4PIAD	630.00	4PIADB	504.00	4PIADR	378.00	4PIADM	252.00
18	PISO DE CERAMICA	\$/m ²	4PICC	807.00	4PICCB	621.00	4PICCR	466.00	4PICCM	310.00

Nota: La aplicación de dichos valores, así como los factores de méritos y deméritos están estipulados dentro del Reglamento Catastral Municipal, así como en la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.

H. AYUNTAMIENTO
 ACTA DE CABILDO NUM. 43, ACUERDO DE CABILDO NUM. 151 DE FECHA 29 DE JULIO DE 2025.


 SINDICO
 JOSEFA LEYVA GONZÁLEZ
 SINDICATURA MUNICIPAL
 AYUNTAMIENTO DE CAJEME


 SECRETARIO
 DR. LUCY HAYDEE NAVARRO GALLEGOS
 SECRETARIA DEL
 H. AYUNTAMIENTO

PRESIDENCIA MUNICIPAL
 MUNICIPIO DE CAJEME
 ESTADO DE SONORA
 LIC. CARLOS JAVIER SAMARQUE CANO
 PRESIDENTE MUNICIPAL

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA
 ACUERDO NO. 67 DE FECHA: 09/06/2025


 DIP. PRESIDENTE


 H. CONGRESO DEL ESTADO
 DIP. SECRETARIO


 DIP. SECRETARIO

Publicación electrónica
sin validez oficial

Normas y Procedimientos para el Cálculo de Valor Catastral de Terrenos y Construcciones Municipio de Cajeme

Ejercicio Fiscal 2026

TABLA DE VALORES UNITARIOS DEL TERRENO Y CONSTRUCCIÓN 2026
MUNICIPIO DE CAJEME
TABLA DE CONTENIDO
NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

NORMAS Y PROCEDIMIENTOS
TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO PRIMERO
ASPECTOS A CONSIDERAR
CAPÍTULO SEGUNDO
DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA
TÍTULO SEGUNDO
DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO
CAPÍTULO ÚNICO
DE LA CLAVE CATASTRAL ESTÁNDAR
TÍTULO TERCERO
DEL VALOR CATASTRAL
CAPÍTULO ÚNICO
PARA SU DETERMINACIÓN
TÍTULO CUARTO
DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO
CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS
CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS URBANAS
CAPÍTULO TERCERO
DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS POR VIALIDAD "Bandas de Valor"
CAPÍTULO CUARTO
DE TERRENOS RÚSTICOS
TÍTULO QUINTO
DEL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN
CAPÍTULO PRIMERO
DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR
CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA ESTRUCTURA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCION
CAPÍTULO TERCERO
DEL VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES
CAPÍTULO CUARTO
DE LA ESTRUCTURA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES
ESPECIALES
TÍTULO SEXTO
DE LOS CONDOMINIOS
CAPÍTULO ÚNICO

DEL VALOR CATASTRAL
TÍTULO SÉPTIMO
DE LOS FACTORES DE INCREMENTO Y DEMERITO
CAPÍTULO PRIMERO
PARA TERRENOS URBANOS.....
CAPÍTULO SEGUNDO.....
DE LOS FACTORES DE DEMÉRITO PARA CONSTRUCCIONES URBANAS,
SUBURBANAS Y RUSTICAS.....
CONSIDERACIONES GENERALES

Publicación electrónica
con validez oficial

NORMAS Y PROCEDIMIENTOS**TÍTULO PRIMERO****DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO PRIMERO****ASPECTOS A CONSIDERAR****INTRODUCCIÓN**

Las tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones sirven como base para el cobro que realizan los municipios respecto de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, como es el caso del impuesto predial y el de traslado de dominio entre otros, mismos que representan la principal fuente de ingresos propios de los municipios. En ese contexto, equiparar los valores de Terreno y construcciones a los valores reales de mercado, redunda en beneficio no solo para los municipios, sino también para los contribuyentes al incrementarse el valor de sus inmuebles y, por ende, de su patrimonio.

Actualmente el artículo 115, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que "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 Terreno y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria".

Adicionalmente, el artículo QUINTO TRANSITORIO de la reforma del 23 de diciembre de 1999, al artículo 115 constitucional, señaló:

Artículo Quinto. Antes del inicio del ejercicio fiscal 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de Terreno que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.

El valor catastral siempre debe estar actualizado y ser lo más apegado posible al valor real y comercial de los inmuebles, pues ello es una obligación inherente a la responsabilidad que tienen los catastros municipales y/o estatales.

Las tablas de valores catastrales de Terreno y Construcción que sirven como base para la determinación de los valores catastrales, son producto de estudios de mercado que identifican los valores unitarios por metro cuadrado de terreno y construcción que se observan en una determinada región, zona, subzona o colonia; dichos valores resultan de una recopilación y análisis de operaciones de compra-venta que se dan en el lugar, mismos que están influenciados por las características físicas, urbanísticas, económicas, jurídicas y sociales que rigen en la zona de estudio.

La determinación del valor catastral de los inmuebles debe ser lo más objetivo posible y, por tanto, la aplicación de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción debe atender en cada caso particular, no sólo a la ubicación de los inmuebles sino también a sus características físicas y dimensionales que cada uno tenga.

Artículo 1. Las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción están constituidas como el documento técnico oficial para la valuación catastral de los bienes inmuebles asentados dentro del territorio municipal, su información es utilizada para obtener el cálculo del valor catastral el cual es utilizado para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos, fiscales y de planeación.

Las tablas son elaboradas por el personal técnico de la Dirección de Catastro en conjunto con una comisión de valuación designada por el Consejo Catastral Municipal y en la cual participan representantes del Colegio Sonorense de Valuadores, del Colegio de Notarios de Sonora, Colegio de Ingenieros Civiles, Colegio de Arquitectos, Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de la Vivienda (CANADEVI), Federación Agronómica de Sonora Valle del Yaqui y de la Asociación Profesional Inmobiliarios de Sonora, conformando así un órgano técnico, cuya encomienda es realizar el Estudio Integral de Valores de Mercado obtenido a través de una inspección y análisis comparativo, con datos observados por el período comprendido del segundo trimestre del año dos mil veinticuatro hasta el primer trimestre del dos mil veinticinco.

Artículo 2. La Dirección de Catastro del Municipio de Cajeme es la encargada del inventario y la valuación precisa y ordenada de los inmuebles ubicados dentro de sus límites territoriales.

Artículo 3. La Autoridad Catastral competente será aquel personal especializado, debidamente identificado adscrito a la Dirección de Catastro.

Artículo 4. La localización y levantamiento de predios comprende las operaciones y trabajos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como: ubicación, topografía, uso, infraestructura, construcciones, valor y en general toda aquella información de carácter jurídico, socioeconómico y estadístico necesarios para los fines del catastro.

Artículo 5. El Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Cajeme, se toma en consideración únicamente para cotejar que los desarrollos proyectados en dicho Plan se encuentren aprobados por el H. Ayuntamiento de Cajeme y, en consecuencia, sean integrados a las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción.

Artículo 6. Considerando su aplicación en aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, se tomarán los siguientes elementos:

- I. Terreno: se deberá evaluar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.
- II. Construcciones: se estimará el valor de reposición o de reproducción nueva de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.
- III. Instalaciones especiales: Se estimará el valor de reposición o reproducción nueva de estos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

A todos los elementos mencionados anteriormente se les aplicarán los factores de incremento y demérito correspondientes a las características físicas con las que cuente el predio.

CAPÍTULO SEGUNDO**DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA**

Artículo 7. Para los efectos de las presentes Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, se entenderá por:

- I. Avalúo o dictamen de valor.- Es el estudio técnico que permite determinar el valor físico o el valor de mercado en su caso, de un inmueble a partir de sus características

- físicas, de su ubicación, de su uso y de una investigación y análisis de mercado, que plasmado en un documento cubra los requisitos establecidas por la Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI que establece los requisitos y reglas para los servicios de valuación de inmuebles, y sea elaborado por un Perito Valuador registrado ante la Dirección de Catastro.
- II. Cartografía. - Es el instrumento que se encarga de plasmar, agrupar y analizar espacios terrestres a través de su representación en mapas y planos, con las medidas y datos del medio, su topografía, accesibilidad de recursos y la ubicación de puntos específicos.
- III. Cédula Catastral. - El documento oficial que contiene la información general de un predio.
- IV. Clase. - Es el grupo al que pertenece un tipo de construcción, de acuerdo a su estado de conservación.
- V. Clave Catastral. - Código alfanumérico que identifica al predio de forma única, para su localización geográfica, mismo que es asignado por la oficina catastral correspondiente, en el momento de su inscripción en el padrón catastral.
- VI. Construcción. - La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio.
- VII. Banda de valor. - Es la que se establece en un área, tramo o zona homogénea urbana o rural. La Banda de Valor Urbana podrá abarcar una o varias calles de acuerdo a las características definidas y los valores correspondientes a dicha banda. El establecimiento de Bandas de Valor, afectará directamente a los predios que se localicen dentro de la misma.
- VIII. Edad. - Número de años transcurridos desde la fecha de construcción de un inmueble, o la de última remodelación a la fecha de la elaboración del avalúo.
- IX. Equipamiento urbano. - Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población servicios urbanos.
- X. Factor. - Factor de ajuste utilizado en la valuación para incrementar o demeritar el valor de un predio.
- XI. Infraestructura. - Conjunto de elementos, dotaciones o servicios necesarios para el buen funcionamiento de un país, de una ciudad, de una colonia, fraccionamiento o de una organización cualquiera.
- XII. Instalaciones Especiales. - Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble.
- XIII. Instrumentos de verificación. - Son todas aquellas herramientas y métodos utilizados para el cotejo de información presentada ante la Dirección de Catastro, que permiten identificar las características físicas del predio como: una inspección ocular, llenado de cédula de inspección, captura de fotografías a nivel de calle realizando una comparación de información con el plano catastral presentado por el interesado y, en caso de ser necesario, se solicitan fotografías interiores del predio, inspección con dron, análisis con imagen satelital, aerofotogrametría y plataforma SIGMUN.
- XIV. Lotes irregulares. - Son aquellos que no se asemejan al lote tipo.
- XV. Lote regular. - Son aquellos lotes semejantes a los lotes tipos.
- XVI. Lote tipo. - Es el lote predominante en la zona o calle en la que se ubique un predio determinado, considerando sus características físicas, es decir, su área, frente y fondo; de acuerdo a la zonificación que dictamina la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- XVII. Manzana. - Se entiende por manzana a la superficie de terreno delimitado por vía pública urbana. Forma parte de la información cartográfica dentro de un sector, representa un espacio geográfico donde se agrupa un conjunto de lotes con o sin construcciones, así mismo forma parte de los caracteres numéricos dentro de la clave catastral.
- XVIII. Pendiente. - Es la inclinación respecto de la calle expresada en porciento, originada por su topografía pendiente ascendente o descendente, la cual será el resultado de dividir la altura "h" del desnivel entre la longitud de la profundidad del predio "L".
- XIX. Plan de Desarrollo Urbano (PDU). - Es el instrumento que define las directrices hacia el desarrollo sostenible de nuestra ciudad considerando un escenario de futuro o visión de largo plazo.
- XX. Predio. - La porción de terreno comprendida dentro de un perímetro, con construcciones o sin ellas, en propiedad o posesión de una o varias personas.
- XXI. Predio cabecero de manzana. - Este cuenta con acceso desde tres calles de forma contigua.
- XXII. Predio en esquina. - Aquellos predios que cuentan con dos frentes a diferentes calles y se intersecan entre sí, presentan más de un acceso, lo cual brinda plusvalía al predio.
- XXIII. Predio Interior con acceso propio. - Es el que no cuenta con acceso directo, sin embargo, cuenta con un paso de servidumbre el cual le proporciona acceso a su predio.
- XXIV. Predio interior sin acceso propio. - Es el que no cuenta con acceso directo, sin embargo, se le proporciona acceso por algún predio ajeno.
- XXV. Predio intermedio. - Es el predio que cuenta con accesos no contiguos y que pueden contar con uno, dos, tres o cuatro calles que le proveen dichos accesos.
- XXVI. Predio manzanero. - Es el que cuenta normalmente con cuatro accesos desde calles diferentes, y se extiende hasta los límites de las calles que lo circundan. Aunque en ocasiones, dependiendo de la traza de las calles, pueden ser que sean tres las calles que le den acceso.
- XXVII. Predio Urbano. - Es el que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y los que, encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de Terreno y que cuente con más de dos servicios.
- XXVIII. Terreno. - Tierra, superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento.
- XXIX. Valor de Mercado. - Es la cuantía estimada por la cual un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la cual las partes hayan actuado cada cual, con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.
- XXX. Valor Unitario. - El valor que por unidad de medida que apruebe el Congreso del Estado en tablas de valores unitarios de terreno y construcción, para cuantificar el valor catastral de cada uno de los inmuebles.
- a) De Terreno. - Los determinados por el terreno por unidad de superficie dentro de cada región catastral;
- b) De Construcción. - Los determinados por las distintas clasificaciones de construcción por unidad de superficie.
- XXXI. Zona homogénea de valor. - Es la delimitación de un área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente predios con o sin construcciones y en donde el uso de terreno actual o potencial, el régimen jurídico de la existencia y disponibilidad de servicios público e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

TÍTULO SEGUNDO
DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO
CAPÍTULO ÚNICO
DE LA CLAVE CATASTRAL ESTÁNDAR

Artículo 8. El registro de los datos de cada bien inmueble se hará utilizando una clave catastral estándar que contenga tanto divisiones administrativas como catastrales.

- a) La clave catastral estándar para predios urbanos contará con los siguientes datos:
- I. Oficina de ubicación.
 - II. Región Catastral.
 - III. Manzana.
 - IV. Predio urbano.

Componentes de la clave catastral	Oficina de Ubicación	Región Catastral	Manzana	Predio urbano
Núm. De caracteres	4	2	3	3

- b) La clave catastral estándar para predios rústicos contará con los siguientes datos:
- I. Oficina de ubicación.
 - II. Carta topográfica.
 - III. Cuadrante.
 - IV. Predio rural.

Componentes de la clave catastral	Oficina de Ubicación	Carta	Cuadrante	Predio rural
Núm. De caracteres	4	3	1	4

Artículo 9. Se entenderá por:

- I. Oficina de ubicación. - Las áreas en las que se divide el territorio del municipio o comisarías y que presentan características homogéneas en cuanto a sus aspectos físicos, económicos, sociales, de uso actual y potencial del terreno, que preferentemente estén delimitadas por rasgos físicos y culturales, como carreteras, caminos, brechas, vías y arroyos.
- II. Región Catastral. - Es la delimitación de las áreas que resultan de la agrupación de colonias y/o fraccionamientos, para efectos de administración y control catastral.
- III. Manzana. - Es la superficie de terreno delimitado por vía pública urbana. Forma parte de la información cartográfica dentro de un sector, representa un espacio geográfico donde se agrupa un conjunto de lotes con o sin construcciones, así mismo forma parte de los caracteres numéricos dentro de la clave catastral.
- IV. Predio urbano. - La unidad básica del registro catastral, que se encuentra ubicado dentro de una localidad urbana, en donde existe la continuidad de construcciones, cuyo uso y destino predominante puede ser habitacional, industrial, comercial o de servicios públicos, entre otros, y que cuenta con infraestructura vial y equipamiento urbano.
- V. Predio Rural. - Porción de terreno, cuyas características específicas lo determinan como rural y es la unidad básica de registro catastral, debido a que se encuentra

- VI. ubicado en un área rústica, cuyo uso o destino predominante puede ser agrícola, ganadero, forestal, acuícola o de servicios agropecuarios, entre otros.
Carta. - Los planos de las zonas rurales en que se divide el Estado, con su sistema de coordenadas, de contarse con ellas, que permita la localización precisa y delimitación de los predios.
- VII. Cuadrante. - División ordenada de las cartas para identificar la delimitación de los predios.

Al final de las presentes Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, se encuentran plasmadas cartográficamente la totalidad de las Zonas Catastrales de Ciudad Obregón, las cuales fungen como una valiosa herramienta auxiliar para la identificación de la ubicación del predio.

TÍTULO TERCERO
DEL VALOR CATASTRAL
CAPÍTULO ÚNICO
PARA SU DETERMINACIÓN

Artículo 10. Para determinar el Valor Catastral de los predios se aplicarán los valores unitarios de la presente Tabla de Valores Unitarios de Terrenos y Construcción.

Artículo 11. El Cálculo del Valor Catastral de los Predios será el que resulte de sumar el valor del terreno y el valor de construcción, de acuerdo a la fórmula siguiente:

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$VCAT = VT + VC$	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 Terreno, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción aprobadas para el Municipio de Cajeme, en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la fórmula siguiente:

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$VT = ST \times VUT$	VT = Valor de Terreno ST = Superficie de Terreno VUT = Valor Unitario de Terreno correspondiente a la zona homogénea, sea este, urbano, rústico o banda de valor donde se ubica el inmueble

Artículo 12. Una vez determinado el valor unitario del terreno deberán considerarse los factores de incremento y demérito correspondientes, previstos dentro del apartado de los Factores de Incremento y Demérito para Terreno Urbano y de los Factores de Incremento y Demérito para Terreno Suburbano y Rústico en este documento.

Artículo 13. No aplicará el factor de depreciación por edad y estado de conservación ya que este solamente aplica para la construcción.

Artículo 14. 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, contenida en las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes de acuerdo a la siguiente fórmula:

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$VC = SC \times VUC + VIE$	VC = Valor de la Construcción SC = Superficie de la Construcción VUC = Valor Unitario de la Construcción VIE = Valores de las Instalaciones Especiales

Artículo 15. 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.

Artículo 16. En todos los casos de condominios, para cada unidad, el valor del terreno se obtendrá tomando en cuenta la superficie privativa más la parte proporcional indivisa del área común. Véase apartado del valor catastral de los condominios.

TÍTULO CUARTO
DEL VALOR UNITARIO DE TERRENO

CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS

Artículo 17. Existen TRES tipos de áreas homogéneas. -

- I. Por Zona Urbana. - El Área Homogénea por zona puede ser una o varias manzanas dentro de los límites de la ciudad que por sus características de uso tienen un determinado valor unitario de terreno por metro cuadrado, valor que será aplicado a los predios que se encuentran en el sector catastral, y manzanas correspondientes.
- II. Por vialidad. - El Área Homogénea por vialidad llamada "Banda de Valor", puede ser un tramo o toda la vialidad completa de una calle, avenida, boulevard, calzada, camino, carretera o andador urbano dentro de los límites de la ciudad que, por su uso o giro repercute en un mayor valor unitario de terreno por metro cuadrado, valor que será aplicado a los predios que den frente a vialidad alguna contemplada dentro de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción vigentes.
- III. Por Zona Rústica. - Valor asignado por hectárea, de acuerdo a la clasificación y características cuyo uso o destino predominante puede ser agrícola, ganadero, forestal, acuícola o de servicios agropecuarios, entre otros.

CAPÍTULO SEGUNDO
DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS URBANAS

Artículo 18. Se refiere al terreno de uso habitacional dentro de los límites urbanos del municipio y se denomina en Colonia, Fraccionamiento, Condominio, Conjunto Habitacional y Ejido, según el proyecto presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para su aprobación ante el H. Ayuntamiento del Municipio de Cajeme.

Dentro de las zonas habitacionales existen o pueden existir predios con uso comercial que no se encuentran con frente a vialidades establecidas en la tabla correspondiente, a dichos predios les será aplicado el valor de la zona habitacional de acuerdo a su ubicación, tomando el valor que le corresponde conforme a su colonia, fraccionamiento, conjunto habitacional y ejido.

Artículo 19. La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Terreno Urbano se realizará de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE CAJEME TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026 VALORES UNITARIOS DE TERRENOS POR ZONA URBANA		
NUM.	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	VALOR UNITARIO DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
105	Lomas del Paraíso	\$ 2,770.00

- I. Columna 1: Número de referencia para la colonia o fraccionamiento.
- II. Columna 2: Nombre de la colonia o fraccionamiento.
- III. Columna 3: Valor Unitario por metro cuadrado de superficie aplicable al predio.

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS POR VIALIDAD "BANDAS DE VALOR"

Artículo 20. Las Bandas de Valor, son las definidas como Vialidades, sea calle, avenida, boulevard, periférico o carretera dentro de los límites de la ciudad y que, debido a sus características propias de flujo vehicular, infraestructura urbana, uso de Terreno y demanda, puede tener un valor superior o inferior al de la Zona Homogénea donde se encuentra. La Banda de Valor puede tener uno o varios tramos y, su valor va variando de acuerdo a los valores que arrojan las compraventas analizadas por la Dirección de Catastro. Las Bandas de Valor están contempladas en las Tablas de Valores de Terrenos para cumplir con más certeza con el principio de proporcionalidad que se debe tener para con los propietarios de terrenos y construcciones y, esto se logra, al establecer el valor que corresponda a cada tramo de valor, apegado al valor comercial vigente.

Las Bandas de Valor se encuentran contenidas dentro de la Tabla de Valores Unitarios de Terrenos y Construcción, definidas por tramos o sus respectivos ejes; valores unitarios a los que se les aplicará, en su caso, los factores de incremento y demérito correspondientes. Las calles, avenidas, boulevares, periférico o carretera de las que no se haga mención, no están contempladas como valor

unitario por vialidad dentro del documento vigente, por lo que el predio tomará el valor unitario que le corresponde de acuerdo con la Zona Homogénea, en la que se ubiquen.

Artículo 21. La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Terrenos Urbanos se realizará de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE CAJEME TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026 VALORES UNITARIOS DE TERRENO POR VIALIDAD O BANDA DE VALOR					
NUM.	CALLE	ENTRE LAS CALLES	VALOR UNITARIO DEL TERRENO 2026 (\$/m ²)	EJE	
6	MIGUEL ALEMÁN	Cananea	Cajeme	7,120.00	Norte-Sur

- I. Columna 1: Número de referencia para identificar la Banda de Valor.
- II. Columna 2: Nombre de la Calle, Avenida, Boulevard o Carretera.
- III. Columna 3: Tramo, es una parte comprendida entre dos puntos que forman parte de la vialidad, especificando de que calle, avenida, boulevard o carretera, a que calle, avenida, boulevard o carretera, aplica el Valor de Banda según el sector correspondiente.
- IV. Columna 4: Valor Unitario del Terreno (\$/m²). Contiene el Valor Unitario del Terreno por metro cuadrado de superficie aplicable al predio. Este valor unitario de terreno considera las características del predio de acuerdo con la descripción establecida en las columnas previas y la ubicación en referencia al valor unitario.
- V. Eje, es el sentido de orientación que tiene la Banda de Valor y puede ser Norte-Sur o Este-Oeste

CAPÍTULO CUARTO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS DE TERRENOS RUSTICOS

Artículo 22. Se refiere a los terrenos ubicados dentro del límite del municipio de Cajeme que no están destinados a usos urbanos, sino a actividades agrícolas, ganaderas, forestales acuícolas, de recreación, entre otras. También se les conoce como Terreno rústico no urbanizable.

Artículo 23. La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Terreno Rural se realizará atendiendo la siguiente clasificación de los Predios Rústicos.

- a). Riego por Gravedad.
- b). Riego por Bombeo.
- c). Riego de Temporal.
- d). Terrenos de Agostadero.
- e). Terrenos con fines Recreativos.
- f). Terrenos para Granja Avícola o Porcina.
- h). Terrenos para Acuacultura.
- i). Terrenos Enmontados.
- j). Terrenos en Islas y Litorales.

MUNICIPIO DE CAJEME TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026 VALORES UNITARIOS DE TERRENOS RÚSTICOS			
NUM.	CLASIFICACIÓN Y SUBCLASIFICACIÓN	VALOR UNITARIO DE TERRENO 2026 (\$/ha)	
		MÍNIMO	MÁXIMO
3	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de Riego, con camino pavimentado y no pavimentado, topografía plana y regular que se encuentran hasta 5 kilómetros de la mancha urbana.	349,780.00	1,017,520.00

- I. Columna 1: Número de referencia para la clasificación correspondiente.
- II. Columna 2: Descripción del terreno según su clasificación y subclasificación.
- III. Columna 3 y 4: Rangos de Valor Unitario por hectárea de superficie aplicable al predio.

TÍTULO QUINTO DEL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO PRIMERO DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

Artículo 24. Una construcción es una edificación de cualquier tipo, que incluye los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio.

Artículo 25. La construcción se considera de la siguiente manera de acuerdo al uso, tipología de la construcción y clase del inmueble:

- I. Habitacional: Construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda, que se clasifica de acuerdo con su tipología, la cual puede ser Tipo Antiguo o Tipo Moderno.

I a. TIPO HABITACIONAL ANTIGUO

HABITACIONAL ANTIGUO CORRIENTE. Generalmente con una edad superior a los 50 años, con cimentación de concreto ciclópeo, muros de adobe o tabique recocado, techos con vigas de madera y lámina galvanizada o asbesto, pisos de concreto con acabado rústico, cancelería de madera o tubular de fierro, muebles económicos, acabados y pintura de calidad económica, generalmente con conservación mala.

HABITACIONAL ANTIGUO ECONÓMICO. Con más de 50 años de edad, cimentación de concreto ciclópeo, muros de adobe o tabique recocado, techos a base de vigas de madera y tabique recocado con sobretecho de tierra y entortado de mortero, aplanado de adobe o mortero con acabado rústico, pisos de concreto con acabado pulido natural o con color integrado, muebles sanitarios blancos económicos, ventilanería y puertas de madera o perfiles metálicos, sin fachada especial y acabado en pintura económica.

HABITACIONAL ANTIGUO MEDIANO. Con más de 50 años de edad, cimentación de concreto ciclópeo o zapata corrida de concreto armado, muros de tabique recocado, vigas de madera y de acero, columnas de concreto, acero o forjadas de tabique aparente, losas de concreto armado en entrepisos y techo, sobretecho de tierra y entortado de mortero, aplanados de mortero o yeso a nivel con acabado fino o pulido, pisos de concreto con acabado pulido, mosaico de pasta o

cerámicos, muebles sanitarios de color y mediana calidad, azulejos en baños y cocina, ventanería de perfiles metálicos o aluminio natural, puertas y closets de madera de pino maqueado, fachada a base de losas inclinadas y teja, pintura vinílica en fachada e interiores.

HABITACIONAL ANTIGUO DE CALIDAD. Con más de 50 años de edad, pero que debido a rehabilitaciones y mejoras realizadas se encuentra en muy buenas condiciones. Cimentación de zapata corrida de concreto armado, muros de tabique recocido, dadas, castillos, columnas y losa de concreto armado, sobretecho de tierra y entortado de mortero impermeabilizado con elastomérico, aplanados yeso a plomo y regla con acabado pulido o texturizado de pasta acrílica, pisos de cerámica de buena calidad, porcelanato o mármol nacional, muebles sanitarios de color y buena calidad, cancelería de aluminio en baños y ventanas, azulejos en baños y cocina, puertas y closets de madera de caoba o cedro maqueado de calidad, con buen proyecto arquitectónico, fachada a base de losas inclinadas, teja y molduras de posta o cantera, pintura vinílica en fachada e interiores.

HABITACIONAL ANTIGUO DE LUJO. Con más de 50 años de edad, pero que debido a rehabilitaciones y mejoras realizadas se encuentra en muy buenas condiciones. Cimentación de zapata corrida de concreto armado, muros de tabique recocido, dadas, castillos, columnas y losa de concreto armado, sobretecho de tierra y entortado de mortero impermeabilizado con elastomérico, aplanados yeso a plomo y regla con acabado pulido o texturizado de pasta acrílica, pisos de cerámica de buena calidad, porcelanato o mármol nacional o importado, muebles sanitarios de color y buena calidad, cancelería de aluminio o cristal templado en baños y escaleras, ventanas de aluminio de buena calidad, azulejos de muy buena calidad en baños, cocina de cedro y cubierta de granito, puertas y closets de madera de caoba o cedro maqueado de calidad, con buen proyecto arquitectónico, fachada personalizada, pudiendo ser tradicional o modernizada.

I b. TIPO HABITACIONAL MODERNO.

- a) **HABITACIONAL DE LUJO.** Ubicada en fraccionamiento de alta plusvalía, todas las habitaciones cuentan con baño vestidor, gran espacio social, habitaciones para servidumbre, gimnasio, piscina, construcción con materiales de alta calidad generalmente importados y acabados especiales. Normalmente tienen un área superior a los 450 metros cuadrados de construcción, incluyendo normalmente cochera techada para 3 automóviles.
- b) **HABITACIONAL SUPERIOR.** Ubicada en fraccionamiento de alta plusvalía, todas las habitaciones cuentan con baño vestidor, área social mediana, habitaciones para servidumbre, normalmente sin gimnasio y sin piscina. Construida con materiales de alta calidad y acabados con materiales normalmente de origen nacional de alta calidad. Normalmente tienen un área construida entre 350 y 450 metros cuadrados, incluyendo cochera techada para 2 automóviles.
- c) **HABITACIONAL DE CALIDAD.** Ubicados en fraccionamientos de buena calidad en su infraestructura urbana, y buena plusvalía. El área de construcción normalmente fluctúa entre los 220 y 350 metros cuadrados de construcción. La recámara principal cuenta con baño vestidor y las otras 2 recámaras cuentan con baño y closet. Con buenos acabados arquitectónicos. Muros de tabique recocido o block de cemento, estructura de concreto armado.
- d) **HABITACIONAL MEDIANO DE CALIDAD.** Ubicados en fraccionamientos con servicios de calidad regular, con áreas construidas entre los 90 y 220 metros cuadrados, acabados que van de regular a buenos, con fachadas arquitectónicas que pueden ser repetidas, pueden compartir áreas sociales y de esparcimiento en área común del fraccionamiento. Recámara principal con baño vestidor y baño compartido para otras recámaras. Zapata corrida, muros de tabique recocido o block de cemento, aplanados interiores de yeso, pisos de cerámica de calidad buena a regular, dadas, castillos, vigas, columnas y losas de concreto armado,

muebles y accesorios de calidad buena, ventanas de aluminio y puerta principal de madera maqueada de buena calidad.

- e) **HABITACIONAL MEDIANO O REGULAR.** Ubicados en fraccionamientos acordes a este tipo de clasificación. Áreas de construcción que generalmente van de los 60 a los 90 metros cuadrados de construcción, con Zapata corrida de cimentación, muros de tabique recocido o block de cemento, aplanados interiores de yeso, pisos de cerámica de calidad regular, dadas, castillos, vigas, columnas y losas de concreto armado, muebles y accesorios de calidad regular, ventanas de aluminio y puerta principal de madera maqueada de buena calidad, con algunos detalles en fachada como molduras o loseta de cantera.
 - f) **HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL.** Generalmente con área construida que oscila entre los 40 y 60 metros cuadrados de construcción. Constan de dos recámaras con un baño de uso común, sala, comedor y cocina. Cimentación de losa de concreto desplantada en plataforma de terracería mejorada y compactada, muros de block de cemento, dadas y castillos de concreto armado, losa de concreto aligerada a base de viguetas y bovedilla de poliestireno, piso de concreto con acabado pulido, azotea impermeabilizada con impermeabilizante elastomérico y malla de refuerzo, aplanados de yeso en interiores, aplanados y/o Tirol planchado en muros exteriores, ventanas de aluminio ligero y pintura vinílica; puertas prefabricadas para exterior en puerta principal y de servicio y prefabricadas de interior para recámaras y baño.
 - g) **HABITACIONAL ECONÓMICO.** Generalmente carecen de proyecto arquitectónico, el área construida puede ser de entre 40 y 60 metros cuadrados, con un baño, una recámara, sala, comedor y cocina, muchas veces realizados por autoconstrucción y por etapas. Usualmente constan de zapata corrida de cimentación, muros de tabique recocido o de block de cemento, dadas y castillos de concreto armado, la losa puede ser de vigueta y bovedilla o de losa maciza de concreto, aplanados de mortero, piso de cemento pulido o mosaico de pasta de cemento, ventanas de fierro tubular y puertas prefabricadas.
 - h) **HABITACIONAL CORRIENTE O POLULAR.** Obras realizadas por autoconstrucción, sin proyecto arquitectónico, dala de cimentación, muros de tabique o de adobe, losas a base de vigas de madera y tabique recocido, sobretecho con entortado de mezcla, piso de cemento pulido, aplanados de mortero rustico en interiores, generalmente con una sola habitación multifuncional y un baño, ventanas y puertas de perfil tubular de fierro.
 - i) **HABITACIONAL MUY CORRIENTE.** Realizadas por autoconstrucción, techumbre a base de polines de madera y lámina galvanizada o de asbesto, muros de tabique sin aplanados, instalaciones eléctricas visibles, piso de cemento pulido, puertas y ventanas de fierro tubular, generalmente constan de un solo cuarto multifuncional y un baño.
- II Comercial: se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios, que se clasifica de acuerdo con su tipología y clase:
- a) **Comercio 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, ventanera 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 viril o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad económica a regular (carpintería, herrerías, etc.).
 - b) **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, ventanera de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de viril, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herriería, carpintería y vidriería).

c) **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 de yeso o texturizados, ventanera de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de Acero estructural y techos de concreto armado, normalmente con claros superiores a los 8.00 metros, 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.

II. **Industrial:** Se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta, que se clasifica de acuerdo con su tipología y clase:

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

b) **Industrial Mediano** - Construcciones con características especializadas en calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, acabados en muros aparentes con algunos aplanados de mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanera metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras y claros superiores a los 10 metros, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, instalaciones deportivas y recreativas.

c) **Industrial de Calidad.** - Construcciones con características especializadas y de buena calidad, con proyectos individualizados, normalmente sin divisiones internas, con muros aparentes y algunos aplanados de mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanera metálica de perfiles tubulares o de aluminio, techumbres de lámina tipo sándwich con núcleo de espuma de poliuretano sobre armaduras de acero estructural cubriendo claros de más de 20 metros, pisos de concreto reforzado con acabado pulido y recubrimiento especial para fácil aseo y mantenimiento, oficinas, de buena calidad, aire acondicionado, cajones de estacionamiento, área de carga y descarga, áreas verdes, instalaciones deportivas y recreativas.

d) **Industrial Superior.** - Construcciones con características especializadas en calidad superior que cumple con estándares internacionales, con proyectos específicos y fachada distintiva que puede ser una combinación de block y lámina sándwich con núcleo de poliuretano, normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanera de aluminio, techumbres de lámina tipo sándwich con núcleo de espuma de poliuretano sobre armaduras cubriendo claros superiores a los 25 metros, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, áreas de carga y descarga, estacionamientos, instalaciones recreativas, áreas verdes, comedor, sistemas de seguridad que incluyen enfermería, pararrayos, sistemas contra incendios, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas, áreas de carga y descarga.

III. **Almacenes y Bodegas.** Los almacenes y las bodegas son espacios para guardar mercancía, pero tienen diferentes funciones y estructuras. En los almacenes se realizan

procesos operativos como recepción, almacenado, envío, expedición y selección de materiales. En las bodegas se almacenan productos terminados o semi elaborados, como alimentos, bebidas, muebles etc. Generalmente las bodegas son más chicas que los almacenes y están dotados de menores servicios, resultando una construcción más básica.

IV a. **ALMACÉN.** Construcción para recepción y envío de mercancías, cuentan con una alta rotación de producto.

a) **Almacén Corriente (Económico).** Zapatas aisladas y corridas de concreto armado, muros de block aparente, techumbre de estructura metálica ligera y lámina galvanizada, sin aislamiento térmico, sin plafones, piso de concreto pulido, puertas y ventanas de perfiles tubulares, muebles de baño económicos, instalaciones eléctricas visibles y económicas, sin accesorios ni fachada.

b) **Almacén Económico (Mediano).** Zapatas aisladas y corridas de concreto armado, muros de block aparente, castillos, dadas y columnas de concreto armado, estructura metálica mediana y lámina galvanizada, sin aislamiento térmico, sin plafones, piso de concreto pulido, puertas y ventanas de perfiles tubulares, muebles de baño económicos, instalaciones eléctricas entubadas accesorios económicos, fachada proporcionada por los muros y algunos aplanados frontales y laterales

c) **Almacén Mediano (de Calidad).** Zapatas aisladas y corridas de concreto armado, muros de block aparente, castillos, dadas y columnas de concreto armado, estructura metálica pesada para claros mayores y lámina galvanizada con aislamiento térmico, con plafones, piso de concreto pulido, puertas y ventanas de perfiles tubulares, muebles de baño de regular calidad, instalaciones eléctricas seguras entubadas, puede contar con instalaciones para almacenamientos de productos especiales como cuartos fríos, área de carga y descarga, estacionamiento, oficinas y fachada proporcionada por los muros y algunos aplanados frontales y laterales

IV b. **BODEGA.** Su uso es para almacenar productos por largo tiempo.

a) **BODEGA ECONÓMICA.** Zapatas aisladas y corridas de concreto armado, muros de block aparente, techumbre de estructura metálica ligera y lámina galvanizada, sin aislamiento térmico, sin plafones, piso de concreto pulido, puertas y ventanas de perfiles tubulares, muebles de baño económicos, instalaciones eléctricas visibles y económicas, sin accesorios ni fachada.

b) **BODEGA MEDIANO.** Zapatas aisladas y corridas de concreto armado, muros de block aparente, castillos, dadas y columnas de concreto armado, estructura metálica mediana y lámina galvanizada, sin aislamiento térmico, sin plafones, piso de concreto pulido, puertas y ventanas de perfiles tubulares, muebles de baño económicos, instalaciones eléctricas entubadas accesorios económicos, fachada proporcionada por los muros y algunos aplanados frontales y laterales

c) **BODEGA DE CALIDAD.** Zapatas aisladas y corridas de concreto armado, muros de block aparente, castillos, dadas y columnas de concreto armado, estructura metálica pesada para claros mayores y lámina galvanizada con aislamiento térmico, con plafón en oficinas, piso de concreto pulido, puertas y ventanas de perfiles tubulares, muebles de baño de regular calidad, instalaciones eléctricas seguras entubadas, área de carga y descarga, estacionamiento, oficinas y fachada proporcionada por los muros y algunos aplanados frontales y laterales

Las construcciones, a su vez, podrán ser clasificadas, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos del catastro municipal, estableciéndose en las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Cajeme dicha clasificación

Se entenderá como clase:

- I. Excelente: Son aquellas construcciones que se encuentran nuevas, por lo que su valor unitario es el Valor Nuevo de Reposición
- II. Muy bueno: Son aquellas construcciones que se encuentran en estado óptimo de conservación, es decir, aun y cuando no se encuentran nuevas, su edad es menor a 5 años, se les da mantenimiento periódicamente, por lo cual no requiere reparaciones.
- III. Bueno: Una construcción en estado bueno es aquella que ha recibido un mantenimiento constante, por ejemplo, en pintura, impermeabilización, mantenimiento de maderas etc.
- IV. Bueno a Regular. Es aquella que no ha recibido un mantenimiento adecuado y requiere de arreglo de humedades en muros, pintura, mantenimiento de fachadas, impermeabilizaciones, mantenimiento de maqueo a puertas, closets y cocina.
- V. Regular: Una construcción en estado regular es aquella que no ha recibido un óptimo mantenimiento y requiere reparaciones considerables, por ejemplo: pintura, cambios parciales en pisos, cielos, techos, ventana, y otros.
- VI. Regular a Malo. Requiere reparaciones sencillas, como arreglo de fisuras en muros, pisos levantados, reposiciones de tejas, molduras, cambios de muebles de baño etc.
- VII. Malo: Una construcción en mal estado es aquella que requiere reparaciones intermedias, por ejemplo, cambio total de cubierta por losas colgadas, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.
- VIII. Muy Malo o Malo con Demérito: Requiere reparaciones complejas, como reparación de cimentaciones por hundimientos diferenciales, reparaciones estructurales importantes y reposición de casi todos los acabados, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA ESTRUCTURA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 26. La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Construcción se realizará de la siguiente manera:

Para explicar la interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Construcción se recomienda seguir los siguientes pasos:

- a) Identificar la Tipología Constructiva, la cual puede ser Habitacional, Comercial, Industrial, Bodega o Almacén.
- b) Identificar el Valor de Reposición Nuevo que le corresponda.
- c) De acuerdo a la edad de la construcción y su estado de conservación, identificar la clase en la que le corresponde ubicar, la cual puede ser: Muy Bueno, Bueno, Bueno a Regular, Regular, Regular a Malo, Malo y Malo con Demérito o Muy Malo.
- d) Encontrado el Valor Unitario actual de la construcción, se determina el Valor Total de construcción multiplicando el Valor Unitario por el área total construida.
- e) El Valor Total del Inmueble es la suma del Valor del Terreno más el Valor Total de la Construcción.

Ejemplo: Determinar el valor actual de una edificación Habitacional ubicada en el fraccionamiento Alameda del Cedro 2. La construcción es clasificable por el tipo de construcción como Habitacional Mediano y tiene un estado de conservación de Bueno a Regular, un área

construida de 110 metros cuadrados y el terreno tiene 144 metros cuadrados y es similar al terreno Tipo de la colonia.

Solución:

Identificaremos las siguientes expresiones.

VT = Valor del Terreno
 VC = Valor de la Construcción.
 VNR = Valor Nuevo de Reposición
 VUT = Valor Unitario del Terreno
 VUC = Valor Unitario de Construcción
 ST = Superficie del Terreno

- a) En la tabla de Valores de Terrenos ubicamos el fraccionamiento Alameda del Cedro 2 y vemos que el VUT es de \$1,850.00 por metro cuadrado.

URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO		VALOR UNITARIO DE TERRENO 2026 (\$/m ²)
1	Agrónomos	3,690.00
2	Alameda del Cedro	1,620.00
3	Alameda del Cedro 2	1,850.00

- b) En la Tabla de Valores de Construcción, buscamos en la columna Tipología de Construcción y ubicamos Habitacional Mediano, la cual, tiene un VNR de \$11,120.00

NUM.	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS REPOSICIÓN 2026	BUENO		BUENO A REGULAR	
			CLAVE	VALOR UNIT. 2026	CLAVE	VALOR UNIT. 2026

9	HABITACIONAL INTERES SOCIAL	9,380.00	3HMEB	7,316.00	DHMEB	6,566.00
10	HABITACIONAL MEDIANO	11,120.00	3HMBU	8,673.00	DHMBU	7,440.00
11	HABITACIONAL MEDIANO-CALIDAD	12,720.00	3HCMB	9,921.00	DHCMB	8,904.00

- c) Buscamos la columna donde se ubican las clases de construcción y ubicamos la Clase Buena a Regular
- d) Hacemos coincidir la fila donde se ubica la tipología Habitacional Mediano con la columna donde se encuentra la clase Bueno a Regular y, donde se interceptan, se encuentra el Valor Unitario Actual de la construcción, que para este caso es de \$ 7,490.00

VT = ST * VUT
 VT = 144.00 * \$1,850.00
 VT = \$266,400.00

VC = VUC * SC
 VC = \$7,784.00 * 110.00
 VC = \$856,240.00

Valor Total = VT + VC
 Valor Total = 266,400.00 + 856240.00
 Valor Total = \$1,122,640.00

CAPÍTULO TERCERO
 DEL VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

Artículo 27. La determinación del valor para las instalaciones especiales se ajustará al siguiente procedimiento

- I. Identificar las instalaciones especiales con las que cuenta el inmueble
- II. Cuantificar las instalaciones especiales de acuerdo al elemento a considerar, tomando en cuenta la unidad en la que se maneja su valor, es decir, m2, m3, m4, o pza.
- III. Localizar los elementos en la Tabla de Valores Unitarios para Instalaciones Especiales para la asignación de su valor unitario.

CAPÍTULO CUARTO
 DE LA ESTRUCTURA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES

Artículo 28. La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios para Instalaciones Especiales se realizará de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE CAJEME							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026							
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES							
	TIPO	UNID.	CLAVE	VALOR UNITARIO \$/UNIDAD	BUENO	REGULAR	MALO
1	Piso de concreto de 10 cm de espesor	m ²	4PICS	469.00	361.00	271.00	190.00
2	Alberca y Cisternas	m ²	3AALB	11,431.00	8,799.00	6,699.00	4,399.00

- I. Columna 1: Denominada Tipo, es el nombre de la instalación especial con la cual cuenta el predio a valorar, localizándose dentro de la Tabla de Instalaciones Especiales.
- II. Columna 2: Denominada Unidad, según el tipo de instalación especial específica la unidad en que se deberá de contabilizar, siendo por m², m³, m⁴, o pza.
- III. Columna 4: Denominada valor \$/unidad, contiene el valor correspondiente según la unidad especificada en la columna dos, aplicable a la instalación especial con la que cuente el predio a valorar, siendo el valor de esta columna el Valor de Reposición Nuevo. Las siguientes tres columnas establecen el valor según el estado de conservación en que se encuentre, clasificados en Bueno, Regular o Malo

TÍTULO SEXTO
 DE LOS CONDOMINIOS

CAPÍTULO ÚNICO
 DEL VALOR CATASTRAL

Artículo 29. Para efectos del presente ordenamiento se entiende por:

- I. Condominio. - Régimen de propiedad de un bien inmueble que otorga a su titular, persona física o moral, el derecho exclusivo de propiedad, uso, goce y disfrute de su unidad privativa y, a la vez, un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común.
- II. Condominio Habitacional. - Son proyectos en donde cada propietario es dueño de una parte del terreno y de la construcción que se encuentre sobre él. Los propietarios comparten áreas comunes de acceso y desplazamiento, así como vialidades y áreas verdes, además de contar con protección y seguridad por medio de un acceso controlado. Los inmuebles construidos en cada unidad están destinados únicamente a la vivienda.
- III. Condominio Mixto. - Es el que se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominio se presentan ambas condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales, debiéndose especificar cada una de ellas.
- IV. Condominio Vertical. - Aquel inmueble construido en varios niveles en donde el uso del Terreno de desplante es un elemento común a los condominios; y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva. En este caso, cada uno de los condóminos tendrá Derecho de propiedad y exclusiva sobre su unidad y además un derecho de copropiedad sobre su unidad y además un derecho de copropiedad sobre el Terreno y demás elementos y partes comunes del inmueble necesarias para su adecuado uso, goce o disfrute, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento de condominio y administración correspondiente.
- V. Condominio Horizontal. - Aquel inmueble destinado a construirse o desarrollarse en forma horizontal, donde partes del Terreno y otros bienes son susceptibles de apropiación exclusiva coexistiendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes.
- VI. Condominio Comercial. - Se encuentra en una unidad privada, cuenta con áreas e instalaciones de uso común y están destinados a realizar alguna actividad comercial o de servicios permitidos.

Cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre el Terreno de su propiedad individual y sobre las construcciones y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes en los términos de la escritura constitutiva o el reglamento de condominio y administración correspondiente.

Artículo 30. El valor catastral de los condominios se determinará de la siguiente manera:

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$V_{cadc} = (V_{Tp} + V_{Cp} + V_{IE}) + (0.5 V_{Tac} + 0.5 V_{Cac})$	<p>V_{cadc} = Valor catastral del condominio V_{Tp} = Valor de terreno del área privativa V_{Cp} = Valor de construcción del área privativa V_{IE} = Valor de las Instalaciones Especiales V_{Tac} = Valor de terreno del área común V_{Cac} = Valor de construcción del área común</p>

Artículo 31. Los propietarios o poseedores ubicarán su inmueble en la Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción conforme a lo que le corresponda, e identificarán el valor unitario de

terreno y el valor unitario de construcción, aplicables a la superficie de terreno y construcción, si la hubiera, calculando su valor catastral mediante la fórmula prevista anteriormente.

TÍTULO SEPTIMO
DE LOS FACTORES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO

CAPÍTULO PRIMERO
PARA TERRENOS URBANOS

Artículo 32. Para los efectos de las presentes Tablas de Valores de Terreno y Construcción se entenderá por:

- I. Factor de demérito: es la disminución expresada numéricamente como inferior a la unidad que, bajo criterios técnicos, reducen el valor unitario de un bien inmueble, a partir del análisis del tipo o clase de Terreno o inmueble, ubicación, cercanía a vías de comunicación y centros de población, zonificación, normatividad aplicable, así como las condiciones hidrológicas, humedad o cualquier otra circunstancia que pueda influir negativamente en el resultado de la valuación.
- II. Factor de incremento: El incremento expresado numéricamente superior a la unidad y que bajo criterios técnicos incrementan el valor unitario de un bien inmueble, a partir del análisis del tipo o clase de Terreno o inmueble, zonificación y normatividad aplicable, ubicación, cercanía a vías de comunicación y centros de población que pueda influir positivamente en el resultado de la valuación.

Artículo 33. Un predio urbano es el que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y los que, encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de Terreno y que cuente con más de dos servicios.

Artículo 34. En un predio regular e irregular, se multiplicará la superficie correspondiente por los factores resultantes de tierra, de cada fracción del predio.

LOTE TIPO. - Es el lote predominante en la zona o calle en la que se ubique un predio determinado. Considerando sus características físicas, es decir, su área, frente y fondo; de acuerdo a la zonificación que dictamina la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.	LOTE REGULAR Son aquellos lotes semejantes a los lotes tipos.
	LOTES IRREGULARES Son aquellos que no se asemejan al lote tipo.

Artículo 35. El factor resultante de Terreno para Predio Urbano es el factor que se obtiene de multiplicar el número de variables que puedan incrementar o demeritar de forma directa el valor del Terreno, siendo diversa la cantidad de dichas variables que puedan incidir en el valor.

Artículo 36. Los factores de ajuste que serán utilizados en la valuación:

- I. Factor de topografía (Ft)
- II. Factor de Ubicación (Fu) (en los casos que aplique):
- III. Factor de forma (Ff) (en los casos que aplique):
 - A. Factor de forma irregular (Ffi)
 - B. Factor de frente (Ffr)
 - C. Factor de exceso de fondo (Fef)

D. Factor superficie (Fs)

I. Factor Topografía (Ft)

Artículo 37. El factor de Topografía (Ft) pretende calificar al predio por las variaciones de elevación que presenta su superficie con respecto a su acceso principal, se puede dividir la topografía del predio en dos factores determinantes; pendiente de elevación o hundimiento del predio. Se aplica de acuerdo con la tabla 2.

Artículo 38. La pendiente es la inclinación respecto de la calle expresada en porcentaje, originada por su topografía pendiente ascendente o descendente, la cual será el resultado de dividir la altura "h" del desnivel entre la longitud de la profundidad del predio "l".

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$P = h/l$	p = pendiente h = desnivel promedio l = longitud

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia en el nivel del terreno con relación al nivel de banqueta (N±0.00). La pendiente será el resultado de dividir el desnivel promedio del terreno entre la longitud promedio del mismo y de acuerdo con la tabla, se aplicará el demérito correspondiente. El desnivel se obtendrá en base a inspección física y datos especiales del Sistema de Información Geográfica Municipal SIGMUN.

Tabla 1. Factor por Topografía.

TOPOGRAFÍA	EJEMPLO	FACTOR DE TOPOGRAFÍA							
		1-5%	5.1-10%	10.1-15%	15.1-20%	20.1-30%	30.1-40%	40.1-50%	Mayor del 50.0%
NIVEL		1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ELEVADA		1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.7	0.65	
HUNDIDA		1	1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.75	

II. Factor Ubicación (Fu)

Artículo 39. El factor de ubicación (Fu) aplica cuando un predio puede llegar a tener diferentes tipos de ubicación dentro de una manzana, esta es una característica de incremento fundamentalmente, pues depende del número de calles que le dan acceso al inmueble en cuestión,

de modo que será más aprovechable un predio que cuente con dos calles que le provean la posibilidad de acceso, y todavía más lo será uno que cuente con posibilidad de acceso desde cuatro calles diferentes. En el caso de los predios que poseen un derecho de paso, es decir, en los que se accede a través de otro predio ajeno, existirá un demérito por esta situación. Se aplicarán de acuerdo con la tabla 2.

A continuación, en la imagen 1 se muestran los diferentes tipos de ubicaciones del predio dentro de una manzana, en la tabla 3 se describen los factores de incremento y demérito que le corresponden, así como también, los predios que son afectados por su infraestructura.

Imagen 1. Ubicación del predio en la manzana.

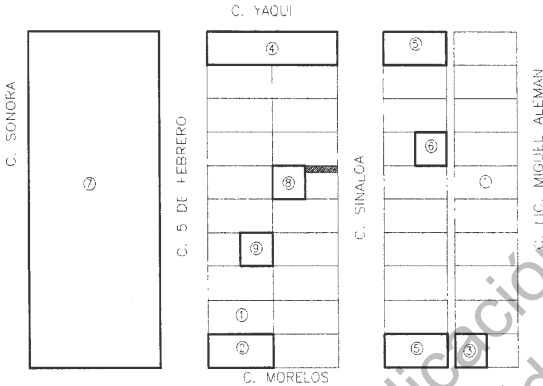


Tabla 2. Factor de Ubicación.

LOTE	TIPO DE PREDIO	VALOR UNITARIO DE TERRENO	FACTOR DE INCREMENTO O DEMÉRITO
1	Lote Tipo	Es el lote predominante en la zona, considerando que no tiene ningún tipo de mérito ni de demérito.	1.00
2	En Esquina Regular (Entre dos Vialidades)	Valor Unitario mayor de los dos frentes, de acuerdo al valor de la zona, vialidades o Zona Homogénea de Valor	1.10
3	En Esquina Irregular (formada por una Vialidad y un Callejón)	Valor unitario de la Vialidad al frente del predio	1.05

4	Cabecero Regular (Lote con acceso a tres vialidades)	El Valor Unitario mayor de las tres Vialidades	1.20
5	Cabecero Irregular (Lote con acceso a dos Vialidades y a un Callejón)	Valor Unitario mayor de las dos Vialidades.	1.15
6	Lote con frente a Callejón	Valor Unitario mayor de la Zona Homogénea o de las vialidades de la manzana paralelas al frente	0.5
7	Lote Manzanero (Ubicado entre 4 o más Vialidades)	Valor Unitario promedio de las Vialidades que forman la manzana o de la Zona Homogénea	1.20
8	Lote Interior con acceso propio (Derecho de Paso)	Valor Unitario de acuerdo a su acceso al predio (Vialidad o Zona Homogénea)	0.6
9	Interior sin acceso propio	Valor unitario de acuerdo a valor de la Zona Homogénea)	0.5
Área Proindiviso (Condominio)		Valor unitario de acuerdo a su fraccionamiento, plaza o condominio.	1.00 (valor privativo)
Área Común (Condominio)		Valor unitario de acuerdo a su fraccionamiento, plaza o condominio.	0.5 (Valor privativo)

III. Factor Forma (Ff) (En los casos que aplique)

Artículo 40. El Factor por su forma (Ff) según corresponda, según la forma del predio a valuar se divide en los siguientes factores:

A. Se demeritará por el factor de forma irregular (Ffi) tomando en cuenta el potencial de aprovechamiento que la forma del terreno le da al mismo para edificar sobre él, para ello se considera que las superficies regulares son mejores para desarrollar proyectos arquitectónicos.

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$Ffi = \frac{Suprest}{Supl} \times 100$	Ffi = factor de forma irregular Suprest = Superficie restante Supl = Superficie del lote

Para calcular la superficie restante es necesario determinar un rectángulo regular inscrito dentro del predio irregular, teniendo por lado menor parte o todo el frente del predio, tenga a su vez la máxima superficie posible. Calcule la superficie del rectángulo y resta a la superficie total del predio y esa será el área restante a la cual se le aplique el demérito de acuerdo a la Tabla 3.

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$Suprest = Supt - Suprri$	Suprest = Superficie restante St = Superficie total del predio Srrr = Superficie rectángulo regular inscrito

Determinando el porcentaje del factor se demeritará según lo establecido en la Tabla 3.

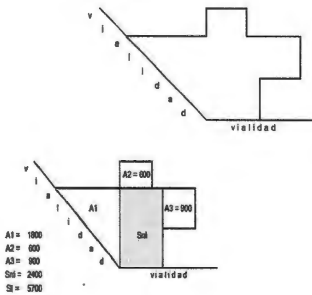
Tabla 3. Factor de forma irregular.

ÁREA RESTANTE	SUPERFICIE	FACTOR
De 1 % al 25 %	Excedente	0.95
De 26 % al 49 %	Excedente	0.90

De 50 % o más	Excedente	0.85
---------------	-----------	------

De acuerdo a lo anterior se muestra el siguiente ejemplo:

Terreno en forma irregular, con el cual procedemos a trazar el mayor rectángulo posible teniendo como frente una vialidad. A ese rectángulo se le conocerá como rectángulo regular inscrito y su área o superficie será (Sri). La superficie total o superficie del lote será (St) y, la resta de la St-Sri se conocerá como Superficie Restante (Srest).



Fórmulas	De acuerdo al esquema del Predio	Factor por Forma Irregular
$Ffi = \frac{Suprest}{Supt} \times 100$	Suprest = 5700 m ² - 2400 m ² Suprest = 3300 m ²	Según porcentaje obtenido y de acuerdo a la tabla 3 del 50% Superficie o más Excedente 0.85
Suprest = Supt - Supri	$Ffi = \frac{3300}{5700} \times 100 = 58\%$	Ffi = 0.85

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$Ffr = \frac{f}{F}$	Ffr = Factor de Frente f = Frente del predio F = Factor Igual a 6

B. Factor de frente (Ffr) aplica cuando el frente de un predio tiene una longitud menor de 6.00 metros. El valor de terreno sufrirá un demérito, el cual será proporcional a la longitud del frente con respecto al frente mínimo de 6.00 metros. En ningún caso se considerará un frente menor de 1.50 metros de longitud. El demérito no aplicará en aquellos predios ubicados en colonias o fraccionamientos donde más del 90% de los predios están diseñados a partir de frentes menores a

6.00 metros, como es el caso de fraccionamientos o unidades de interés social, situación que obliga a que dicho ajuste ya esté considerado en el análisis del valor catastral unitario de Terreno urbano publicado. En estos casos y en el de los predios mayores de 6.00 metros, el factor será

De acuerdo a lo anterior se muestra el siguiente ejemplo:

Se tiene un lote de 5.00 metros de frente y un fondo de 20 metros. Calcular el demérito por el Factor Frente.

FÓRMULA	EJEMPLO
$Ffr = \frac{f}{F}$	
$Ffr = \frac{5}{6}$	
$Ffr = 0.81$	
Factor aplicable a toda la superficie del terreno	

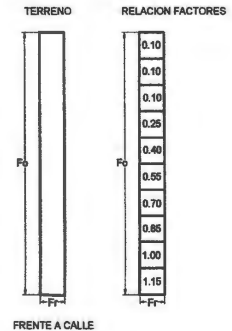
C. Factor de exceso de Fondo (predio atípico dentro de una manzana) (Fef) se basa en que las fracciones más cercanas al acceso de un terreno, es decir, a la calle, tienen mayor valor que las más alejadas, por lo que el valor del predio será demeritado en caso de que la medida de su fondo o largo exceda una determinada proporción relativa a la magnitud de su frente o ancho, es decir, aquellos predios atípicos dentro de una manzana con superficies tipo.

Método gráfico:
Si $Fo/Fr > 4$

Se aplica el método

Donde;

- Fo = Fondo
- Fr = Frente
- Ffr = Factor Relación Frente Fondo
- $\sum F$ = Sumatoria de factores
- N = número de veces en que se divide el predio a valuar



De acuerdo a lo anterior se muestra el siguiente ejemplo:

EJEMPLO (Exceso de Fondo):

Se tiene un terreno que mide de frente 5.00 metros y tiene un fondo de 50.00 metros. Encontrar el Factor de Demérito por Exceso de Fondo (Fef).

S_t = Superficie total del terreno (5.00 x 50.00)

$S_t = 250 \text{ m}^2$

De acuerdo al diagrama, el terreno se divide en 10 franjas de 5 metros que es el valor del frente. Sumando todos los factores y dividiendo entre el número de factores que en este caso son 10, obtenemos el factor de demérito a aplicar al Valor Unitario del Terreno:

$(1.15+1.00+0.85+0.70+0.55+0.40+0.25+0.10+0.10+0.10) = 5.2$

$Fef = 5.2/10 = 0.52$

Fef = 0.52

Este Factor deberá multiplicarse por el Valor Unitario del terreno en esa Zona Homogénea o Banda de Valor.

D. Factor de superficie (Fs). Para aplicar este factor deberá utilizarse la superficie del lote tipo (de la manzana, del asentamiento humano o del uso de suelo que tenga el predio a valorar) o definirla.

La modificación del valor unitario por la influencia del área es basada en la teoría de que, un lote con superficie menor que el lote tipo, es más deseado y más comercial que el propio lote tipo, y un lote más grande que el lote tipo es menos comercial, ya que hay menos demanda para su venta.

Se obtiene el factor de área tomando en cuenta la formula siguiente:

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$F_s = 0.75 + \frac{0.4 \times \text{Suplt}}{\text{Suplv}}$	<p>F_s = Factor de Superficie</p> <p>Suplt = Superficie de lote tipo</p> <p>Suplv = Superficie de lote valuado</p>

De acuerdo a lo anterior se muestra el siguiente ejemplo:

FÓRMULA:	EJEMPLO:
$F_s = 0.75 + \frac{0.4 \times \text{Suplt}}{\text{Suplv}}$	<p>Se tiene que en una colonia el lote tipo es de 250 metros cuadrados y que tenemos un lote a valorar que tiene una superficie de 750 metros cuadrados.</p>
$F_s = 0.75 + \frac{0.4 \times 250 \text{ mts}^2}{750}$	$F_s = 0.75 + 0.13$
$F_s = 0.75 + \frac{0.4 \times \text{Suplt}}{\text{Suplv}}$	$F_s = 0.88$

CAPÍTULO SEGUNDO

FACTORES DE DEMÉRITO PARA CONSTRUCCIONES URBANAS, SUBURBANAS Y RÚSTICAS

Artículo 41. Para determinar el demérito para construcciones terminadas y en avance de obra de construcción, se utiliza el criterio de la edad del bien en cuestión expresada en años y el estado de conservación, permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

La depreciación se aplica al Valor de Reposición Nuevo, es decir, al valor nuevo que tendría una construcción similar a la que estamos valuando.

El valor actual de una construcción de cualquier tipo, se calcula multiplicando el Valor de Reposición Nuevo por un factor de edad y por un factor aplicado por el estado de conservación de la construcción.

Para el cálculo del factor de demérito de las construcciones se utilizará el método de Ross-Heidecke que se establece en el Reglamento de Catastro Para el Municipio de Cajeme.

Cabe aclarar que en las tablas de valores unitarios de las construcciones se contemplan diferentes tipos de clasificaciones, las cuales fueron obtenidas con este método.

A continuación, se presenta un ejemplo para explicar cómo se determinan los valores nuevos de reposición. El ejemplo es para una vivienda de interés social de 40 metros cuadrados de construcción.

ÁREA DEL PROYECTO:				
M2 DE CONSTRUCCIÓN:	LARGO	Ø	ANCHO	7
OBRA:	FECHA:			
DIRECCIÓN:	INICIO:			
TELEFONO:	TERMINO:			
E-MAIL:				
CASA 1 NIVEL HABITACION INTERIOR SOCIAL				
PRELIMINARES				
10301-001	Trazo y nivelación manual para establecer ejes, banco de nivel y referencias, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	m2	63.0000	\$ 30.38 \$ 1,914.01
10302-002	Despunte de 20 cm de espesor de terreno vegetal a mano, incluye: acopio de material, mano de obra, equipo y herramienta.	m2	63.0000	\$ 222.18 \$ 13,996.21
10401-104	Acarreo en camión de material producto de la excavación, despálme y/o demolición fuera de la obra a tiro libre (éxito autorizado por el municipio), volumen medido en banco, incluye: carga a maquina, fletes, equipo y herramienta. Volumen medido en banco.	m3	18.3800	\$ 325.11 \$ 5,935.29
LIM-II-001	Limpieza de terreno plano a mano, incluye: espile del metaleno.	m2	63.0000	\$ 36.42 \$ 2,294.62
10401-512	Relleno con material de banco, compactado con balineta al 95% proctor, adicionando agua, incluye: suministro de materiales, acarreo, mano de obra, maquinaria, equipo, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m3	18.3800	\$ 617.40 \$ 10,113.01
CIM-4-3 CIMENTACION				
LOBOSM-II-001 LOSA DE CIMENTACION				
10401-021	Excavación de ceps, por medios manuales de 0 a 2.00 m, en material tipo I-A, incluye: mano de obra, equipo y herramienta.	M3	1.4400	\$ 296.21 \$ 428.54
10401-271	Polietileno en cimentación, incluye: suministro de materiales, cortes, desperdicios, traslapes, mano de obra, equipo y herramienta.	m2	40.0000	\$ 30.71 \$ 1,228.36
10401-216	Armes 15x20-4 en cimentación, incluye: acarreo, cortes, traslapes, amarres, mano de obra, equipo y herramienta.	M	48.0000	\$ 60.05 \$ 3,842.54
10401-201	Malla electrosoldada 6x6@10-10, en cimentación, incluye: acarreo, cortes, traslapes, amarres, mano de obra, equipo y herramienta.	m2	40.0000	\$ 52.48 \$ 2,099.01
10401-235	Anclaje para castillos ahogado a base de varilla de 3/8" con un desarrollo de 1.00 m, incluye: trazo, materiales, acarreo, cortes, desperdicios, mano de obra, equipo y herramienta.	PZA	48.0000	\$ 50.01 \$ 2,400.37
10401-389	Cimbra en fronteras de cimentación, acabado común, incluye: materiales, acarreo, cortes, habilitado, cimbrado, desmontado, desmolida, mano de obra, equipo, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución.	m2	8.6000	\$ 347.04 \$ 2,984.57
10401-314	Concreto premezclado en cimentación, clase "A" de Fc=250 kg/cm2, incluye: acarreo, colado, vibrado, mano de obra, equipo y herramienta.	M3	6.4400	\$ 3,350.57 \$ 18,227.08
10401-381	Curado de concreto en elementos de concreto, con membrana de curado, a razón de 5 m2 por litro, incluye: suministro de materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	m2	40.0000	\$ 25.90 \$ 1,036.19
AL-B-II-3 ALBANILERIA				
10601-057	Muro de 14 cm. de espesor de block de concreto de 14x20x40 cm. asentado con mezcla de cemento arena 1:5, acabado común, a plomo a hilo, con castillos ahogados a cada 1 m. y refuerzo de varilla del No. 3, escalerilla a cada 2 hilados, de concreto hecho en obra de Fc= 150 kg/cm2, incluye: trazo, suministro de materiales, acarreo, desperdicios, limpieza, mano de obra, equipo y herramienta.	m2	101.4000	\$ 748.90 \$ 75,938.79

12207-103	Centro de carga doméstico 2 polos, 2F-3H Q002F de empotrar, en gabinete Nema 1, de la marca SquareD, incluye: suministro, instalación mano de obra, equipo y herramienta.	PZA	1.0000	\$ 546.45 \$ 546.45
12207-129	Centro de carga 6 polos, 1F-3H, Q0612L100S de sobrepone, en gabinete Nema 1, de la marca SquareD, incluye: suministro, instalación mano de obra, equipo y herramienta.	PZA	1.0000	\$ 1,972.35 \$ 1,972.35
12207-001	Interruptor termomagnético de 1x15 A, Q0W115 de la marca SquareD, incluye: suministro, instalación, mano de obra, equipo y herramienta.	PZA	1.0000	\$ 192.79 \$ 192.79
12207-002	Interruptor termomagnético de 1x20 A, Q0W120 de la marca SquareD, incluye: suministro, instalación, mano de obra, equipo y herramienta.	PZA	1.0000	\$ 196.40 \$ 196.40
12210-001	Salida eléctrica para alumbrado a base de poliducto de 13 mm., con un desarrollo de 4 m, con cable thw cal: 12 línea económica, con una caja cuadrada galvanizada de 13 y una caja chalupe galvanizada, incluye: un codo, soquet de baqueta, apagador y placa, fugo ahorrador económico.	sal	11.0000	\$ 1,018.45 \$ 11,202.98
12210-011	Salida eléctrica para conductor a base de poliducto de 13 mm., con un desarrollo de 4 m, con cable thw cal: 12 y 14 desnudo, línea económica, con una caja cuadrada galvanizada de 13 y una caja chalupe galvanizada, incluye: un codo, contacto y placa.	SAL	8.0000	\$ 662.84 \$ 5,542.74
12210-011	SELN Alimentación eléctrica, por metro, con poliducto de 3/4", con Cables THW, 3 Cal: 10 y 1 cable desnudo Cal: 10.	m	2.0000	\$ 516.74 \$ 1,033.47
12210-182	Ranura para acotar tubería hasta de 3/4" de diámetro, en muro, incluye: resane con mortero cemento arena 1:5, mano de obra, equipo y herramienta.	M	13.0000	\$ 184.68 \$ 2,140.84
INST-HD-I-3 INSTALACIONES HIDRAULICAS				
INH-PPAL-I-01	Línea hidráulica de llenado del cuadro de medidos a tinaco con un desarrollo de 15 m con tubería de cpvc de 1", incluye: 3 codos 90°x1", 1 tapón macho de 1", y 15 m. de tubería de 1", mano de obra, instalación y pruebas.	pza	1.0000	\$ 2,816.18 \$ 2,816.18
10401-821	Excavación de ceps, por medios manuales para tubería, en material tipo I-A, incluye: mano de obra, equipo y herramienta.	M3	0.1200	\$ 296.21 \$ 35.55
1070101	Carra de arena de 0.10 metros de espesor en ceps para tendido de tuberías, incluye: material, mano de obra, herramienta.	m3	0.0600	\$ 578.83 \$ 34.73
10401-502	Relleno con material producto de la excavación para línea de tubería, incluye: adición de agua, mano de obra, equipo y herramienta.	m3	0.0600	\$ 299.43 \$ 17.97
11405-033	Tinaco de 750 litros flicaps cizco Rotoplas, incluye: suministro, instalación, mano de obra, equipo y herramienta.	pza	1.0000	\$ 5,961.44 \$ 5,961.44
INH-DES-001	Línea de descarga desde el tinaco al calentador, lavadero, lavador, baño y tarja, con tubo de cpvc de 3/4", incluye: codos, tee, codos y todo lo necesario para su correcta ejecución.	sal	2.0000	\$ 5,705.39 \$ 11,410.78
SAL-HD-I-1	Salida hidráulica para lavadero, lavadora, con tubería de cpvc de 1/2", incluye: Tubo cpvc 1/2", codos, cople, reducciones y todo lo necesario para su correcta ejecución.	sal	3.0000	\$ 1,167.90 \$ 3,503.71
SAL-HD-I-001	Salida hidráulica para wc, lavabo y tarja, con tubería de cpvc de 1/2", incluye: Tubo cpvc 1/2", codos, cople, reducciones, llave control y todo lo necesario para su correcta ejecución.	sal	5.0000	\$ 1,134.85 \$ 5,674.27
SAL-HD-I-002	Salida hidráulica para regadera, con tubo de cpvc de 1/2", incluye: codos, cople, llave de empotrar.	sal	1.0000	\$ 1,561.77 \$ 1,561.77
SAL-HD-I-003	Salida hidráulica para calentador con tubo de cpvc 3/4", incluye: tee, codos, vaina, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución.	sal	1.0000	\$ 1,226.84 \$ 1,226.84
INH-DCAL-I-001	Línea de descarga de agua caliente con un desarrollo de 5m con tubo de 3/4" del calentador a, regadera, tarja, lavadora, incluye: mano de obra, codos, tee, cople, herramientas y todo lo necesario para su correcta ejecución.	pza	1.0000	\$ 1,779.68 \$ 1,779.68
SAL-HD-I-002	Salida de línea jardín, con tubo de cpvc 1/2", incluye: tubo 1/2" cpvc, conector liso, conector/hembra 1/2" reducción bushing de 3/4" a 1/2", y todo lo necesario para su correcta ejecución.	sal	1.0000	\$ 1,324.40 \$ 1,324.40

INBT-SANJ-I INSTALACIONES SANITARIAS Y PLUVIAL						
12105-004	Linea sanitaria con Tubo de PVC sanitario, de 100 mm. de diámetro, incluye: materiales, acarreos, cortes, desperdicios, mano de obra, pruebas, equipo y herramienta	m	8.0000	\$ 198.06	\$ 1,584.48	
12118-023	Salida sanitaria para w.c. sin ventilación, a base de tubería de pvc, incluye: un codo de 90°x 4", una yee sencilla de 4" y 3 m. de tubo de 4", incluye: materiales, instalación, mano de obra, pruebas, equipo y herramienta	sal	1.0000	\$ 1,198.19	\$ 1,198.19	
12118-005	Salida sanitaria para regadera a base de tubería de pvc, incluye: una coladera de pvc, un codo de 90°x 4", una yee sencilla de 4" y 2.5 m. de tubo de 4", incluye: materiales, instalación, mano de obra, pruebas, equipo y herramienta	sal	1.0000	\$ 1,420.79	\$ 1,420.79	
12118-040	Salida sanitaria para lavabo, levedero lavadora y tarja con tubera de pvc de 50 mm, incluye: 1 codo, 1 tee, 1 yee reducción, de 4"x2", materiales, instalación, pruebas, equipo y herramienta	sal	7.0000	\$ 1,072.25	\$ 7,505.73	
ALSANVEN-I-0	Salida para ventil. con tubo de pvc de 2", con un desarrollo de 3.00 m, incluye, 1 tee, tubo de 2" y todo lo necesario para su correcta ejecución	sal	1.0000	\$ 1,098.17	\$ 1,098.17	
SALPLU-II-001	Linea pluvial con Tubo de PVC sanitario, de 100 mm. de diámetro, incluye: materiales, acarreos, cortes, desperdicios, mano de obra, pruebas, equipo y herramienta	m	1.0000	\$ 198.06	\$ 198.06	
INBT-GAS-I-I INSTALACIONES DE GAS						
SALGAS-I-001	Salida de gas, para estufa, desde el cilindro hasta cocina, con tubo de cobre de 1/2" tipo L con un desarrollo de 3 m. Incluye, suministro, mano de obra, herramientas y todo lo necesario para su correcta ejecución	SAL	1.0000	\$ 1,644.69	\$ 1,644.69	
SALGAS-I-002	Salida de gas para conexión con calentador de agua, con tubería de cobre tipo L, incluye tubo de cobre 3/4", codos, te, válvulas, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución	sal	1.0000	\$ 1,841.95	\$ 1,841.95	
INBT-HDBANA-I INSTALACION DE MUEBLERIA						
02-3251C101MX	Sanitario magnolia 2 piezas redondo 4 B I blanco altura confortable home depot. Incluye: suministro y colocación	PZA	1.0000	\$ 2,868.03	\$ 2,868.03	
1402-01017.02	Lavabo para empotrar como 4" blanco home depot. Incluye: suministro y colocación	PZA	1.0000	\$ 2,223.95	\$ 2,223.95	
ACCBAN-II-001	Juego de accesorios ceramica 6 piezas economico blanco Incluye: suministro y colocación	jgo	1.0000	\$ 1,246.23	\$ 1,246.23	
11404-019	Tarja submontar de acero inoxidable MS-100 eco Ed. Técnica, incluye: suministro, instalación, mano de obra, equipo y herramienta.	PZA	1.0000	\$ 2,773.82	\$ 2,773.82	
11401-3001B	Regadera con brazo y chapetón, home depot, Incluye: suministro y colocación.	PZA	1.0000	\$ 534.16	\$ 534.16	
CANN-I-4 CANCELERIA						
VENT-I-001	Ventana prefabricada corredera natural, de 0.80 m x 0.90 m, incluye materiales, mano de obra, equipo, herramienta y todo lo necesario para su correcta ejecución	pza	5.0000	\$ 2,180.59	\$ 10,802.94	
VENT-I-002	Ventana prefabricada corredera natural, para baño, de 60x40 cm incluye, materiales, mano de obra, equipo, herramientas y todo lo necesario para su correcta ejecución	pza	1.0000	\$ 1,238.68	\$ 1,238.68	
CARP-II-7 CARPINTERIA						
UETAMPRE-I-0	Puerta y marco de tambor para interior prefabricada de 2.10 x 0.80 m, incluye: Materiales, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución Home Depot.	pza	3.0000	\$ 2,677.93	\$ 8,631.40	
REPPALPRE-I-0	Puerta y marco prefabricada laminada C26 90x120 CM Incluye: Materiales, mano de obra y todo lo necesario para su correcta ejecución Home Depot	pza	2.0000	\$ 4,370.78	\$ 8,741.55	
LIM-II-8 LIMPIEZAS						
11901-001	Limpieza gruesa durante la obra, incluye: mano de obra, equipo y herramienta	m2	40.0000	\$ 28.77	\$ 1,150.85	
11901-002	Limpieza fina de la obra para entrega, incluye: materiales, mano de obra, equipo y herramienta.	m2	40.0000	\$ 34.96	\$ 1,398.52	
10401-101	Acarreos en camión 1er km, con carga a maquina, incluye: equipo y herramienta.	MS	4.0000	\$ 75.20	\$ 300.79	

Si en algún caso especial, el interesado se inconforma, se hará por separado el cálculo por el mismo método para obtener un resultado específico.

A continuación, se enlistan el fundamento legal para la aplicación de demérito en las construcciones:

1. Fundamento legal

A. "REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME"

DE LAS TABLAS DE PARÁMETROS DE VALORES

ARTÍCULO 42.- Para la determinación de los valores de calle serán tomados en consideración, además de los criterios referidos en el artículo 40 de esta Ley, la ubicación general y localización de los predios, las zonas en que estén situados: habitacional, comercial o industrial; así como las vías de comunicación de las diversas calles que cada zona comprenda, relacionando los metros de frente, de fondo y de esquina, según su posición en relación a la manzana.

Para determinar el valor de zona, además de lo dispuesto en el artículo 40 de la presente Ley se tomará en consideración los valores de calle más cercanos, los servicios más próximos y las vías de comunicación.

Los parámetros de valores unitarios por unidad tipo de construcción se determinarán atendiendo a la clase de edificación, uso de la misma, calidad de los elementos constructivos, valor de reposición nuevo y productividad media de cada tipo.

Los incrementos por esquina se determinarán atendiendo a la zona de ubicación del inmueble con relación a las zonas por catastrarse y se aplicarán por la Dirección de Catastro a los predios urbanos ubicados en esquina.

Los deméritos para construcción se determinarán atendiendo a la edad y al estado de conservación de las construcciones en general, aplicando el Criterio de Ross-Heidecke para su cálculo.

Método de Roos-Heidecke

Método para el cálculo de demérito de las construcciones por Roos-Heidecke

$$FEC = (1 - (E / VUT)) \times F$$

FEC = Factor por edad y conservación

VUT = Vida útil total

CALIFICACION	FACTOR	ESTADO
10	1.000	Nuevo
9	0.990	Excelente
8	0.975	Muy bueno
7	0.920	Bueno
6	0.820	Regular
5	0.660	Deficiente (Rep. Sencillas)
4	0.470	Malo (Rep. Importantes)
3	0.250	Muy malo (Rep. Importantes)
2	0.135	Ruinas

F= Factor

E= Edad

Nuevo: Es el factor que se le da al inmueble de una construcción nueva.

Excelente: Son las edificaciones que se encuentren en un rango de 0 a 5 años.

Muy Bueno: Se considera cuando ya tiene una edad mayor a 5 años y menor de 10 años y se sigue conservando sin detalles.

Bueno: Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.

Regular: Una construcción en estado regular es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanearía, y otros

Deficiente: Una construcción en estado deficiente es aquella que requiere reparaciones simples, por ejemplo, pintura, resanes, cambios parciales en pisos, cielos, ventanearía, y otros.

Malo: Una construcción en estado malo es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo, cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.

Muy malo: Una construcción en estado muy malo es aquella que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

Ruinas: Una construcción en estado de ruinas es aquella que se le pudiera dar un uso criterio del valuador ya sean recuperación de elementos estructurales o bien para demolición.

CONSIDERACIONES GENERALES

"REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME"

DE LA VALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL VALOR CATASTRAL

ARTICULO 32.- La valuación catastral tiene por objeto asignar un valor equiparable al Valor de Mercado, a los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Municipio, de conformidad con los preceptos del presente Reglamento.

CAPITULO III DEL RECURSO DE RECONSIDERACIÓN

ARTICULO 78.- Los propietarios o poseedores de predios podrán impugnar, mediante el recurso de reconsideración, las resoluciones de la autoridad catastral en la que se fije el valor catastral definitivo, siempre que en relación al avalúo argumenten que existió:

- I.- Error en las medidas tomadas como base;
- II.- Inexacta aplicación de las tablas de valores; y
- III.- Asignación de una extensión mayor o clase o tipo diverso de las que efectivamente tenga el predio.

Al momento de cualquier inconformidad respecto a la valuación catastral y determinación de factores es importante tomando en cuenta el Artículo 43 y el Artículo 48 del Reglamento Catastral para el Municipio de Cajeme.

Si no hay conformidad, nos remitimos al Artículo 32, donde dice que el valor catastral debe de ser equiparado al valor de mercado, y se procederá a hacer el estudio de valor conforme a un dictamen de un valuador profesional determinado por el Colegio de Valuadores del Sur de Sonora.

Todo ello conforme al capítulo XI del presente reglamento.



CAJEME
GOBIERNO MUNICIPAL 2024 - 2027

**PROMEDIO DE LOS PORCENTAJES DE INCREMENTO
EN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS
PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.**

- TERRENOS URBANOS EN CIUDAD OBREGÓN 3.78 %
- TERRENOS EN COMISARIÁS Y DELEGACIONES 3.50 %
- TERRENOS RURALES **sin incremento* 0.00 %
- CALLES PRINCIPALES EN CIUDAD OBREGÓN 3.79 %
- VALORES DE REPOSICIÓN DE CONSTRUCCIÓN 3.72 %

cajeme.gob.mx



DEPENDENCIA:
TESORERÍA MUNICIPAL
SECCIÓN:
DIRECCIÓN DE SERVICIOS CATASTRALES
NÚMERO DE OFICIO:
DC/0935/2025
ASUNTO:
EL QUE SE INDICA

CIUDAD OBREGÓN, SONORA A:
14 de julio de 2025.

LIC. LUCY HAYDEE NAVARRO GALLEGOS
SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME
H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME
P R E S E N T E.

Por medio del presente le saludo cordialmente y le informo que, conforme a lo establecido en los artículos 23, 24, 47, 48, 49 y 50 de la Ley Catastral y Registral de Estado de Sonora, se ha llevado a cabo el proceso de actualización de las Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal del año 2026, conforme a los siguientes eventos:

En la primera sesión ordinaria del Consejo Catastral Municipal, llevada a cabo el día jueves 30 de mayo de 2025, se presentó la metodología para la determinación de los valores catastrales para el ejercicio fiscal 2026, donde se explicó que el primer paso a seguir es tomar el índice nacional de precios al consumidor que se publicó, en el comunicado de prensa número 242/25 por parte de INEGI, con fecha del 8 de mayo del 2025. Donde indica que la inflación general anual en el mes de abril del 2025 se colocó en el 3.93%. En la reunión se expuso a los presentes que se tomará como base de incremento general a las tablas de valores el factor del 3.93% y el resultado se procede a revisar, comparar y analizar con el estudio de mercado existente y los valores registrados en las operaciones de traslados de dominio que se recopiló en la Dirección de Servicios Catastrales. Este trabajo es dividido en cuatro etapas. La primera consiste en la recopilación de avalúos, mapeo, mapeo de valores y elaboración del plan de trabajo. La segunda, en el análisis, estudio de la información, estudio de mercado y elaboración de la propuesta. Tercera, en la revisión y validación de la propuesta por parte de la comisión técnica de valuación. Cuarta, presentación al Consejo Catastral para su aprobación.

El Consejo Catastral Municipal sostuvo su segunda sesión ordinaria el día jueves 20 de junio del 2025, en la cual la Dirección de Catastro presentó la propuesta preliminar de valores catastrales para el ejercicio fiscal 2026. En dicha reunión se acordó que la Comisión de Valuación del Consejo Catastral Municipal, fuera la encargada de la revisión de la propuesta de los Valores Catastrales.



09 de Febrero e Hidalgo • Col. Centro
C.P. 88000 • Ciudad Obregón, Sonora
(644) 450 8300

cajeme.gob.mx

DOCUMENTO OFICIAL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME



DEPENDENCIA:
TESORERÍA MUNICIPAL

SECCIÓN:
DIRECCIÓN DE SERVICIOS CATASTRALES

NÚMERO DE OFICIO:
DC/0935/2025

ASUNTO:
EL QUE SE INDICA

CIUDAD OBREGÓN, SONORA A:
14 de julio de 2025.

La Comisión de Valuación se conformó por el Colegio Sonorense de Valuadores, Desarrolladores de Vivienda (CANADEVI Sonora Sur), Asociación Profesional Inmobiliarios de Sonora, Colegio de Ingenieros Civiles, Colegio de Arquitectos, Federación Agronómica de Sonora, Federación Agronómica Sección Valle del Yaqui, Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección de Catastro. Los representantes de la comisión de valuación, se dieron a la tarea de revisar la propuesta presentada por la Dirección de Catastro, reuniéndose los días 24 y 25 de junio, 01 y 04 julio del año 2025.

Durante la primera sesión de la Comisión de Valuación llevada a cabo el día 24 de junio del 2025, se sostuvo que no incremente el valor en la Colonia JARDINES DEL LAGO, debido a que es un sector sin desarrollo y con problemas de servicios. Se propuso un incremento del 12.10% en la colonia LOS POETAS, debido a que se encuentra en proceso de desarrollo y venta de terrenos para viviendas modernas de calidad media-alta, tiene vías de acceso importantes, cercanía con áreas deportivas, centros comerciales y se cuenta con una muestra confiable de mercadeo de la zona. El parque INDUSTRIAL TRENTO, se propuso un incremento del 3.73%, es una zona que se encuentra actualmente en breña y sin servicios, pero está autorizado para uso de suelo Industrial, por tal motivo se mantiene el valor propuesto. Para fines de certificaciones de valor catastral, Ing. José Luis Pablos Montes mencionó que se aplicara un factor de demérito, como terreno en breña, y conforme se vayan presentando los avances de desarrollo de la zona, se les quilara el demérito. La zona COMERCIAL ALLENDE se propuso un incremento del 10.00% ya que se cuenta con una muestra confiable de mercadeo de la zona. Al final de la revisión de la tabla de valores unitarios de terreno, el promedio general de incremento se mantuvo en el 3.78%. El Ing. Eduardo Aguilar Moreno, expuso la situación del nuevo desarrollo condominal PROVENZA, mencionando que le parece un valor no equiparable al sector en el que se encuentra localizado, y que para el ejercicio fiscal 2026, se propuso un incremento del 3.85%, quedando con un valor de \$1,620.00 pesos. El tema se discute en plenario, quedando en manifiesto que por tratarse de un desarrollo que ofrece amenidades y áreas en común de calidad, el valor unitario se justifica.

Se revisó cada uno de los valores propuestos de la tabla de terrenos de Comisarias y Delegaciones, donde se explicó que se utilizó el factor del 3.93% que es el índice nacional de precios al consumidor, referente al mes de abril del año 2025 y se aplicó un redondeo directo al resultado. Quedando al final un promedio de incremento del 3.50%.



06 de Febrero • Hidalgo • Col. Centro
C.P. 85000 • Ciudad Obregón, Sonora
☎ (844) 410 8100

www.cajeme.gob.mx



DEPENDENCIA:
TESORERÍA MUNICIPAL

SECCIÓN:
DIRECCIÓN DE SERVICIOS CATASTRALES

NÚMERO DE OFICIO:
DC/0935/2025

ASUNTO:
EL QUE SE INDICA

CIUDAD OBREGÓN, SONORA A:
14 de julio de 2025.

Por último, como se informó en la Segunda Sesión del Consejo Catastral Municipal, misma donde se presentó la propuesta de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones para el Ejercicio Fiscal 2026, del H. Ayuntamiento de Cajeme, por instrucción del Presidente Municipal del Municipio de Cajeme, el Lic. Carlos Javier Lamarque Cano, no habrá ningún incremento en la tabla de valores catastrales unitarios de terrenos rurales para el ejercicio fiscal 2026. Esto debido a que el Municipio de Cajeme enfrenta una severa crisis de falta de agua, con graves consecuencias para la producción agrícola.

La segunda sesión de la Comisión de Valuación llevada a cabo el día 25 de junio del 2025, se revisaron las calles principales de Ciudad Obregón, donde se presentaron los siguientes acuerdos. La banda de valor CARRETERA INTERNACIONAL ENTRADA NORTE, entre los tramos canal bajo (Entrada V. Bonita) y Bordo Nuevo, así como el tramo Bordo Nuevo y Cananea, se propone y se acuerda que no haya incremento, debido a que se considera que el valor es adecuado y no hay operaciones de compraventa que permitan realizar una propuesta de incremento. La banda de valor SINALOA entre los tramos Hidalgo y No reelección; No reelección y Galeana; Galeana y Zaragoza; se acordó que no haya incremento debido a que en estos tramos no se han registrado compraventas, existen edificios en ruinas y abandonado y no se observa que haya inversiones y/o negocios que quieran rentar por estas vialidades. Siendo estos casos los únicos que se mantienen sin incremento para el ejercicio fiscal 2026. Respecto a las demás bandas de valor, se revisaron y analizaron. Quedando al final un promedio de incremento general en la tabla de calles principales en Ciudad Obregón del 3.79%.

La tercera sesión de la Comisión de Valuación llevada a cabo el día 01 de julio del 2025, se expuso a los presentes que la propuesta de la tabla de valores catastrales unitarios de reposición de construcción, se basó en un incremento del 3.93% de acuerdo al índice nacional de precios al consumidor, referente al mes de abril del 2025. A este resultado se le aplicó una fórmula de redondeo, quedando al final un promedio de incremento del 3.72%. Se explicó a los presentes que de las cuarenta tipologías construcción se propuso dejar sin incremento solamente a dos de ellas que son: MALLA SOMBRA e INVERNADERO, esto debido a que este tipo de construcciones son inherentes al sector agrícola en el Municipio de Cajeme. Respecto a las demás Tipologías de la tabla de valores de reposición de construcción, se revisaron y aprobaron.



06 de Febrero • Hidalgo • Col. Centro
C.P. 85000 • Ciudad Obregón, Sonora
☎ (844) 410 8100

www.cajeme.gob.mx



DEPENDENCIA:
TESORERÍA MUNICIPAL

SECCIÓN:
DIRECCIÓN DE SERVICIOS CATASTRALES

NÚMERO DE OFICIO:
DC/0935/2025

ASUNTO:
EL QUE SE INDICA

CIUDAD OBREGÓN, SONORA A:
14 de julio de 2025.

Para concluir, se informa a los presentes que para el Ejercicio Fiscal 2026, se está proponiendo incluir nuevos ACCESORIOS, con la finalidad de complementar la tabla de VALORES DE CONSTRUCCIÓN, el Ing. José Luis Pablos Montes les pide a los presentes que compartan con sus agremiados la propuesta de ACCESORIOS, para discutirlo y analizarlo en la siguiente reunión de la comisión de valuación.

La cuarta sesión de la Comisión de Valuación llevada a cabo el día 04 de julio del 2025, se revisó y analizó la propuesta para incluir nuevos ACCESORIOS, con la finalidad de complementar la tabla de VALORES DE CONSTRUCCIÓN. El colegio de valuadores a través de su representante, toma la palabra y menciona que el numeral 4, BOMBA DE ESTACIÓN GASOLINA, es un equipo. Y sugiere que se revise la normatividad para confirmar que se pueda realizar la valoración y agrega que se excluye de la propuesta hasta que se confirme que la normatividad permita la valoración de equipos. También hace el comentario que el numeral 2, CISTERNA, sea manejado en unidades de metros cúbicos, para que permita utilizar esta clasificación en distintas situaciones. El representante del colegio de arquitectos, menciona que el numeral 16, PORTON ELECTRICO, es confuso y propone que se haga una modificación y nombrarlo PUERTA DE COCHERA CON MOTOR. También, se observa que el valor debe ser equiparable al asignado al numeral 15, REJAS DE PROTECCIÓN, y se acuerda que el valor para el Ejercicio fiscal 2026 para PUERTA DE COCHERA CON MOTOR ELECTRICO, sea por la cantidad de \$1,700.00 pesos. El director de catastro propone que se agreguen estados de conservación BUENO, REGULAR y MALO para los accesorios, con la finalidad de establecer mejores criterios para la valuación catastral, por lo que los presentes acuerdan que si se agreguen los estados de conservación al listado de accesorios.

Con estos acuerdos se concluye con las mesas de trabajo de la Comisión de Valuación, en la cual se acuerda firmar el documento denominado Dictamen de la Comisión de Valuación del Consejo Catastral Municipal de Cajeme sobre la Actualización de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal del Año 2026, mismo que se presentará al Consejo Catastral Municipal en la tercera sesión ordinaria.



9/5 de Febrero a Hidalgo • Col. Centro
C.P. 85000 • Ciudad Obregón, Sonora
☎ (644) 470 8100

www.cajeme.gob.mx



DEPENDENCIA:
TESORERÍA MUNICIPAL

SECCIÓN:
DIRECCIÓN DE SERVICIOS CATASTRALES

NÚMERO DE OFICIO:
DC/0935/2025

ASUNTO:
EL QUE SE INDICA

CIUDAD OBREGÓN, SONORA A:
14 de julio de 2025.

El Consejo Catastral Municipal sostuvo su tercera sesión ordinaria el día 11 de Julio del 2025, donde se presentó el Dictamen de la Comisión de Valuación sobre la Actualización de Valores Catastrales para el Ejercicio fiscal 2026, quedando aprobado por el Consejo Catastral Municipal.

• TERRENOS URBANOS EN CIUDAD OBREGON	3.78%
• TERRENOS EN COMISARIAS Y DELEGACIONES	3.50%
• TERRENOS RURALES	0.00%
• CALLES PRINCIPALES EN CIUDAD OBREGON	3.79%
• VALORES DE REPOSICIÓN DE CONSTRUCCIÓN	3.72%

Por último, se acordó turnar los Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal del Año 2026 a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su dictamen y posterior presentación ante el H. Ayuntamiento de Cajeme para su discusión y aprobación, de conformidad con el Artículo 23 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Cajeme.

Sin más por el momento, me despido y quedo a su disposición a sus respetables órdenes.

ATENTAMENTE

ING. JOSÉ LUIS PABLOS MONTES
DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL



9/5 de Febrero a Hidalgo • Col. Centro
C.P. 85000 • Ciudad Obregón, Sonora
☎ (644) 470 8100

www.cajeme.gob.mx

DOCUMENTO OFICIAL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

DOCUMENTO OFICIAL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME



AYUNTAMIENTO DE CAJEME
ESTADO DE SONORA



EL AYUNTAMIENTO
DE CAJEME

Cd. Obregón, Sonora, 11 de julio del 2025

**H. COMISIÓN DE HACIENDA, PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA DEL
H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME**

PRESENTE.-

**DICTAMEN DEL CONSEJO CATASTRAL MUNICIPAL DE CAJEME SOBRE LA
ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL
AÑO 2026**

Con fundamento en los artículos 47, 48, 49, 50 Y 51, de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, artículos 7, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, y 24 del Reglamento Municipal de Catastro, el Consejo Catastral Municipal a través de su Comisión de Valuación, tiene a bien emitir la siguiente "Conclusión y determinación de actualización de los Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal del Año 2026".

CONSIDERANDOS

I.- De conformidad al proceso de actualización de las tablas de valores catastrales, se realizaron los estudios de mercado y se recopilaron las operaciones de traslados de dominio del periodo comprendido del segundo trimestre del año 2024 hasta el primer trimestre del año 2025, elaborando un estudio estadístico de tablas de promedios, valores máximos y mínimos, como fuente principal de información para la actualización de los Valores Catastrales para el ejercicio fiscal del año 2026, acorde a los valores comerciales como lo marca las Leyes y reglamentos aplicables.

II.- Que el Consejo Catastral Municipal se reunió el día 11 de Julio del 2025 en punto de las 1:00 pm, en la sala de Cabildo del H. Ayuntamiento de Cajeme.

III.- Que en dicha reunión se informa que se concluyó el proceso de estudio y análisis de la propuesta de Catastro Municipal, con las modificaciones, adiciones y mejoras requeridas que fueron acordadas por la comisión de valuación, para elaborar las Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal del año 2026.



AYUNTAMIENTO DE CAJEME
ESTADO DE SONORA

IV.- Que la Ley Catastral y registral de Estado de Sonora contempla la metodología de actualización de Valores Catastrales para el ejercicio fiscal siguiente, esto como lo indica el Artículo 49 en su segundo y tercer párrafo:

La propuesta de planos deberá elaborarse tomando en cuenta los servicios públicos y todos aquellos elementos físicos, sociales, económicos, históricos o cualquier otro que influya en el valor de los predios y sus construcciones, obteniendo todos los datos de información necesarios para una correcta definición de las zonas homogéneas y bandas de valor.

Los valores unitarios que propongan los Ayuntamientos, deberán ser análogos a los valores de mercado al momento de elaborarse el estudio correspondiente.

Tal como se realizó por la Comisión de Valuación del Consejo Catastral Municipal.

V.- Que en común acuerdo y votado por unanimidad por parte de los integrantes del Consejo Catastral Municipal de Cajeme el día 11 de Julio del 2025, en punto de las 2:00 pm, en la sala de regidores, se aprueba el documento DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VALUACIÓN DEL CONSEJO CATASTRAL MUNICIPAL DE CAJEME SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026

Que contiene las siguientes tablas:

- a) Terrenos Urbanos en Ciudad Obregón (Colonias, Urbanizables y Fraccionamientos)
- b) Terrenos en Comisarias y Delegaciones
- c) Calles Principales (Bandas de Valor)
- d) Terrenos Rurales
- e) Valores Catastrales Unitarios de Reposición de Construcción
- f) Valores Catastrales de Construcción
- g) Valores Catastrales de Elementos Constructivos



ACUERDOS TOMADOS

PRIMERO: Se expone el documento denominado "Dictamen del Consejo Catastral Municipal", que contiene la Conclusión y Determinación de la actualización de los Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal 2026, de conformidad con el Artículo 17 fracción I del Reglamento de Catastro para el Municipio de Cajeme.

SEGUNDO: Se aprueba por unanimidad la actualización de los Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal del Año 2026, por el Consejo Catastral Municipal, el día 11 de Julio del 2025.

TERCERO: Se acuerda turnar los Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal del Año 2026 a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública, para su dictamen y posterior presentación ante el H. Ayuntamiento de Cajeme para su discusión y aprobación, de conformidad al Artículo 23 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Cajeme.

FIRMA POR PARTE DE LOS INTEGRANTES DEL CONSEJO CATASTRAL MUNICIPAL.

EN REPRESENTACIÓN DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO CATASTRAL MUNICIPAL

[Handwritten signature]

LIC. LUCY HAYDEE NAVARRO GALLEGOS

SECRETARIO TÉCNICO DEL CONSEJO

[Handwritten signature]

ING. JOSE LUIS PABLOS MONTES

TESORERA MUNICIPAL

[Handwritten signature]

M.A.D.N. Y C.F. IVONNE SANCHEZ CORNEJO

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO

[Handwritten signature]

ARQ. OSCAR E. M. SANCHEZ GONZALEZ EN REPRESENTACIÓN DEL ING. MARIO ALFARO VÁSQUEZ

CUERPO DE REGIDORES Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública

[Handwritten signature]

LIC. JOAQUIN ARMENDARIZ BORQUEZ

ICRESON

C. P. MARIO PEREZ ALMAZAN REPRESENTACIÓN DE ICRESON

Publicación electrónica sin validez oficial

[Handwritten signatures and marks]

SINDICO MUNICIPAL

C.P. JOSEFINA LEYVA GONZALEZ
GONZALEZ

DIRECCIÓN DE INGRESOS

LIC. FRANCISCO JOEL
MERCADO MERCADO

ASOCIACIÓN PROFESIONAL
INMOBILIARIOS DE SONORA

LIC. MONICA SANABIA COTA

COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES

ING. ABIGAIL NUÑEZ
AMRILLAS EN
REPRESENTACIÓN DE ING.
SAGITARIO ALVAREZ CORTEZ

COLEGIO DE ARQUITECTOS

ARQ. MARIO PATIÑO ARMENTA

COLEGIO SONORENSE DE VALUADORES

ING. GENARO FUENTES QUINTERO EN
REPRESENTACIÓN DE M.E.V. ING.
MANUEL VALDEZ HERRERA

COLEGIO DE NOTARIOS

LIC. MARCO ANTONIO
RODRIGUEZ FELIX

ASOCIACIÓN PROFESIONAL
INMOBILIARIOS DE SONORA

LIC. ROBERTO FRANCISCO
MIRANDA LOPEZ.

DESARROLLADORES DE VIVIENDA
CANADEVI SONORA SUR

ING. EDUARDO AGUILAR
MORENO

FEDERACIÓN AGRONÓMICA DE SONORA Y SECCIÓN
VALLE DEL YAQUI

ING. CARLOS MANUEL
MENDIVIL ZAZUETA

ING. RAMON OSORIO
ALVAREZ

PERIODO 515



AYUNTAMIENTO DE CAJEME
ESTADO DE SONORA



H. AYUNTAMIENTO
DE CAJEME

Cd. Obregón, Sonora, viernes 04 de julio del 2025

H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

PRESENTE. -

DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE VALUACIÓN DEL CONSEJO CATASTRAL MUNICIPAL DE CAJEME SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026

Con fundamento en los artículos 48, 49, 50 Y 51, de la Ley Catastral y Registral para el Estado de Sonora, artículos 7, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, y 24 del Reglamento Municipal de Catastro, el Consejo Catastral Municipal a través de su Comisión de Valuación, tiene a bien emitir la siguiente "Conclusión y aclaración de actualización de los Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal del Año 2026".

CONSIDERANDOS

I.- Que el Consejo Catastral Municipal se reunió el día lunes 20 de junio del 2025 en punto de las 13:00 horas, en el salón presidente. Reunión en la cual se acordó la revisión de los Valores Catastrales para el ejercicio fiscal 2026, esto a través de la Comisión de Valuación del Consejo Catastral Municipal.

II.- En conformidad con lo acordado en la reunión anteriormente descrita, la Comisión de Valuación conformada por el Colegio Sonorense de Valuadores, Desarrolladores de Vivienda (CANADEVI Sonora Sur), Asociación Profesional Inmobiliarios de Sonora, Colegio de Ingenieros Civiles, Colegio de Arquitectos, Federación Agronómica de Sonora, Federación Agronómica Sección Valle del Yaqui, Secretaría de Desarrollo Urbano y la Dirección de Catastro; se reunieron los días 24 y 25 de junio, 01 y 04 de julio del año 2025. Los representantes de la comisión de valuación, se dieron a la tarea de revisar la propuesta presentada por la Dirección de Catastro, analizando contextos, integrando mejoras, comparando operaciones realizadas, aportando comentarios de experiencia propia, con la finalidad de poder determinar el valor estimado de los sujetos, para su uso catastral en el ejercicio fiscal 2026, de todos y cada uno de los valores presentes en las tablas.

113



MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

CIUDAD OBREGÓN



FIRMA POR PARTE DE LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE VALUACIÓN DEL CONSEJO CATASTRAL MUNICIPAL.

COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES



ING. ABIGAIL NUÑEZ
AMARILLAS

COLEGIO SONORENSE DE
VALUADORES



ING. MANUEL DE JESUS
VALDEZ HERRERA

ASOCIACIÓN PROFESIONAL
INMOBILIARIOS DE SONORA



LIC. MONICA SANABIA COTA

DESARROLLADORES DE VIVIENDA
CANADEVI SONORA SUR



ING. EDUARDO AGUILAR MORENO

COLEGIO DE ARQUITECTOS



ARQ. MARIO PATIÑO ARMENTA

FEDERACIÓN AGRONÓMICA DE SONORA,
SECCIÓN VALLE DEL TAMAULIPÁN



ING. RAMÓN OSORIO ALVAREZ

FEDERACIÓN AGRONÓMICA DE SONORA



ING. CARLOS MANUEL MENDIVIL
ZAZUETA

DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO



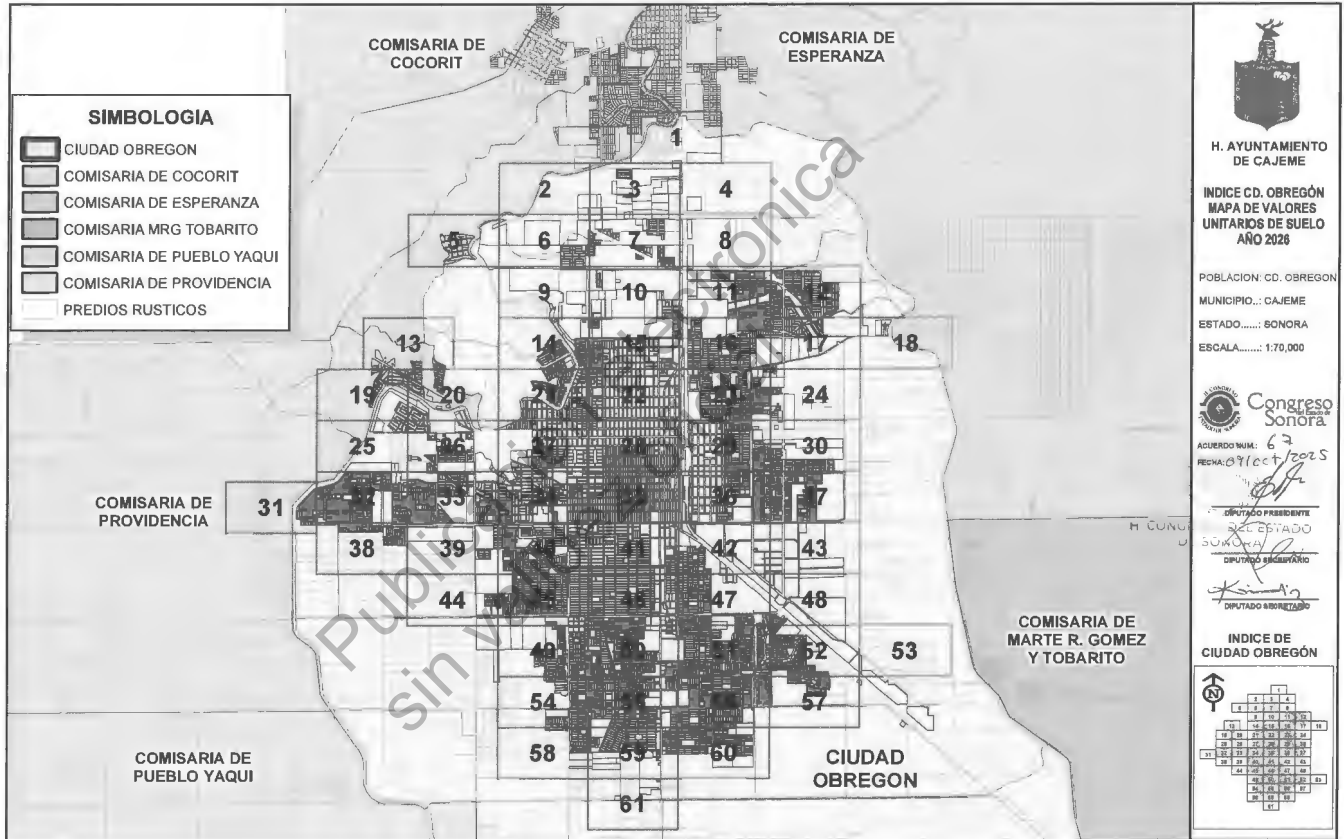
ARQ. OSCAR E. M. SANCHEZ
GONZALEZ

SECRETARIO TÉCNICO DEL CONSEJO
CATASTRAL MUNICIPAL



ING. JOSÉ LUIS PABLOS
MONTES

3/3





H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2026

POBLACION: CD. OBREGON
MUNICIPIO.: CAJEME
ESTADO..... SONORA
ESCALA..... 1:5,500

67
6 Oct 2025
H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

DIVISION PRESIDENTE

SECRETARIO

SECRETARIO

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 2 DE 61



H. AYUNTAMIENTO
DE CAJEME

MAPA DE VALORES
UNITARIOS DE SUELO
AÑO 2028

POBLACION: CD. OBREGÓN
MUNICIPIO.: CAJEME
ESTADO.....: SONORA
ESCALA.....: 1:5,000

ACUERDO NUM.: 67
FECHA: 09/04/2025



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE SONORA
DEPUTADO SECRETARIO

INDICE DE
CIUDAD OBREGÓN



HOJA 3 DE 61



H. AYUNTAMIENTO
DE CAJEME

MAPA DE VALORES
UNITARIOS DE SUELO
AÑO 2025

POBLACION: CD. OBREGON

MUNICIPIO...: CAJEME

ESTADO.....: SONORA

ESCALA.....: 1:5,500

FECHA: 05/10/2025

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE SONORA

DEPUTADO SECRETARIO

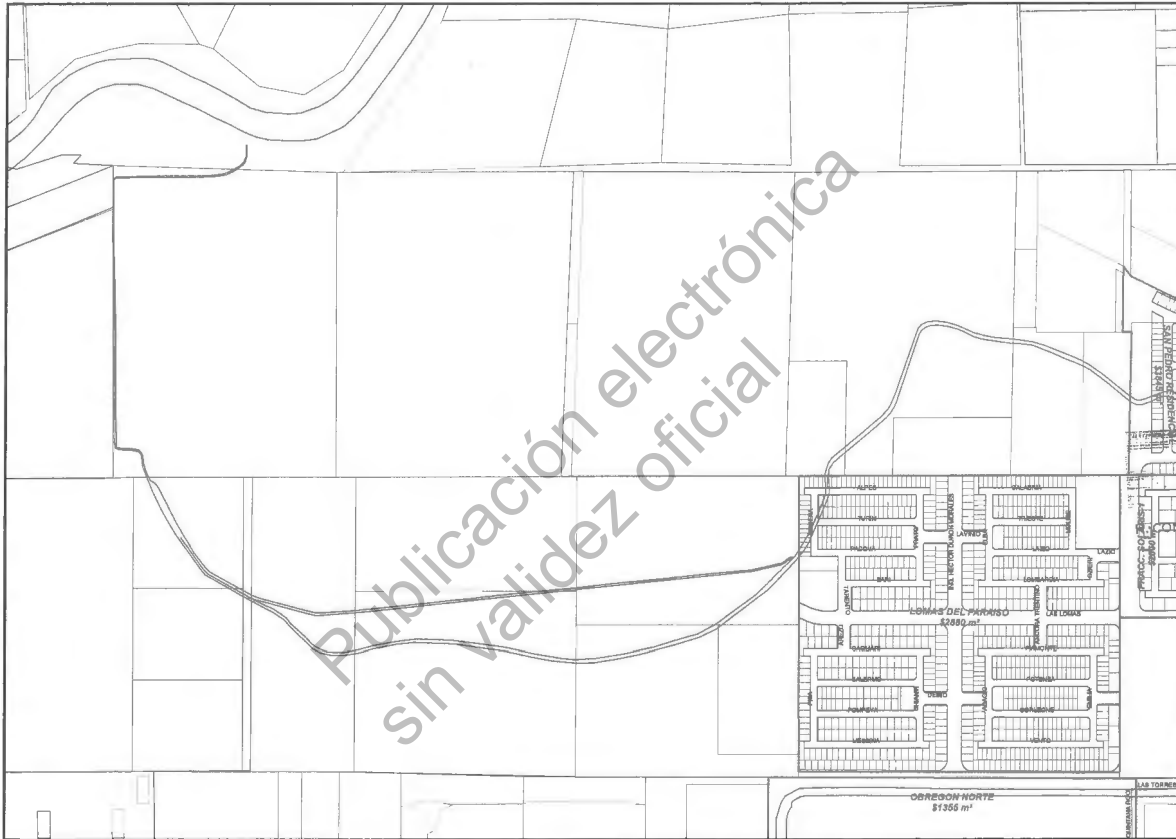
[Signature]
DEPUTADO SECRETARIO

INDICE DE
CIUDAD OBREGÓN



HOJA 4 DE 61





H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2026

POBLACION: CD. OBREGÓN
MUNICIPIO.: CAJEME
ESTADO..... SONORA
ESCALA..... 1:5,500

ACUERDO NUM.: 61
FECHA: 20/12/2025
CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA
DEPUTADO SECRETARÍA

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 6 DE 61



H. AYUNTAMIENTO
DE CAJEME
MAPA DE VALORES
UNITARIOS DE SUELO
AÑO 2026

POBLACION: CD. OBREGON
MUNICIPIO... CAJEME
ESTADO..... SONORA
ESCALA..... 1:5.000

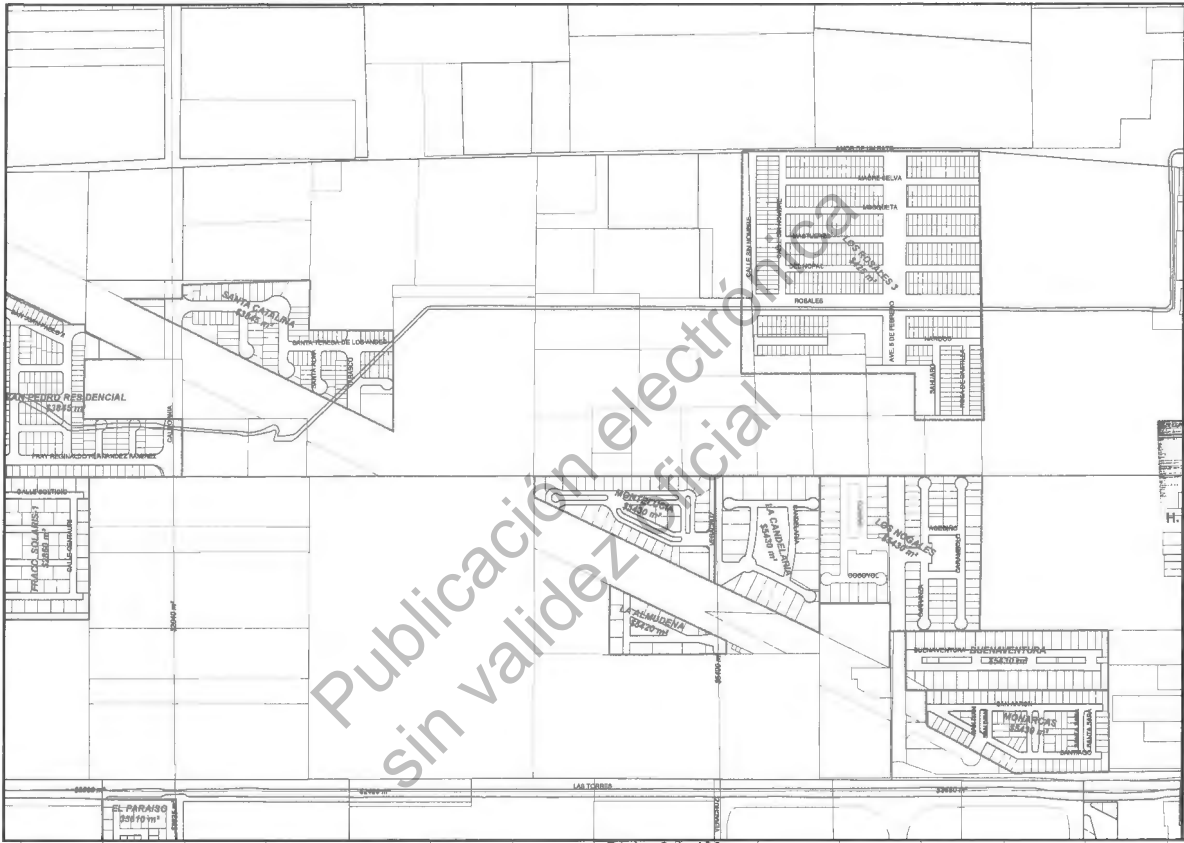
REGISTRADO NÚM.: 67
FECHA: 15/05/2024
DIPUTADO PRESIDENTE
H. CONGRESO DEL ESTADO
SONORA
DIPUTADO SECRETARIO

INDICE DE
CIUDAD OBREGÓN

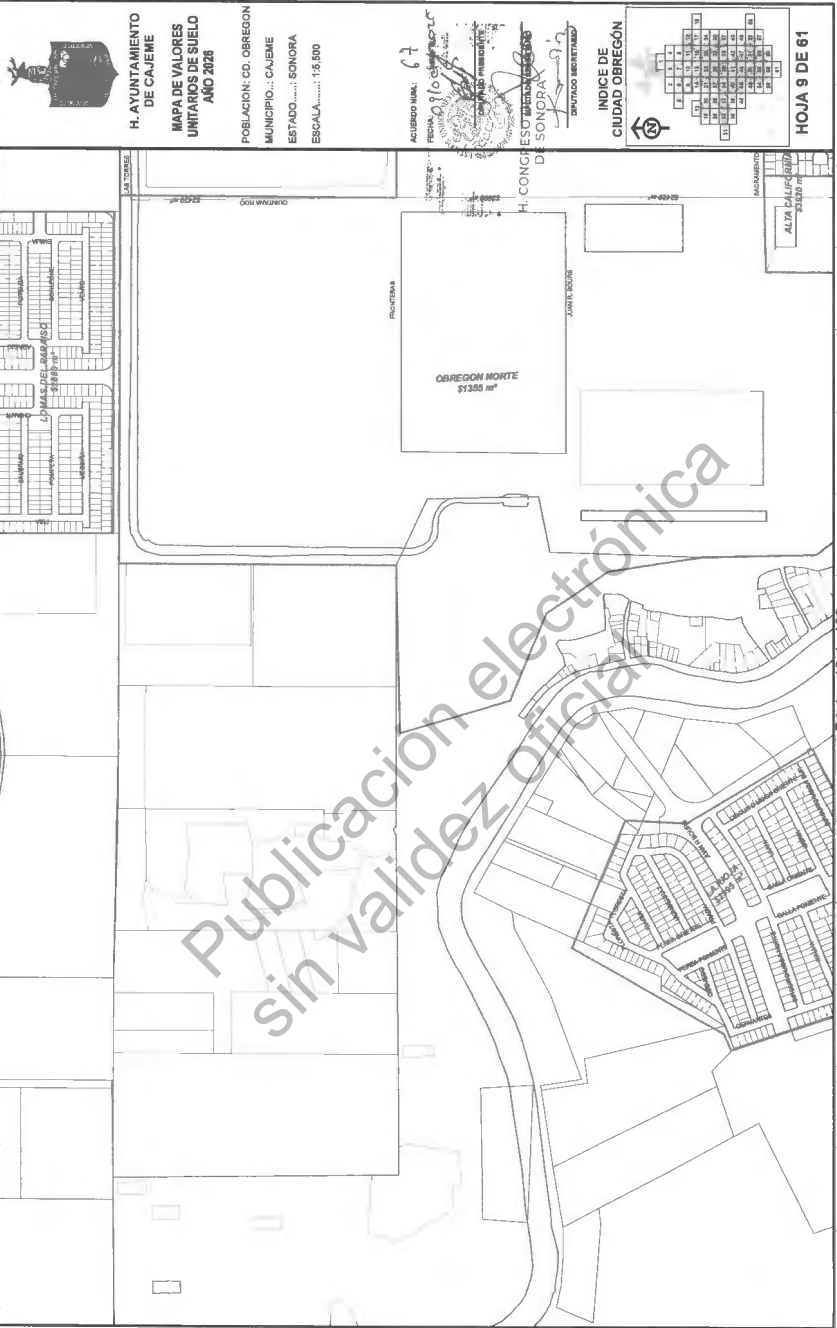
↑ N

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100

HOJA 7 DE 61



Publicación electrónica
sin validez oficial



Página 10 de 106



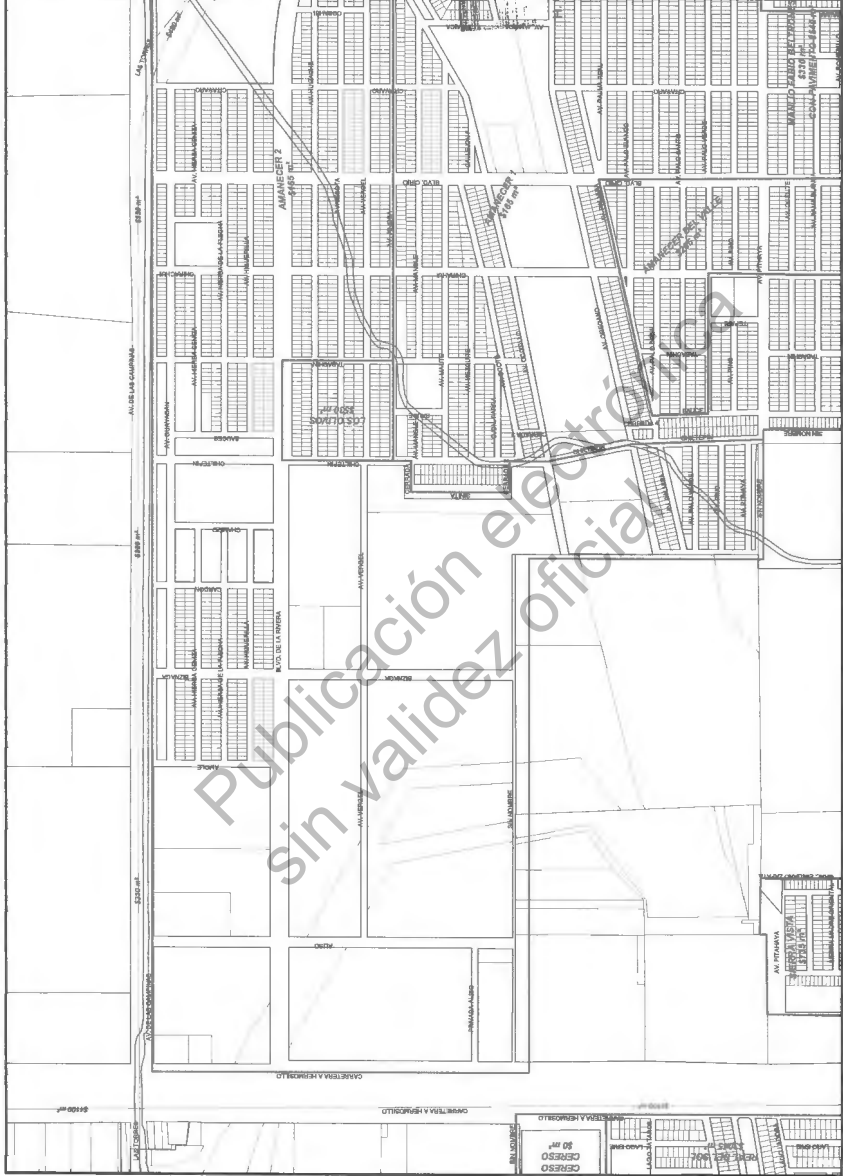
H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME
 MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2028
 POBLACION: CD. OBRERON
 MUNICIPIO: CAJEME
 ESTADO: SONORA
 ESCALA: 1:5,600

AUTORIZADO: 67
 FECHA: 09/10/2024
 DIRECTOR GENERAL DEL ESTADISTICO MUNICIPAL DE SONORA

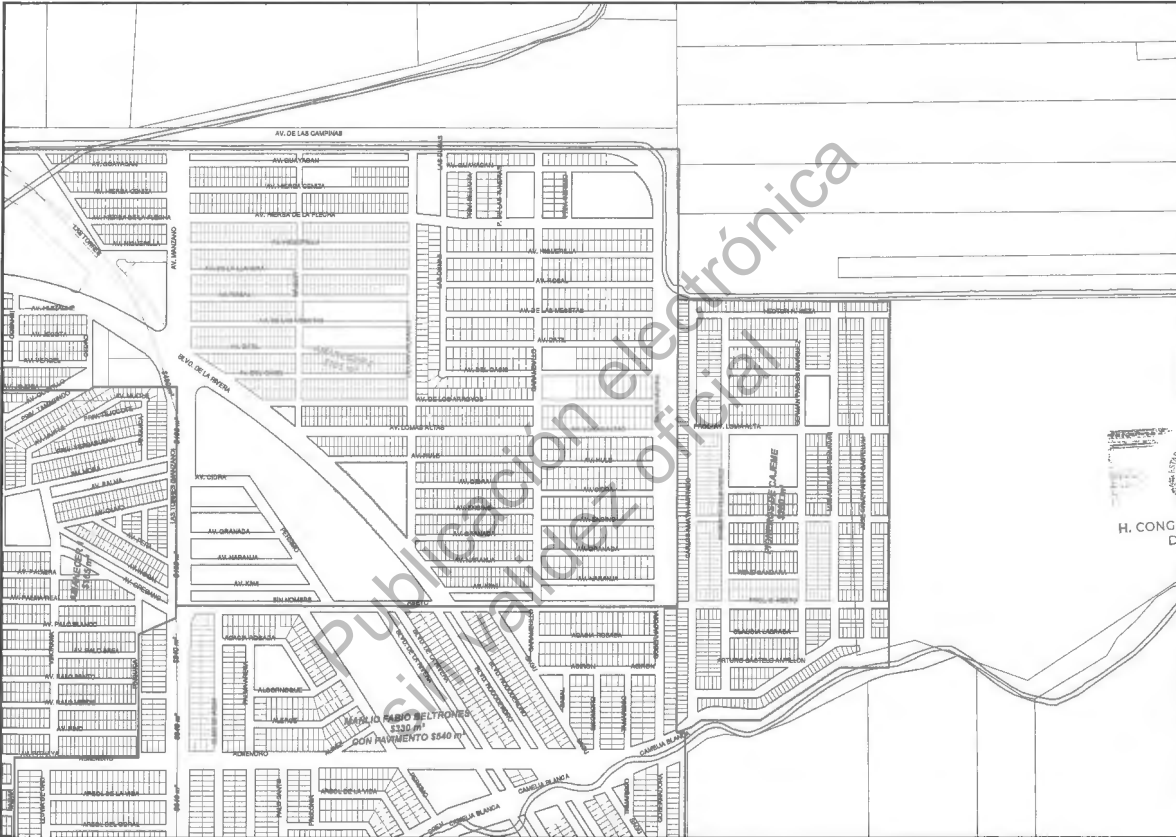
INDICE DE CIUDAD OBRERON

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

HOJA 11 DE 61



Página 12 de 106



H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME
 MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2026

POBLACION: CD. OBREGÓN
 MUNICIPIO.: CAJEME
 ESTADO.....: SONORA
 ESCALA.....: 1:5,500

ACUERDO MUE.: 67
 FECHA: 09/05/2025

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA
 DEPUTADO REPRESENTANTE

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN

1	2	3	4	5
6	7	8	9	10
11	12	13	14	15
16	17	18	19	20
21	22	23	24	25
26	27	28	29	30
31	32	33	34	35
36	37	38	39	40
41	42	43	44	45
46	47	48	49	50
51	52	53	54	55
56	57	58	59	60
61	62	63	64	65
66	67	68	69	70
71	72	73	74	75
76	77	78	79	80
81	82	83	84	85
86	87	88	89	90
91	92	93	94	95
96	97	98	99	100

HOJA 12 DE 61



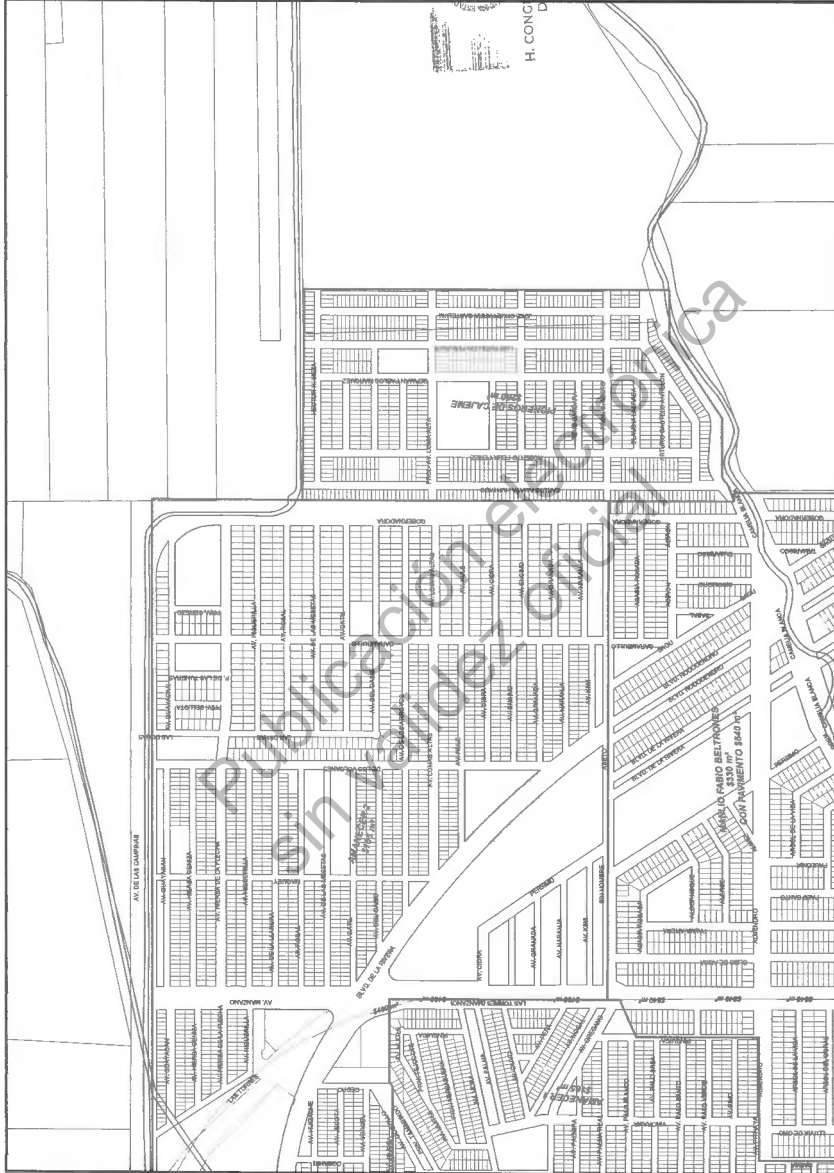
H. AYUNTAMIENTO
DE CAJEME
MAPA DE VALORES
UNITARIOS DE SUELO
AÑO 2026

POBLACION: CD. OBREGÓN
MUNICIPIO: CAJEME
ESTADO: SONORA
ESCALA: 1:5,000

ACUERDO DEL
AYUNTAMIENTO
DE CAJEME
H. CONGRESO LEGISLATIVO
DEL ESTADO DE SONORA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y
DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA

INDICE DE
CIUDAD OBREGÓN

HOJA 12 DE 61



Página 13 de 106



Página 14 de 106





H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2020

POBLACION: CD. OBREGON
 MUNICIPIO...: CAJEME
 ESTADO.....: SONORA
 ESCALA.....: 1:5.500

ACUERDO NUM.: 67
 FECHA: 07/08/2025

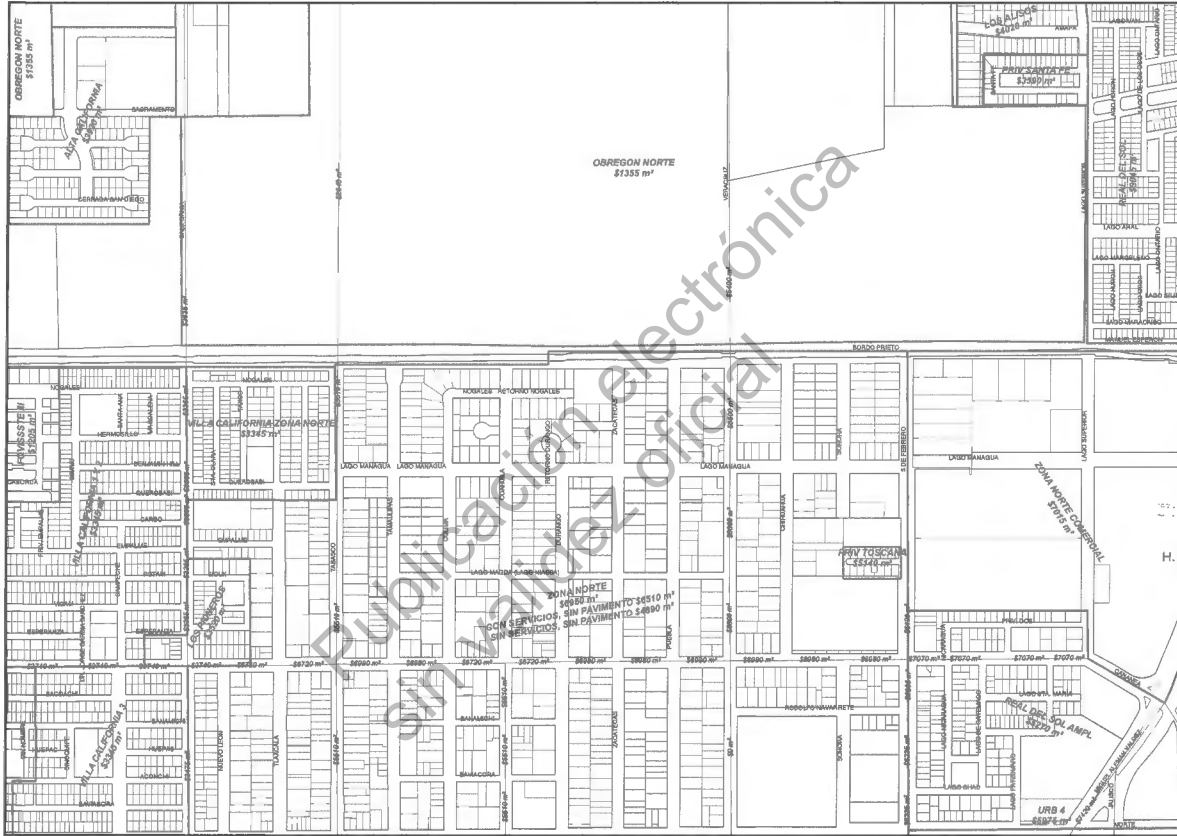


CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA
 DIPUTADO SECRETARÍA

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 14 DE 61



H. AYUNTAMIENTO
DE CAJEME
MAPA DE VALORES
UNITARIOS DE SUELO
AÑO 2026

POBLACION: CD. OBREGON
MUNICIPIO: CAJEME
ESTADO: SONORA
ESCALA: 1:5,500

ACUERDO NUM.: 67
FECHA: 07/06/2025



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE SONORA

INDICE DE
CIUDAD OBREGÓN

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64

HOJA 15 DE 61



H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME
MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2026

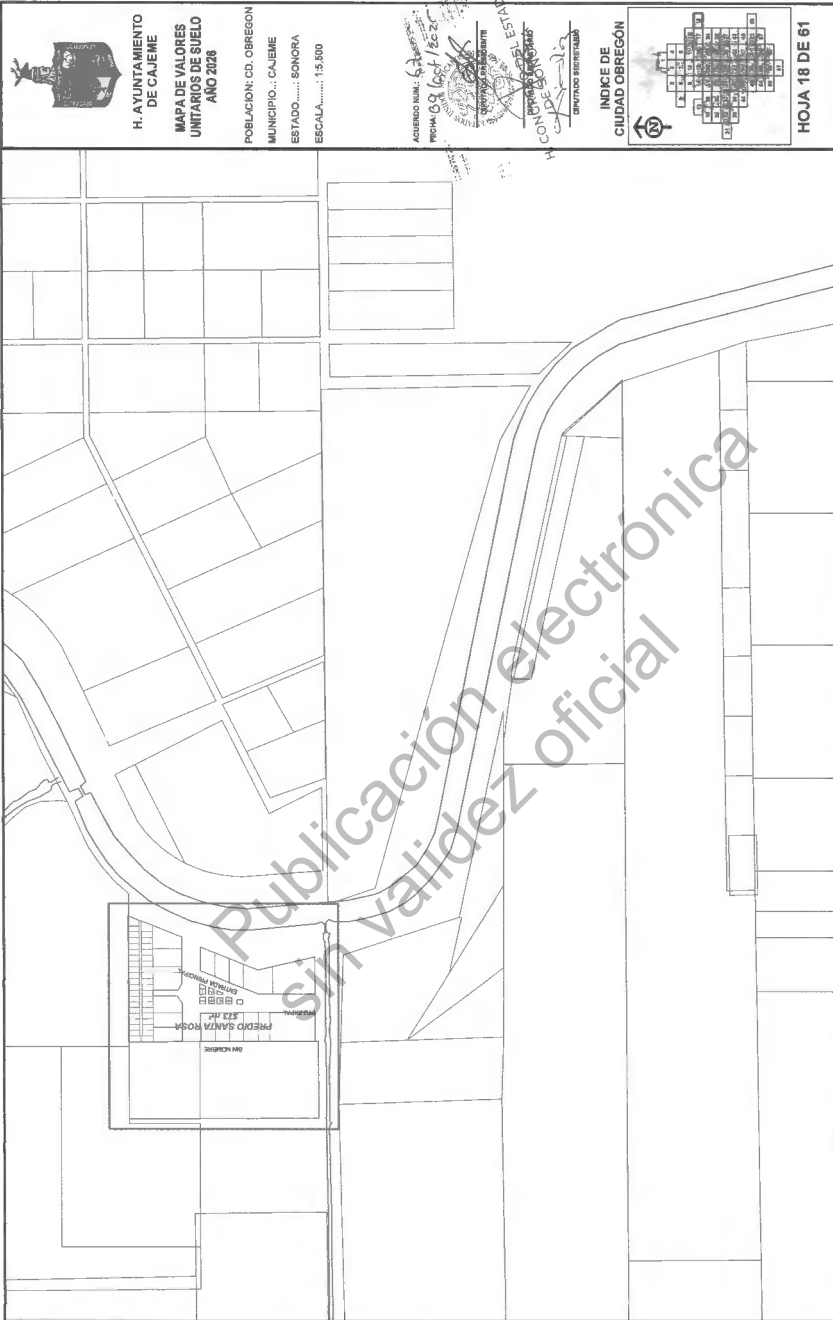
POBLACION: CD. OBREGÓN
MUNICIPIO: CAJEME
ESTADO: SONORA
ESCALA: 1:5,500

ACUERDO NUM.: 67
FECHA: 07/02/2021

ESTADO DE SONORA
H. CONGRESO DE SONORA
DEPUTADO SECRETARIO

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100



Página 19 de 106



H. AYUNTAMIENTO
DE CAJEME
MAPA DE VALORES
UNITARIOS DE SUELO
AÑO 2028

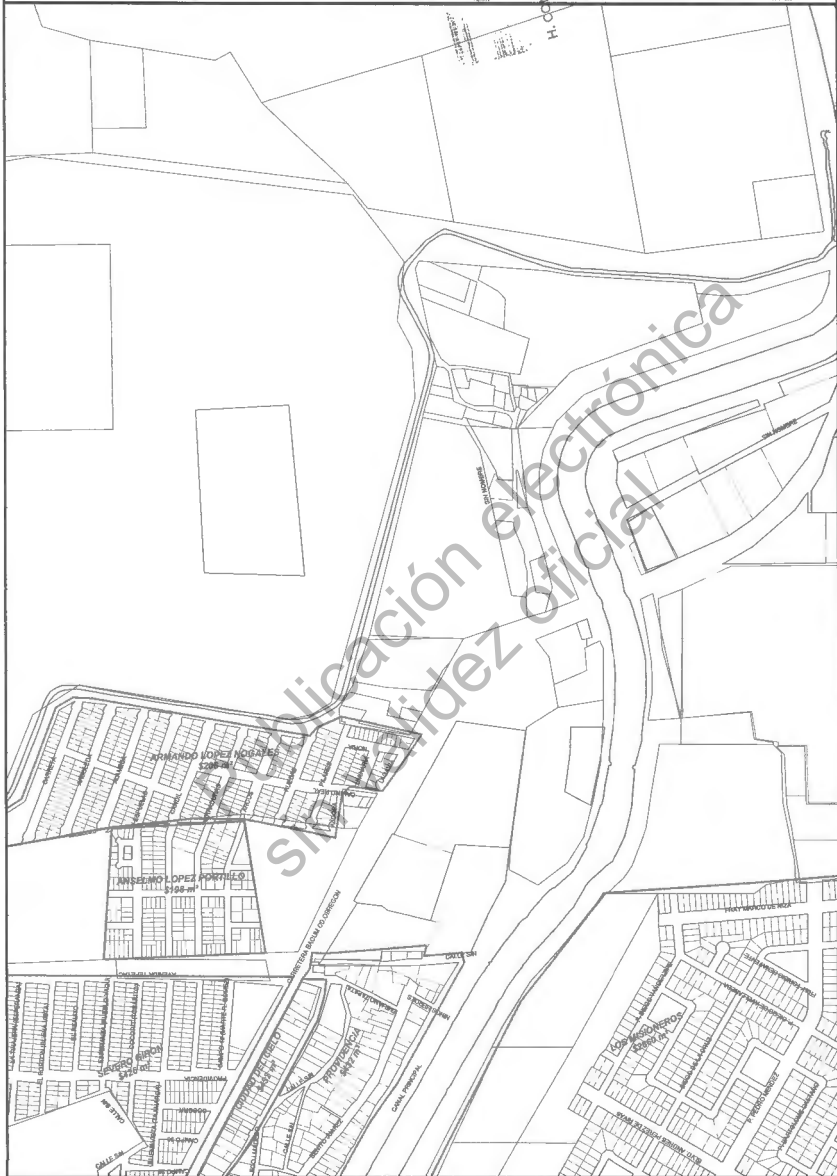
POBLACION: CD. OBREGON
MUNICIPIO.: CAJEME
ESTADO..... SONORA
ESCALA..... 1:5,900

ACUERDO NUM.: 62
FECHA: 09/06/2027
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
SECRETARÍA DE SALUD
SECRETARÍA DE CULTURA Y DEPORTE
SECRETARÍA DE TURISMO
SECRETARÍA DE FERIA Y COMERCIO
SECRETARÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS
SECRETARÍA DE ASISTENCIA SOCIAL
SECRETARÍA DE SEGURIDAD PÚBLICA
SECRETARÍA DE DEFENSA CIVIL
SECRETARÍA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
SECRETARÍA DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD
SECRETARÍA DE CULTURA Y PATRIMONIO
SECRETARÍA DE DEPENDENCIA JURÍDICA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA LEGAL
SECRETARÍA DE ASISTENCIA TÉCNICA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA ADMINISTRATIVA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA FINANCIERA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA OPERATIVA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA LOGÍSTICA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA TECNOLÓGICA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA COMUNICACIONAL
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECURSOS HUMANOS
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECURSOS MATERIALES
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECURSOS FINANCIEROS
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECURSOS TECNOLÓGICOS
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECURSOS COMUNICACIONALES
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECURSOS OPERATIVOS
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECURSOS LOGÍSTICOS
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECURSOS TECNOLÓGICOS
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECURSOS COMUNICACIONALES
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECURSOS OPERATIVOS
SECRETARÍA DE ASISTENCIA DE RECURSOS LOGÍSTICOS

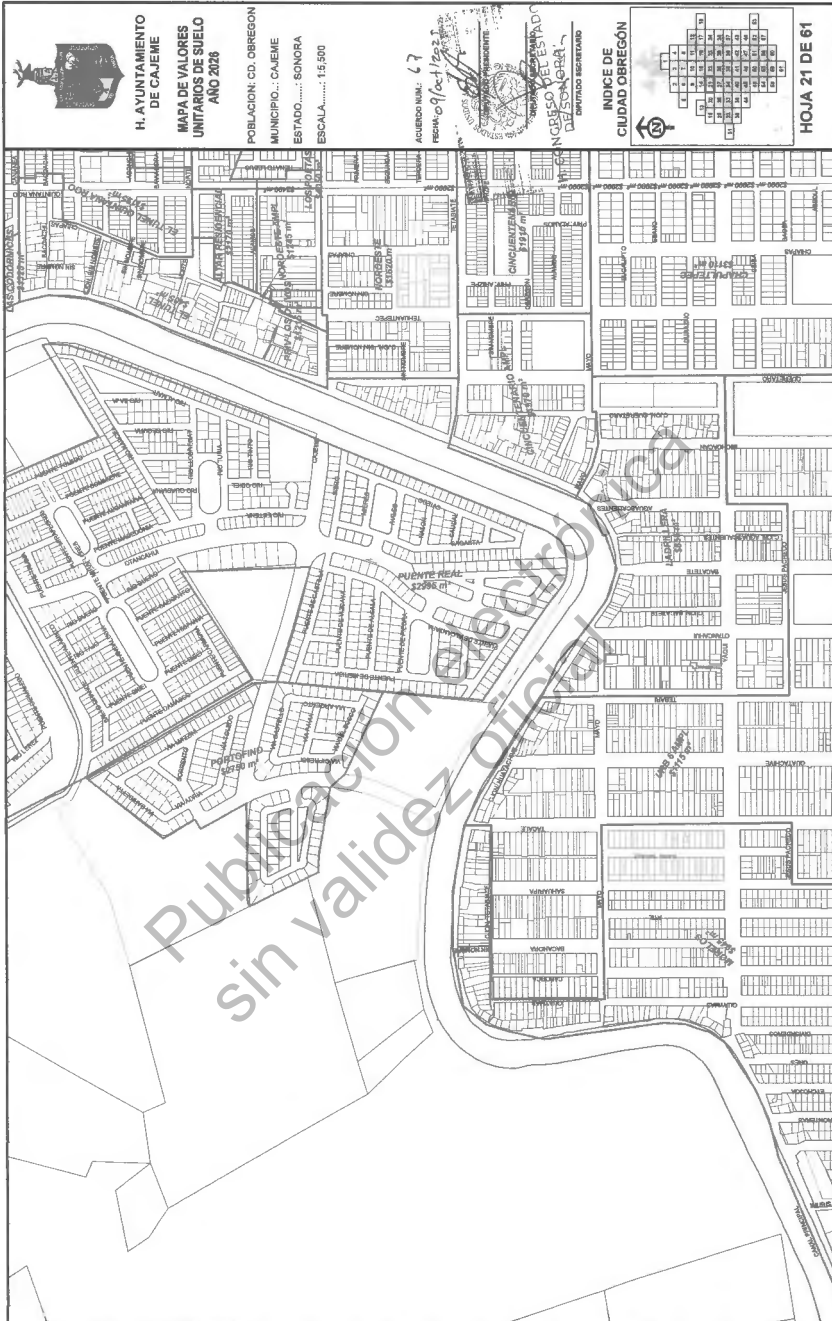
INDICE DE
CIUDAD OBREGÓN

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

HOJA 20 DE 61



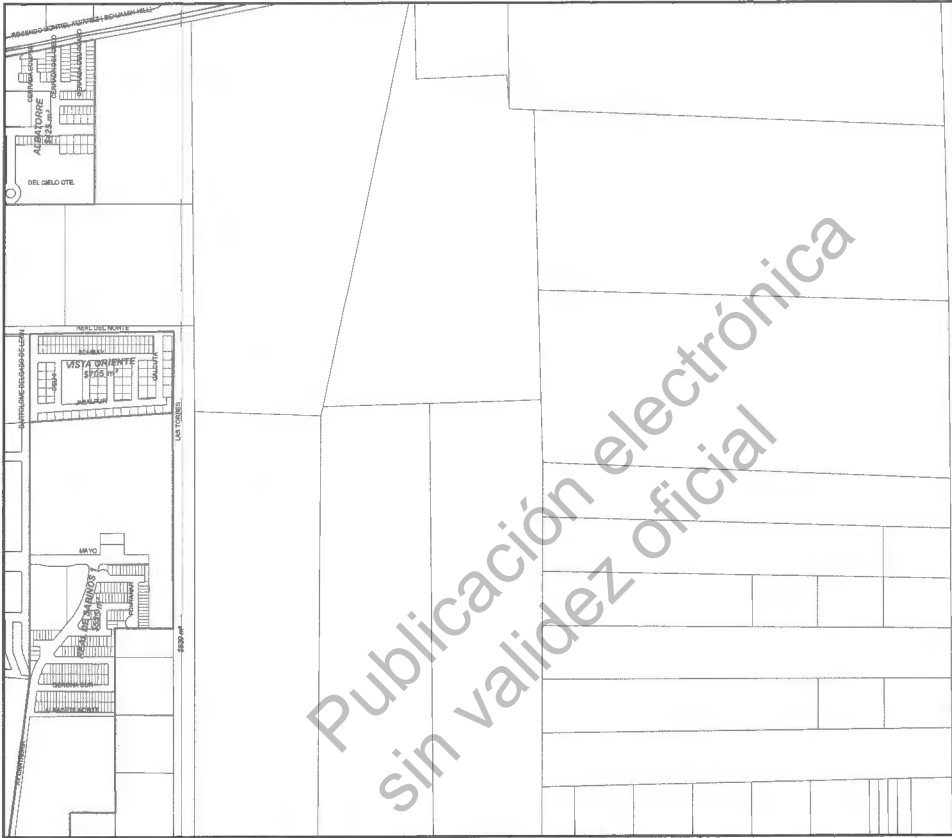
Página 21 de 106



Página 22 de 106



Página 24 de 106



H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

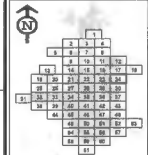
MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2026

POBLACION: CD. OBREGON
MUNICIPIO.: CAJEME
ESTADO.....: SONORA
ESCALA.....: 1:5,500

ACUERDO NUM.: 67
FECHA: 09/06/2025


 H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA
 DIPUTADO SECRETARÍA

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN





H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2023

POBLACION: CD. OBREGON
MUNICIPIO.: CAJEME
ESTADO..... SONORA
ESCALA..... 1:5,000

ACUERDO NIM: 67
FECHA: 09/04/2023

CONSEJO DE GOBIERNO MUNICIPAL
CONCORDIA DEL ESTADO DE SONORA
DIPUTADO SECRETARÍA

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

HOJA 27 DE 61







H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME
MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2026

POBLACION: CD. OBREGON
 MUNICIPIO: CAJEME
 ESTADO: SONORA
 ESCALA: 1:500

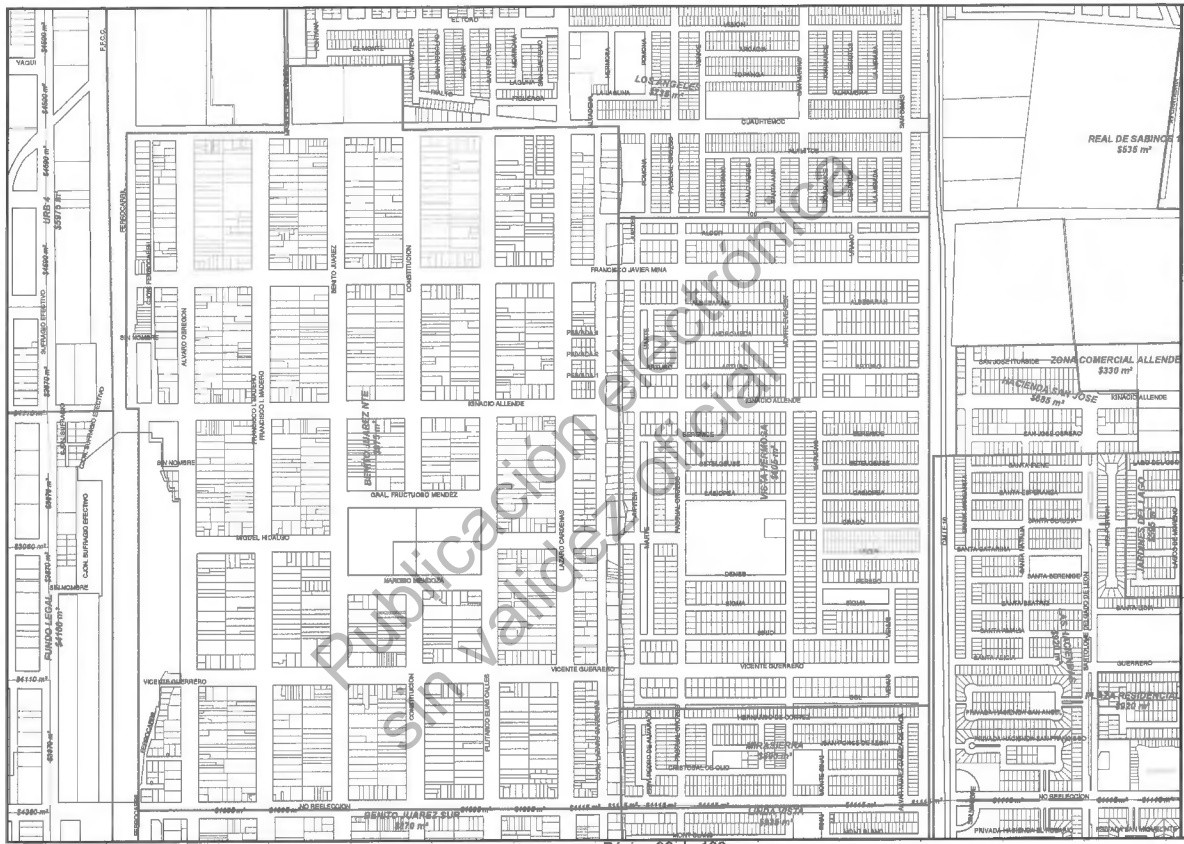
ACUERDO MIMA: 67
 FECHA: 09/06/2025

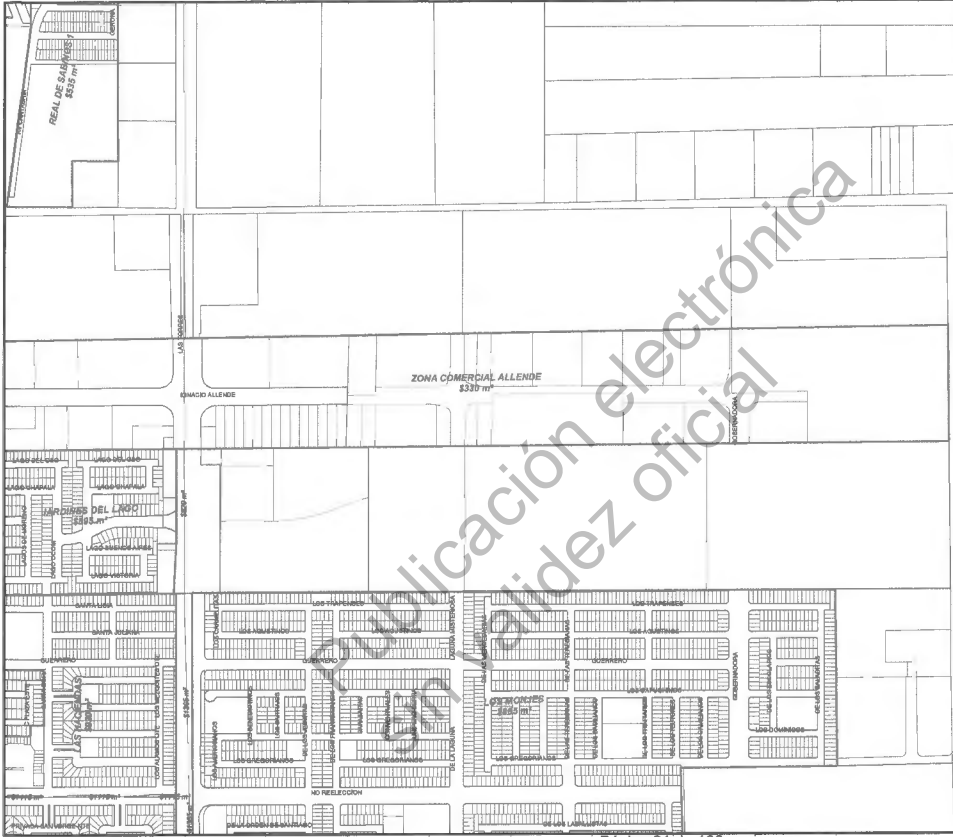
DEPUTADO PRESIDENTE
 DEPUTADO SECRETARIO
 DEPUTADO TERCER SECRETARIO
 DEPUTADO CUARTO SECRETARIO
 DEPUTADO QUINTO SECRETARIO
 DEPUTADO SEXTO SECRETARIO
 DEPUTADO SEPTIMO SECRETARIO
 DEPUTADO OCTAVO SECRETARIO
 DEPUTADO NOVENO SECRETARIO
 DEPUTADO DECIMO SECRETARIO
 DEPUTADO UNDICESIMO SECRETARIO
 DEPUTADO DUODICESIMO SECRETARIO
 DEPUTADO TRECEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CATORCENO SECRETARIO
 DEPUTADO QUINCEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO DIECISEISIMO SECRETARIO
 DEPUTADO DIECISIETEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO DIECIOCHOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO VEINTIUNOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO VEINTIDOSAVO SECRETARIO
 DEPUTADO VEINTITRESAVO SECRETARIO
 DEPUTADO VEINTICUATROAVO SECRETARIO
 DEPUTADO VEINTICINCOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO VEINTISEISAVO SECRETARIO
 DEPUTADO VEINTISEPTAVO SECRETARIO
 DEPUTADO VEINTIOCHOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO VEINTINUEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO TREINTAVO SECRETARIO
 DEPUTADO TREINTAY UNOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO TREINTAY DOSAVO SECRETARIO
 DEPUTADO TREINTAY TRESAVO SECRETARIO
 DEPUTADO TREINTAY CUATROAVO SECRETARIO
 DEPUTADO TREINTAY CINCOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO TREINTAY SEISAVO SECRETARIO
 DEPUTADO TREINTAY SIETEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO TREINTAY OCHOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO TREINTAY NUEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CUARENTAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CUARENTAY UNOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CUARENTAY DOSAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CUARENTAY TRESAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CUARENTAY CUATROAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CUARENTAY CINCOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CUARENTAY SEISAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CUARENTAY SIETEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CUARENTAY OCHOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CUARENTAY NUEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CINCUENTAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CINCUENTAY UNOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CINCUENTAY DOSAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CINCUENTAY TRESAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CINCUENTAY CUATROAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CINCUENTAY CINCOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CINCUENTAY SEISAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CINCUENTAY SIETEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CINCUENTAY OCHOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO CINCUENTAY NUEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SESENTA SECRETARIO
 DEPUTADO SESENTAY UNOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SESENTAY DOSAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SESENTAY TRESAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SESENTAY CUATROAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SESENTAY CINCOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SESENTAY SEISAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SESENTAY SIETEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SESENTAY OCHOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SESENTAY NUEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SIETESENTAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SIETESENTAY UNOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SIETESENTAY DOSAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SIETESENTAY TRESAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SIETESENTAY CUATROAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SIETESENTAY CINCOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SIETESENTAY SEISAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SIETESENTAY SIETEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SIETESENTAY OCHOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO SIETESENTAY NUEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO OCHOCIENTOS SECRETARIO
 DEPUTADO OCHOCIENTAY UNOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO OCHOCIENTAY DOSAVO SECRETARIO
 DEPUTADO OCHOCIENTAY TRESAVO SECRETARIO
 DEPUTADO OCHOCIENTAY CUATROAVO SECRETARIO
 DEPUTADO OCHOCIENTAY CINCOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO OCHOCIENTAY SEISAVO SECRETARIO
 DEPUTADO OCHOCIENTAY SIETEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO OCHOCIENTAY OCHOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO OCHOCIENTAY NUEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO NOVECIENTOS SECRETARIO
 DEPUTADO NOVECIENTAY UNOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO NOVECIENTAY DOSAVO SECRETARIO
 DEPUTADO NOVECIENTAY TRESAVO SECRETARIO
 DEPUTADO NOVECIENTAY CUATROAVO SECRETARIO
 DEPUTADO NOVECIENTAY CINCOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO NOVECIENTAY SEISAVO SECRETARIO
 DEPUTADO NOVECIENTAY SIETEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO NOVECIENTAY OCHOAVO SECRETARIO
 DEPUTADO NOVECIENTAY NUEAVO SECRETARIO
 DEPUTADO MIL SECRETARIO

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

HOJA 29 DE 61





Página 31 de 106



H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2020

POBLACION: CD. OBREGON
MUNICIPIO: CAJEME
ESTADO: SONORA
ESCALA: 1:5,500

ACUERDO NUM.: 67
FECHA: 09/06/2022



INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 30 DE 61



BOLETÍN OFICIAL Y
**ARCHIVO DEL
ESTADO**

GOBIERNO
DE **SONORA**

EL BOLETÍN OFICIAL SE PUBLICARÁ LOS LUNES Y JUEVES DE CADA SEMANA. EN CASO DE QUE EL DÍA EN QUE HA DE EFECTUARSE LA PUBLICACIÓN DEL BOLETÍN OFICIAL SEA INHÁBIL, SE PUBLICARÁ EL DÍA INMEDIATO ANTERIOR O POSTERIOR. (ARTÍCULO 6º DE LA LEY DEL BOLETÍN OFICIAL).

EL BOLETÍN OFICIAL SOLO PUBLICARÁ DOCUMENTOS CON FIRMAS AUTÓGRAFAS, PREVIO EL PAGO DE LA CUOTA CORRESPONDIENTE, SIN QUE SEA OBLIGATORIA LA PUBLICACIÓN DE LAS FIRMAS DEL DOCUMENTO (ARTÍCULO 9º DE LA LEY DEL BOLETÍN OFICIAL).

La autenticidad de éste documento se puede verificar en <https://boletinoficial.sonora.gob.mx/información-institucional/boletin-oficial/validaciones> CÓDIGO: 2025CCXVI51XXIV-26122025-20A9D04AE

