



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 CCXIV

Número 53 Secc. XXX

Lunes 30 de Diciembre de 2024

## CONTENIDO

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

## 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 CELAYA

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



**CAJEME**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024

## TABLA DE VALORES CATASTRALES EN EL MUNICIPIO DE CAJEME

Ejercicio Fiscal  
2025

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 2025, 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 287 (DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE) 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 LE ASIGNA EL VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO, QUE SE INDICA EN LA SIGUIENTE TABLA:

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.

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
1	Agrónomos	3,550.00
2	Alameda del Cedro	1,560.00
3	Alameda del Cedro 2	1,780.00
4	Albatorre	410.00
5	Almudena	5,220.00
6	Alta California	3,770.00
7	Altar Residencial	2,090.00
8	Amanecer del Valle	200.00
9	Amanecer I	160.00
10	Amanecer I (urbanizado)	520.00
11	Amanecer II	160.00
12	Aves del Castillo (FINCAR, PIBO, CODEPA)	770.00
13	Aves del Castillo (H. Ayuntamiento)	360.00
14	Aves del Castillo (ULTRATEK)	770.00
15	Bellavista	3,390.00
16	Beltrones con Pavimento	520.00
17	Beltrones sin Pavimento	320.00
18	Benito Juárez (No Reelección al norte)	940.00
19	Benito Juárez (No Reelección al sur)	840.00
20	Bosques del Nainari	3,220.00
21	Buenaventura	5,220.00
22	Bugambillas	2,280.00
23	Cajeme con Pavimento	560.00
24	Cajeme sin Pavimento	320.00
25	Calzada Residencial	1,660.00
26	Campestre (calle 200, calle M. Doblado, Chihuahua y Coahuila)	2,950.00
27	Campestre (Calle Manuel Doblado s Blvd. Ramírez)	1,950.00
28	Campestre Zda. Ampliación (Terrenos Interiores)	2,080.00
29	Casa blanca	1,620.00
30	Casa Real	730.00
31	Casablanca Ampliación 3	1,740.00
32	Central de Abastos	1,110.00
33	Chapultepec	2,990.00
34	Cincuentenario	1,840.00
35	Cincuentenario Ampliación (Las Villas)	1,510.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
36	Colina del Yaqui	820.00
37	Compostela	2,400.00
38	Condominios Casa Real	2,090.00
39	Constitución	1,110.00
40	Cuahtémoc Cárdenas con pavimento	575.00
41	Cuahtémoc Cárdenas sin pavimento	250.00
42	Cumuripa	1,295.00
43	Cumuripa Ampliación	1,465.00
44	Del Lago	2,405.00
45	Del Valle	4,550.00
46	Del Valle Ampliación	4,230.00
47	Ejidatarios ZN	1,300.00
48	El Campanario	825.00
49	El Castillo (Zona Urbana Álvaro Obregón)	355.00
50	El Palmar	2,280.00
51	El Paraíso	3,670.00
52	El Pedregal	835.00
53	El Roble	835.00
54	El Rodeo	730.00
55	El Rodeo Ampliación	160.00
56	El Rodeo Ampliación II	160.00
57	El Rodeo Ampliación III	160.00
58	El Sahuaro	2,280.00
59	El Sahuaro (Colonia Popular)	315.00
60	El Túnel	390.00
61	El Túnel (Calle Quintana Roo)	1,150.00
62	Esperanza Tiznado con pavimento concreto	575.00
63	Esperanza Tiznado sin pavimento	230.00
64	Faustino Félix Serna	960.00
65	FOVSSSTE I	1,220.00
66	FOVSSSTE II	1,160.00
67	FOVSSSTE III	1,160.00
68	Franja Comercial 300	1,560.00
69	Fray Francisco Eusebio Kino	365.00
70	Fray Francisco Eusebio Kino Con Pavimento	615.00
71	Fuentes del Bosque	2,330.00
72	Fundo Legal	3,945.00
73	Galeana	1,170.00
74	Hacienda del Sol	835.00
75	Hacienda Real	1,550.00
76	Hacienda San Jose	660.00
77	Hidalgo	1,285.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
78	Jardines del Lago	595.00
79	Jardines del Valle	700.00
80	La Candelaria	5,220.00
81	La Cortina 1ra. Sección	1,560.00
82	La Cortina 3ra. Sección	1,075.00
83	La Cortina 4ta. Sección	950.00
84	La Florida	1,440.00
85	La Ladrillera Sector	825.00
86	La Misión	910.00
87	Las Arboledas	2,070.00
88	Las Brisas (Con pavimento)	1,110.00
89	Las Brisas (Sin pavimento)	770.00
90	Las Campanas	910.00
91	Las Codornices	1,275.00
92	Las Espigas	825.00
93	Las Flores	2,000.00
94	Las Fuentes (IPROVI)	825.00
95	Las Fuentes II (PIBO)	825.00
96	Las Haciendas	885.00
97	Las Misiones	1,020.00
98	Las Palmas	775.00
99	Las Puertas	710.00
100	Las Torres	1,560.00
101	Lázaro Mercado	910.00
102	Libertad (Con pavimento)	645.00
103	Libertad (Sin pavimento)	445.00
104	Lindavista	890.00
105	Lomas del Paraíso	2,770.00
106	Los Álamos	830.00
107	Los Álamos II	830.00
108	Los Algodones	650.00
109	Los Alisos	3,870.00
110	Los Angeles	710.00
111	Los Arcos	840.00
112	Los Encinos	830.00
113	Los Encinos 2	830.00
114	Los Girasoles	830.00
115	Los Héroes	775.00
116	Los Héroes II Sección	775.00
117	Los Héroes III Sección	775.00
118	Los Horizontes	540.00
119	Los Misioneros (ITSON)	2,560.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
120	Los Misioneros (Las Cachimbas)	310.00
121	Los Monjes	835.00
122	Los Nogales	5,220.00
123	Los Olivos (Amanecer)	510.00
124	Los Patios	660.00
125	Los Pioneros	3,390.00
126	Los Poetas	3,610.00
127	Los Portales	1,160.00
128	Los Presidentes	250.00
129	Los Rosales 3ra Sección	410.00
130	Los Sauces	720.00
131	Luis Donald Colosio	360.00
132	Luis Echeverría (Hoy Álvaro Obregón)	385.00
133	Luis Echeverría (Hoy Álvaro Obregón) Con Pavimento	645.00
134	Matías Méndez (Calle principal)	690.00
135	Matías Méndez	650.00
136	Maximiliano R. López	385.00
137	Maximiliano R. López (Con Pavimento)	650.00
138	México	750.00
139	Mirasierra	855.00
140	Miravalle	930.00
141	Miravalle Ampliación	910.00
142	Misión del Prado	960.00
143	Misión del Prado II Etapa	960.00
144	Misión del Real	910.00
145	Misión del Sol	830.00
146	Misión del Sol 2	830.00
147	Misión San Gabriel	885.00
148	Misión San Gabriel II	835.00
149	Misión San Gabriel III	815.00
150	Misión San Rafael	835.00
151	Misión San Xavier	835.00
152	Monarcas	5,220.00
153	Montecarlo	1,955.00
154	Montelucia	5,220.00
155	Morelos	910.00
156	Multifamiliares I.M.S.S.	2,090.00
157	Municipio Libre	1,065.00
158	Nainari del Yaqui	2,405.00
159	Nainari Residencial	2,100.00
160	Noroeste	1,560.00
161	Noroeste Ampliación	1,200.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
162	Nueva Galicia	710.00
163	Nueva Palmira	710.00
164	Nuevo Cajeme	710.00
165	Obregón Norte	1,305.00
166	Otancahui	2,280.00
167	Otancahui Ampliación	2,280.00
168	Palma Real	835.00
169	Parque Industrial de Ciudad Obregón	1,390.00
170	Parque Industrial TRENTO	1,340.00
171	Paseo Alameda	830.00
172	Pioneros de Cajeme	250.00
173	Plaza Comercial del Valle	990.00
174	Plaza Residencial	890.00
175	Portofino	2,650.00
176	Posada del Sol	830.00
177	Posada del Sol 2	830.00
178	Pradera Bonita	830.00
179	Praderas del Sur	835.00
180	Prados de la Laguna (Con pavimento)	1,550.00
181	Prados de la Laguna (Sin pavimento)	920.00
182	Prados del Tepeyac Secc Promohabitat (Con pavimento)	1,550.00
183	Prados del Tepeyac Secc Promohabitat (Sin pavimento)	920.00
184	Prados del Tepeyac Secc Terra (Con pavimento)	1,550.00
185	Prados del Tepeyac Secc Terra (Sin pavimento)	920.00
186	Prados del Tepeyac Sección H. Ayuntamiento (Con pavimento)	1,550.00
187	Prados del Tepeyac Sección H. Ayuntamiento (Sin pavimento)	920.00
188	Primavera	855.00
189	Primero de Mayo	775.00
190	Privada Buenavista	1,560.00
191	Privada Chihuahua	1,050.00
192	Privada de la Laguna	2,395.00
193	Privada La Herradura	910.00
194	Privada Los Balcones	2,600.00
195	Privada Los Olivos	1,170.00
196	Privada Madrid	2,875.00
197	Privada Santa Fe	3,265.00
198	Privada Toscana	4,950.00
199	Privadas del Campanario	835.00
200	Puente Real	2,880.00
201	Puerta de Hierro I	710.00
202	Quinta Real	835.00
203	Ramiro Valdez Fontes (El Chorizo)	385.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
204	Raquet	2,880.00
205	Real de Sabinos	515.00
206	Real de Sevilla	835.00
207	Real del Arco	2,300.00
208	Real del Bosque Residencial	540.00
209	Real del Norte	770.00
210	Real del Sol Sector Norte	2,930.00
211	Real del Sol Sector Sur	5,075.00
212	Real del Valle	835.00
213	Reforma	1,160.00
214	Reforma Ampliación	2,595.00
215	Residencial del Bosque	2,875.00
216	Residencial Roma	730.00
217	Rincón del Valle	830.00
218	Robles del Castillo	710.00
219	Robles del Castillo Colectivista	450.00
220	Russo Vogel y Ampliación Sin Pavimento	390.00
221	Russo Vogel y Ampliación Con Pavimento	645.00
222	San Antonio	250.00
223	San Juan Capistrano	2,090.00
224	San Marino	2,090.00
225	San Pedro	3,700.00
226	Santa Anita	2,395.00
227	Santa Catalina	3,700.00
228	Santa Cecilia	770.00
229	Santa Fe (Invasión FCCC-Benito Juárez)	330.00
230	Sierravista	710.00
231	Sochiloa	1,550.00
232	Solaris	2,750.00
233	Sonora	655.00
234	Sostenes Valenzuela Miller (Con pavimento) "410"	710.00
235	Sostenes Valenzuela Miller (Sin pavimento) "410"	405.00
236	Tepeyac ISSSTESON	1,705.00
237	Torre de Paris	1,420.00
238	Torres de Castillo	180.00
239	Urbanizable Miguel Alemán Ampliación	2,160.00
240	Urbanizable No. 1 (Zaragoza, 200, Ferrocarril y Zacatecas)	2,630.00
241	Urbanizable No. 1 Ampliación	2,630.00
242	Urbanizable No. 2 (Colima, 200, Zacatecas y No. Reelección)	2,330.00
243	Urbanizable No. 3 (Colima, No. Reelección, Zacatecas y Allende)	2,630.00
244	Urbanizable No. 4 (Colima, Allende, Ferrocarril y Cajeme)	5,750.00
245	Urbanizable No. 5 (California, Nainari, Colima y Cajeme)	5,700.00

NUM.	URBANIZABLE COLONIA O FRACCIONAMIENTO	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
246	Urbanizable No. 5 (California, Guerrero, Colima y Nainari)	4,200.00
247	Urbanizable No. 6 (Sahuaripa, Allende, California y Morelos)	2,615.00
248	Urbanizable No. 6 Ampl. (Bordo canal, Morelos y Querétaro)	1,075.00
249	Urbanizable No. 7 (California, 200, Colima y Guerrero)	2,330.00
250	Urbivilla del Real	770.00
251	Valle del Sol	720.00
252	Valle Dorado	805.00
253	Valle Verde	645.00
254	Villa Alegre	830.00
255	Villa Aurora	830.00
256	Villa Aurora 2	830.00
257	Villa California (1ra. y 2da. Etapa)	3,220.00
258	Villa California (3ra. Etapa)	3,220.00
259	Villa California (6ta. Etapa, La Joya Residencial)	1,975.00
260	Villa California (Querobabi, Nogales, California, Tabasco)	3,220.00
261	Villa de Cortés	770.00
262	Villa Florencia	2,155.00
263	Villa Guadalupe con pavimento	515.00
264	Villa Guadalupe sin pavimento	250.00
265	Villa ITSON	3,600.00
266	Villa Mezquite	1,660.00
267	Villa Satélite	430.00
268	Villa Tetabiate	2,835.00
269	Villafontana	835.00
270	Villas de San Anselmo	770.00
271	Villas del Campestre	770.00
272	Villas del Nainari	2,385.00
273	Villas del Palmar	770.00
274	Villas del Real	830.00
275	Villas del Rey	1,160.00
276	Villas del Rey Sección Colonial	835.00
277	Villas del Sol	710.00
278	Villas del Trigo	670.00
279	Vista Hermosa	605.00
280	Vista Oriente	680.00
281	Yukuhimari INFONAVIT	1,545.00
282	Zona Comercial Allende	300.00
283	Zona Comercial Parque Recreativo Nainari (Laguna del Nainari)	6,750.00
284	Zona Norte (Área comercial)	6,750.00
285	Zona Norte (Con servicios, sin pavimento)	6,260.00
286	Zona Norte (Con todos los servicios)	6,690.00
287	Zona Norte (Sin servicios, sin pavimento)	4,705.00

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. 116, ACUERDO DE CABILDO NUM. 453 DE FECHA 12 DE AGOSTO DE 2024



SINDICO  
C. JOSEFINA REYES GONZÁLEZ



SECRETARIO  
LIC. LUCY HAYDEL NAVARRO GALLEGOS



SINDICATURA BRANCO  
AYUNTAMIENTO DE CAJEME



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
LIC. CARLOS JAVIER CAMARQUE CARRERA

---

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA**

ACUERDO NO. 105 DE FECHA 10/28/2024



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 FORMULÁ 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 243 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 COMISARÍAS 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 COMISARÍAS 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 LES ASIGNA EL VALOR UNITARIO POR METRO CUADRADO, A SABER:

**LA TABLA 2. DE LAS ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS EN COMISARÍAS 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 COMISARÍAS Y DELEGACIONES DEL MUNICIPIO DE CAJEME, DEL ESTADO DE SONORA PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025.



NUM.	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
1	Altos de Jecopaco	109.00
2	Altos de Jecopaco (calle principal)	177.00
3	Allende Colonia	109.00
4	Allende Colonia (calle principal).	177.00

NUM.	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
5	Allende Poblado Colectivo	71.00
6	Antonio Rosales Colectivo	71.00
7	Antonio Rosales Colonia	160.00
8	Bernabe Arana	52.00
9	Buena Vista	65.00
10	Campo 16 (Emiliano Zapata)	65.00
11	Campo 2 (Ejido Tepeyac)	141.00
12	Campo 28	82.00
13	Campo 29 (Mora Villalobos)	82.00
14	Campo 30 (Francisco I. Madero)	82.00
15	Campo 31	71.00
16	Campo 47	82.00
17	Campo 5 (Ejido Cuauhtemoc)	136.00
18	Campo 6 (Ejido Benito Juárez)	71.00
19	Campo Mexico	82.00
20	Centauro del Norte	82.00
<b>Cocorit y Colonias periféricas:</b>		
21	Alamos	500.00
22	Colonia Campestre	193.00
23	Colonia Cuauhtemoc	272.00
24	Colonia La Huerta	249.00
25	Eduardo Estrella	249.00
26	Fraccionamiento Cocorit	160.00
27	Fraccionamiento El Conti	177.00
28	Fundo legal	1,098.00
29	Las Praderas	575.00
30	Los Tabachines	237.00
31	Nueva Creación	237.00
32	Parque Industrial del Sol	715.00
33	Praderas Altas	715.00
34	Pueblo Nuevo	193.00
35	Raquet Club	198.00
36	Rosales de Cocorit 1ra Sección	177.00
37	San José	94.00
38	Sendero Real	950.00
39	Seguridad Social	595.00
40	Villa Bonita	774.00
41	Villa California Alameda 8va Etapa	774.00
42	Villa California Alameda	810.00
43	Viviano Murrieta	142.00
44	Cumuripa	78.00
45	El Henequen	103.00

NUM.	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
46	El Portón (Vicente Guerrero)	108.00
47	El Porvenir	65.00
48	El Progreso	53.00
49	El Pueblito (Km. 9)	104.00
50	El Realito	64.00
<b>El Tobarito</b>		
51	Colonia Nueva Unión	132.00
52	Fundo legal (CON PAVIMENTO)	400.00
53	Fundo legal (SIN PAVIMENTO)	238.00
54	Zona urbana	161.00
55	San Isidro	161.00
56	Los Trigales	94.00
<b>Esperanza y Colonias periféricas:</b>		
57	Fundo legal (CON PAVIMENTO)	810.00
58	Fundo legal (SIN PAVIMENTO)	475.00
59	Fundo legal (De la Sonora a la Nuevo León y de Carret. Internacional a Fco. I Madero)	1,430.00
60	Calle Principal (Coahuila-Niños Héroes)	1,610.00
61	Colonia Ejidal	200.00
62	Leandro Valle y ampliación	188.00
63	Blanca Ramos y ampliación	142.00
64	Nueva Esperanza	332.00
65	Valle de Héroes y ampliación	171.00
66	Hogar y Patrimonio	404.00
67	Sonora	238.00
68	Luis Antillón	260.00
69	Francisco Urbalejo	238.00
70	Javier Robinson Bours	238.00
71	Villas de García Ampliación	53.00
72	Buenavista	210.00
73	Colonia Los Rosales	154.00
74	Estación Corral	71.00
75	Francisco Villa	71.00
76	Granjas Cajeme (Ha.)	10,799.00
77	Granjas Micas (Ha.)	20,406.00
78	Granjas Nainari (Ha.)	13,206.00
79	Guadalupe Victoria	71.00
80	Gustavo Díaz Ordaz	71.00
81	Hornos	137.00
82	La Ladrillera (Bordo Oriente Canal Alto)	43.00
83	La Tinajera	104.00
84	Loma de Guamúchil	71.00

NUM.	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
85	Fraccionamiento Campestre el Sauzal	188.00
<b>Marte R. Gómez</b>		
86	Colonia La Estrellita	193.00
87	Haciendas del Valle	394.00
88	Fundo legal	238.00
89	Los Fundadores	161.00
90	Morelos 1	71.00
91	Morelos 2	71.00
92	Pascual Ayón	71.00
<b>Providencia</b>		
93	Colonia del Cielo	416.00
94	Colonia Armando López Nogales	199.00
95	Fundo legal	416.00
96	Predio Las Palmas	130.00
97	Calle Base	477.00
98	Nueva Creación	104.00
99	Severo Girón y ampliación	410.00
<b>Pueblo Yaqui</b>		
100	Fundo legal	570.00
101	Colonia Campestre	238.00
102	Colonia Rodolfo Félix Valdez	193.00
103	Colonia Héroes del 47 y ampliación	238.00
104	Colonia Javier Lamarque Cano	171.00
105	Colonia Vida Digna	121.00
106	Mártires de San Ignacio	132.00
107	Alberto Juárez Blancas	238.00
108	Zona Urbana	260.00
109	Zona Ejidal "El Yaqui"	193.00
110	Quechehuca	116.00
111	Ranchos Agua Caliente (Ha.)	20,406.00
112	Robles Castillo	72.00
113	Santa Ana	40.00
114	Santa María del Buaraje	52.00
115	Santa Rosa	71.00
116	Sonora Progresista	71.00
117	Tajimaroa	40.00
118	Nueva Casa de Teras	40.00
119	Tesopobampo	40.00
120	Yucurbampo	71.00

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. 111, ACUERDO DE CABILDO NUM. 453 DE FECHA 12 DE AGOSTO DE 2024.



SINDICO  
C.P. JOSEFINA EYVA GONZÁLEZ

SECRETARIO

LIC. LUCY MAYDEE NUJARRO GALLEGOS



PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. CARLOS JAVIER LAMARQUE CAMO



**H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA**

ACUERDO NUM. 007, FECHA 11/11/2024

DIP. PRESIDENTE



H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

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 HOMÓGENEAS 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 HOMÓGENEAS 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 XXVII, XXVIII, XXIX, 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 HOMÓGENEAS 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 2025**



NUM	CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/HAS)	
		MINIMO	MAXIMO
	IRIEGO POR GRAVEDAD		
1	Terreno dentro del Distrito de riego, que se encuentra ubicado dentro de la mancha urbana y que es susceptible de urbanización.	1,523,230.00	2,597,160.00
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

NUM	CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/HAS)	
		MINIMO	MAXIMO
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.	349,780.00	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.	190,790.00	349,780.00
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	190,790.00
6	Terreno de aluvión o barrial, dentro del Distrito de riego, con camino pavimentado, y no pavimentado, topografía plana y regular.	89,040.00	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

NUM	CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/HAS)	
		MINIMO	MAXIMO
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 (gravedad intermedia)	50,880.00	69,955.00
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
<b>RIEGO POR BOMBEO</b>			
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
<b>TERRENOS DE TEMPORAL</b>			
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	Idem anterior con camino no transitable todo el año	6,490.00	19,475.00
<b>TERRENOS DE AGOSTADERO</b>			
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
<b>TERRENOS CON FINES RECREATIVOS</b>			
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
<b>TERRENOS PARA GRANJA AVICOLA O PORCINA</b>			
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
<b>TERRENOS PARA ACUACULTURA</b>			
1	Terreno con buena calidad de agua de mar y camino transitable todo el año	25,960.00	51,950.00
2	Terreno con buena calidad de agua de mar y camino deficiente	6,488.00	25,964.00

NUM	CLASIFICACION Y SUBCLASIFICACION	PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/HAS)	
		MINIMO	MAXIMO
<b>TERRENOS ENMONTADOS</b>			
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
<b>TERRENOS EN ISLAS Y LITORALES</b>			
1	Terreno enmontado o en breña, con acceso indirecto, propio para desarrollo turístico en Isla Hulvulal	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. 118 ACUERDO DE CABILDO NUM. 453 DE FECHA 12 DE AGOSTO DE 2024.

SINDICO: JOSEFINA SILVA GONZÁLEZ  
 SECRETARIO: LIC. LUCY HAYDEE NAVARRO GALLEGOS  
 PRESIDENTE MUNICIPAL: LIC. CARLOS JAVIER MAMUQUE CARO

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA**  
 ACUERDO NO. 204 FEBRERO 10/2024

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA  
 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 2025.

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )	EJE
1	CIRCUITO INT. LAS TORRES    (AV. LAS CAMPIÑAS)	Calz Fco Villanueva Castelo	Santa Lidia	1,315.00	NORTE-SUR
		Santa Lidia	Cipres	790.00	NORTE-SUR
		Cipres	Abeto	810.00	NORTE-SUR
		Abeto	Avenida Las Campiñas	465.00	NORTE-SUR
		Las Torres	Carretera Internacional	320.00	ESTE-OESTE

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )	EJE	
2	BORDO NUEVO	Carretera Internacional	Veracruz	2,550.00	ESTE-OESTE	
			Veracruz	2,330.00	ESTE-OESTE	
			California	2,435.00	ESTE-OESTE	
3	SUFRAGIO EFECTIVO	Salida al norte	Náinari	4,415.00	NORTE-SUR	
			Náinari	3,725.00	NORTE-SUR	
			Zaragoza	3,150.00	NORTE-SUR	
			Carretera Internacional	3,150.00	NORTE-SUR	
4	JALISCO	Salida al norte	Yaqui	4,710.00	NORTE-SUR	
			Yaqui	5,180.00	NORTE-SUR	
			Náinari	4,770.00	NORTE-SUR	
			Zaragoza	4,770.00	NORTE-SUR	
			Zaragoza	3,150.00	NORTE-SUR	
			6 de Abril	3,250.00	NORTE-SUR	
			Carretera Internacional	3,250.00	NORTE-SUR	
			Carretera Internacional	Lázaro Mercado	2,550.00	NORTE-SUR
			Lázaro Mercado	Jacinto López (300)	2,000.00	NORTE-SUR
			Jacinto López (300)	Calle Mexicali	1,840.00	NORTE-SUR
			Calle Mexicali	Calle Ejercito Nacional	1,495.00	NORTE-SUR
			Calle Ejercito Nacional	Calle CTM	1,035.00	NORTE-SUR
			Calle CTM	Calle 400	1,035.00	NORTE-SUR
			Calle 400	Paseo Las Palmas	990.00	NORTE-SUR
	Paseo Las Palmas	Valle del Pascola	835.00	NORTE-SUR		
5	CARRETERA INTERNACIONAL ENTRADA NORTE					
		Canal Bajo (Entrada Villa Bonita)	Bordo Nuevo	4,100.00	NORTE-SUR	
		Bordo Nuevo	Cananea	6,100.00	NORTE-SUR	
6	MIGUEL ALEMAN					
		Cananea	Cajeme	6,850.00	NORTE-SUR	
			Cajeme	6,750.00	NORTE-SUR	
			Mayo	6,990.00	NORTE-SUR	
			Náinari	6,885.00	NORTE-SUR	
			Hidalgo	6,530.00	NORTE-SUR	
			No Reelección	6,530.00	NORTE-SUR	
			Zaragoza	5,950.00	NORTE-SUR	
			No Reelección	5,950.00	NORTE-SUR	
			Zaragoza	6 de Abril	5,335.00	NORTE-SUR
			6 de Abril	Rodolfo Elías Calles	4,655.00	NORTE-SUR
			Rodolfo Elías Calles	Prof. Alberto Gutiérrez	2,560.00	NORTE-SUR

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )	EJE	
7	SINALOA					
			Bulle	Náinari	5,525.00	NORTE-SUR
			Náinari	Hidalgo	5,860.00	NORTE-SUR
			Hidalgo	No Reelección	7,100.00	NORTE-SUR
			No Reelección	Galeana	7,740.00	NORTE-SUR
			Galeana	Zaragoza	7,315.00	NORTE-SUR
			Zaragoza	Rodolfo Elías Calles	4,810.00	NORTE-SUR
			Rodolfo Elías Calles	Bldv. Ignacio Ramírez	3,240.00	NORTE-SUR
			Bldv. Ignacio Ramírez	Jacinto López (300)	2,395.00	NORTE-SUR
8	5 DE FEBRERO					
			Bordo Prieto	Cananea	5,890.00	NORTE-SUR
			Cananea	Náinari	6,000.00	NORTE-SUR
			Náinari	Guerrero	6,715.00	NORTE-SUR
			Guerrero	No Reelección	7,795.00	NORTE-SUR
			No Reelección	Galeana	10,050.00	NORTE-SUR
			Galeana	Zaragoza	7,270.00	NORTE-SUR
			Zaragoza	Nicolás Bravo	6,695.00	NORTE-SUR
			Nicolás Bravo	Rodolfo Elías Calles	5,755.00	NORTE-SUR
			Rodolfo Elías Calles	Mariano Escobedo	4,960.00	NORTE-SUR
			Mariano Escobedo	Bldv. Ignacio Ramírez	4,040.00	NORTE-SUR
			Bldv. Ignacio Ramírez	Lázaro Mercado (Guillermo Prieto)	2,990.00	NORTE-SUR
			Lázaro Mercado (Guillermo Prieto)	Vicente Suarez	2,990.00	NORTE-SUR
			Vicente Suarez	Jacinto López (300)	1,800.00	NORTE-SUR
			Jacinto López (300)	Obrero Mundial	2,270.00	NORTE-SUR
			Obrero Mundial	Bldv. Camino Real	1,965.00	NORTE-SUR
	Bldv. Camino Real	Bldv. C.T.M.	2,070.00	NORTE-SUR		
	Bldv. C.T.M.	Calle 400	1,725.00	NORTE-SUR		
	Calle 400	Valle del Pascola	1,380.00	NORTE-SUR		
	Calle 400	Valle del Pascola	750.00	NORTE-SUR		
	Valle del Pascola	Hasta 500 m al sur de calle Valle del Pascola	750.00	NORTE-SUR		
	Hasta 500 m al sur de calle Valle del Pascola	Calle 500	395.00	NORTE-SUR		
9	SONORA					
			Náinari	Hidalgo	5,525.00	NORTE-SUR
			Hidalgo	Guerrero	5,525.00	NORTE-SUR
			Guerrero	No Reelección	6,935.00	NORTE-SUR
	No Reelección	Galeana	7,795.00	NORTE-SUR		

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )	EJE
		Galeana	Zaragoza	6,475.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	4,550.00	NORTE-SUR
10	CHIHUAHUA	Náinari	Guerrero	5,525.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Zaragoza	5,995.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	Rodolfo Elías Calles	3,600.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Manuel Doblado	3,220.00	NORTE-SUR
		Manuel Doblado	Bldv. Ignacio Ramírez	2,395.00	NORTE-SUR
11	VERACRUZ	Candelaria	Bordo Prieto	5,200.00	NORTE-SUR
		Bordo Prieto	Cajeme	6,350.00	NORTE-SUR
		Cajeme	Náinari	5,775.00	NORTE-SUR
		Náinari	Guerrero	5,160.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Zaragoza	4,195.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	Rodolfo Elías Calles	2,875.00	NORTE-SUR
12	PUEBLA	Náinari	Guerrero	4,915.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Zaragoza	3,600.00	NORTE-SUR
		Cananea	Cajeme	5,305.00	NORTE-SUR
13	COAHUILA	Cajeme	Náinari	5,305.00	NORTE-SUR
		Náinari	Hidalgo	4,195.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	Zaragoza	4,195.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	3,115.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Rodolfo Elías Calles	3,115.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Bldv. Ignacio Ramírez	2,550.00	NORTE-SUR
		Bldv. Ignacio Ramírez	Jacinto López (300)	1,545.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Bldv. C.T.M.	1,315.00	NORTE-SUR
		Bldv. C.T.M.	Paseo Las Palmas	1,075.00	NORTE-SUR
		Paseo Las Palmas	Calle 400 y Media	835.00	NORTE-SUR
14	TABASCO	Juan Robinson	Bordo Prieto	2,540.00	NORTE-SUR
		Bordo Prieto	Cananea	5,305.00	NORTE-SUR
		Cananea	Norte	5,305.00	NORTE-SUR
		Norte	Náinari	4,915.00	NORTE-SUR
		Náinari	Guerrero	4,195.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Zaragoza	3,600.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	2,875.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Rodolfo Elías Calles	2,875.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Bldv. Ignacio Ramírez	2,040.00	NORTE-SUR
		Bldv. Ignacio Ramírez	Jacinto López (300)	1,545.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Bldv. C. T. M.	1,315.00	NORTE-SUR

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )	EJE
		Bldv. C.T.M.	Calle 400	1,045.00	NORTE-SUR
15	CALIFORNIA	Carretera Esperanza-Cocorit	Calle Industriales	1,150.00	NORTE-SUR
		Calle Industriales	Calle Zambia	1,315.00	NORTE-SUR
		Calle Zambia	Bordo Nuevo	1,965.00	NORTE-SUR
		Bordo Nuevo	Bordo Prieto	3,690.00	NORTE-SUR
		Bordo Prieto	Cananea	3,240.00	NORTE-SUR
		Cananea	Cajeme	3,345.00	NORTE-SUR
		Cajeme	Hidalgo	3,955.00	NORTE-SUR
		Hidalgo	Zaragoza	3,955.00	NORTE-SUR
		Zaragoza	6 de Abril	3,345.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Guadalupe Victoria	3,240.00	NORTE-SUR
		Guadalupe Victoria	Aureliano Anaya	2,540.00	NORTE-SUR
		Aureliano Anaya	Guillermo Prieto	1,915.00	NORTE-SUR
		Guillermo Prieto	Rodolfo Félix Valdez (300)	1,315.00	NORTE-SUR
16	JUAN ROBINSON	Veracruz	California	2,395.00	ESTE-OESTE
17	QUINTANA ROO	Bordo Nuevo	Fronteras	2,330.00	NORTE-SUR
		Fronteras	Juan R. Bours	3,555.00	NORTE-SUR
		Juan R. Bours	Nogales	2,330.00	NORTE-SUR
		Nogales	Caborca	1,915.00	NORTE-SUR
		Caborca	Cananea	3,555.00	NORTE-SUR
		Cananea	Cajeme	2,395.00	NORTE-SUR
		Cajeme	Náinari	2,875.00	NORTE-SUR
		Náinari	Allende	3,600.00	NORTE-SUR
		Allende	No Reelección	4,665.00	NORTE-SUR
		No Reelección	6 de Abril	2,770.00	NORTE-SUR
		6 de Abril	Rodolfo Elías Calles	2,990.00	NORTE-SUR
18	MICHOACÁN	Náinari	Allende	2,645.00	NORTE-SUR
		Allende	No Reelección	3,110.00	NORTE-SUR
		No Reelección	Rodolfo Elías Calles	2,875.00	NORTE-SUR
		Rodolfo Elías Calles	Bldv. Ignacio Ramírez	2,645.00	NORTE-SUR
		Bldv. Ignacio Ramírez	Jacinto López (300)	1,315.00	NORTE-SUR
		Jacinto López (300)	Bldv. C.T.M.	1,075.00	NORTE-SUR
		Bldv. C.T.M.	Paseo Las Palmas	720.00	NORTE-SUR
		Paseo Las Palmas	Calle 400 y Media	470.00	NORTE-SUR
19	SAHUARIPA (PARIS)	Náinari	Guerrero	3,120.00	NORTE-SUR
		Guerrero	Jesús García	3,715.00	NORTE-SUR
		Jesús García	Rodolfo Elías Calles	3,960.00	NORTE-SUR

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )	EJE
		Rodolfo Elias Calles	Golfo de Tehuantepec	1,590.00	NORTE-SUR
		Golfo de Tehuantepec	Boulevard Las Torres	1,675.00	NORTE-SUR
		Boulevard Las Torres	Huixtla	1,465.00	NORTE-SUR
		Huixtla	Jacinto López (300)	950.00	NORTE-SUR
20	CALLE KINO	José María Morelos	Justo Sierra	3,600.00	NORTE-SUR
		Justo Sierra	Rodolfo Elias Calles	2,395.00	NORTE-SUR
21	CANANEA	Carretera Internacional	5 de Febrero	6,800.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Nuevo León	6,720.00	ESTE-OESTE
		Nuevo León	Quintana Roo	3,600.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Canal Principal Bajo	1,965.00	ESTE-OESTE
22	ROSENDO MONTIEL (BENJAMÍN GIL)	Calle 10	Abelardo L. Rodríguez	1,800.00	ESTE-OESTE
		Abelardo L. Rodríguez	Ferrocarril	2,395.00	ESTE-OESTE
23	CALLE 100 (ACERA NORTE)	Kino	Acceso a Misioneros	995.00	ESTE-OESTE
24	CALLE 100 (ACERA SUR)	Kino	Acceso a Misioneros	1,190.00	ESTE-OESTE
25	NÁINARI	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	4,450.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Coahuila	6,480.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	California	6,000.00	ESTE-OESTE
		California	Quintana Roo	4,680.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Sahuaripa	4,195.00	ESTE-OESTE
26	ALLENDE	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	3,955.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	5 de Febrero	5,880.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Chihuahua	5,640.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Puebla	5,305.00	ESTE-OESTE
		Puebla	Coahuila	5,305.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	California	4,970.00	ESTE-OESTE
		California	Quintana Roo	3,800.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Michoacán	2,635.00	ESTE-OESTE
		Michoacán	Sahuaripa	2,040.00	ESTE-OESTE
27	HIDALGO	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	3,810.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Sonora	6,010.00	ESTE-OESTE
		Sonora	Puebla	5,660.00	ESTE-OESTE
		Puebla	Coahuila	4,730.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Tabasco	3,810.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	3,460.00	ESTE-OESTE
		California	Quintana Roo	3,810.00	ESTE-OESTE
28	GUERRERO	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	3,955.00	ESTE-OESTE

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m <sup>2</sup> )	EJE
		Miguel Alemán	Sonora	6,480.00	ESTE-OESTE
		Sonora	Puebla	5,880.00	ESTE-OESTE
		Puebla	Coahuila	5,160.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Tabasco	5,525.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	5,160.00	ESTE-OESTE
		California	Quintana Roo	6,250.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Michoacán	5,880.00	ESTE-OESTE
		Michoacán	Otanchahul	4,550.00	ESTE-OESTE
		Otanchahul	Sahuaripa (Acera sur)	3,955.00	ESTE-OESTE
		Sahuaripa	Laguna del Náinari	4,550.00	ESTE-OESTE
29	NO REELECCION	Boulevard Las Torres	Gral. Lázaro Cárdenas	1,075.00	ESTE-OESTE
		Gral. Lázaro Cárdenas	General Álvaro Obregón	1,545.00	ESTE-OESTE
		Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	4,195.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Sinaloa	6,475.00	ESTE-OESTE
		Sinaloa	5 de Febrero	8,045.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Sonora	9,990.00	ESTE-OESTE
		Sonora	Chihuahua	6,720.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Puebla	5,525.00	ESTE-OESTE
		Puebla	Durango	4,920.00	ESTE-OESTE
		Durango	Colima	4,550.00	ESTE-OESTE
		Colima	Nuevo León	3,600.00	ESTE-OESTE
		Nuevo León	California	3,470.00	ESTE-OESTE
		California	Quintana Roo	3,240.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Michoacán	2,875.00	ESTE-OESTE
30	GALEANA	Miguel Alemán	5 de Febrero	6,475.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Sonora	7,795.00	ESTE-OESTE
		Sonora	Chihuahua	6,840.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Zacatecas	5,160.00	ESTE-OESTE
		Zacatecas	Coahuila	4,195.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Tabasco	3,600.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	2,875.00	ESTE-OESTE
		California	Torreón	3,240.00	ESTE-OESTE
		Torreón	Quintana Roo	2,395.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Michoacán	1,920.00	ESTE-OESTE
		Michoacán	Otanchahul	2,040.00	ESTE-OESTE
31	ZARAGOZA	Vía del Ferrocarril	Sufragio Efectivo	1,190.00	ESTE-OESTE
		Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	2,635.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	5 de Febrero	4,920.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Chihuahua	5,160.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Puebla	4,550.00	ESTE-OESTE

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m²)	EJE
		Puebla	Coahuila	3,240.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Tabasco	3,240.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	2,635.00	ESTE-OESTE
32	NICOLAS BRAVO	Via del Ferrocarril	Sufragio Efectivo	1,075.00	ESTE-OESTE
		Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	2,880.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Chihuahua	3,955.00	ESTE-OESTE
33	JESÚS GARCÍA	Paris	Kino	2,670.00	ESTE-OESTE
34	6 DE ABRIL	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	2,640.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Chihuahua	4,550.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Coahuila	3,600.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	California	2,990.00	ESTE-OESTE
35	BLVD. ANTONIO CASO	Kino	Bld. Villa del Rey	2,890.00	ESTE-OESTE
		Bld. Villa del Rey	Av. De la Cascada	2,155.00	ESTE-OESTE
36	BLVD. RODOLFO ELIAS CALLES (CALLE 200)	Sufragio Efectivo	Miguel Alemán	3,600.00	ESTE-OESTE
		Miguel Alemán	Chihuahua	4,680.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Quintana Roo	4,550.00	ESTE-OESTE
		Quintana Roo	Michoacán	4,320.00	ESTE-OESTE
		Michoacán	Paris	4,320.00	ESTE-OESTE
		Paris	Bld. Las Torres	3,240.00	ESTE-OESTE
		Bld. Las Torres	Kino	3,120.00	ESTE-OESTE
37	BLVD. IGNACIO RAMIREZ (SUR)	Sinaloa	5 de Febrero	2,880.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Tabasco	2,395.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	1,915.00	ESTE-OESTE
		California	Michoacán	1,950.00	ESTE-OESTE
38	EMILIANO C. GARCIA (NORTE)	Sinaloa	5 de Febrero	2,880.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Tabasco	2,395.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	1,915.00	ESTE-OESTE
		California	Michoacán	1,550.00	ESTE-OESTE
39	JACINTO LOPEZ (CALLE 300) NORTE	Carretera Internacional	Calle 10	835.00	ESTE-OESTE
		Calle 10	Paseo Miravalle	1,190.00	ESTE-OESTE
		Paseo Miravalle	Jalisco	1,320.00	ESTE-OESTE
		Jalisco	Sinaloa	1,320.00	ESTE-OESTE
		Sinaloa	5 de Febrero	1,550.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Chihuahua	1,800.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Tabasco	2,040.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	1,800.00	ESTE-OESTE
		California	Ramón Guzmán	1,550.00	ESTE-OESTE
		Ramón Guzmán	Donato Guerra	1,320.00	ESTE-OESTE
		Donato Guerra	Michoacán	1,320.00	ESTE-OESTE

NUM	CALLE	ENTRE LAS CALLES		PROPUESTA VALOR DE TERRENO 2025 (\$/m²)	EJE
40	RODOLFO FELIX VALDEZ (300) SUR	5 de Febrero	Chihuahua	1,550.00	ESTE-OESTE
		Chihuahua	Tabasco	1,550.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	California	1,550.00	ESTE-OESTE
		California	Ramón Guzmán	1,320.00	ESTE-OESTE
		Ramón Guzmán	Donato Guerra	1,075.00	ESTE-OESTE
		Donato Guerra	Michoacán	1,075.00	ESTE-OESTE
41	AVENIDA CTM	Homero	Calle 10	890.00	ESTE-OESTE
		Calle 10	Topacio	770.00	ESTE-OESTE
		Topacio	Zafiro	835.00	ESTE-OESTE
		Zafiro	Jalisco	1,075.00	ESTE-OESTE
		Jalisco	5 de Febrero	1,550.00	ESTE-OESTE
		5 de Febrero	Francisco Villanueva	1,320.00	ESTE-OESTE
		Francisco Villanueva	Coahuila	1,075.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Tabasco	1,075.00	ESTE-OESTE
		Tabasco	Michoacán	950.00	ESTE-OESTE
42	CALLE 400	Los Trigales	Paseo Miravalle	835.00	ESTE-OESTE
		Paseo Miravalle	Coahuila	1,075.00	ESTE-OESTE
		Coahuila	Michoacán	835.00	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 la Ley Catastral y Registral del Estado de Sonora.*

**H. AYUNTAMIENTO**

ACTA DE CABILDO NUM. 116, ACUERDO DE CABILDO NUM. 453 DE FECHA 12 DE AGOSTO DE 2024



SINDICATURA MUNICIPAL  
AYUNTAMIENTO DE CAJEME



SECRETARIO

U.C. LUCY HAYDES NAVARRO GALLEGOS



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
AYUNTAMIENTO DE CAJEME

U.C. CARLOS JAVIER LARAQUEZ JIMENO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

ACUERDO NUM. 03 DE FECHA 18/08/2024



DIP. PRESIDENTE



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 2025 EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA SON LOS MENCIONADOS EN LA TABLA 5, Y SE APLICARAN 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 CONSTRUIDO PARA EFECTOS DEL TRATO JURÍDICO AL PAGAR EL IMPUESTO PREDIAL EN EL MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA, Y QUE PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2024 SERA EL ASIGNADO EN LA TABLA 5, A SABER:



## VALORES CATASTRALES UNITARIOS DE REPOSICION DE CONSTRUCCION PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025 EN EL MUNICIPIO DE CAJEME



NUM	TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION	CLAVE	PROPUESTA VALOR DE CONSTRUCCION 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
1	HABITACIONAL MUY CORRIENTE	VRHMC	5,295.00
2	HABITACIONAL CORRIENTE	VRHCO	6,265.00
3	HABITACIONAL ECONOMICO	VRHEC	7,460.00
4	HABITACIONAL INTERES SOCIAL	VRHME	9,030.00
5	HABITACIONAL MEDIANO	VRHMD	10,700.00
6	HABITACIONAL MEDIANO-DE CALIDAD	VRHMK	12,240.00
7	HABITACIONAL DE CALIDAD	VRHCA	14,075.00
8	HABITACIONAL SUPERIOR	VRHSU	15,870.00
9	HABITACIONAL DE LUJO	VRHLU	17,170.00
10	OFICINA ECONOMICA	VROEC	8,420.00
11	OFICINA MEDIANA	VROME	9,780.00
12	OFICINA DE CALIDAD	VROCA	12,240.00
13	COMERCIO ECONOMICO	VRCEC	7,155.00
14	COMERCIO MEDIANO	VRCME	8,065.00
15	COMERCIO DE CALIDAD	VRCCA	9,780.00
16	BODEGA ECONOMICA	VRBEC	3,420.00
17	BODEGA MEDIANA	VRBME	4,060.00
18	BODEGA DE CALIDAD	VRBCA	4,790.00
19	NAVE INDUSTRIAL ECONOMICA	VRNIE	6,620.00
20	NAVE INDUSTRIAL MEDIANA	VRNIM	7,155.00
21	NAVE INDUSTRIAL DE CALIDAD	VRNIC	8,015.00
22	NAVE INDUSTRIAL SUPERIOR	VRNIS	8,420.00
23	CASA DE CAMPO CORRIENTE	VRCCC	4,290.00
24	CASA DE CAMPO ECONOMICA	VRCEC	5,850.00
25	CASA DE CAMPO MEDIANA	VRCCM	7,720.00
26	ALMACEN CORRIENTE	VRACO	5,930.00
27	ALMACEN ECONOMICO	VRAEC	6,260.00
28	ALMACEN MEDIANO	VRAME	6,425.00
29	CASETA AVICOLA	VRCAV	2,010.00
30	ENGORDA PORCINA ECONOMICA	VREPE	5,690.00
31	ENGORDA PORCINA MEDIANA	VREPM	5,900.00
32	MATERNIDAD CORRIENTE	VRMCO	5,920.00
33	MATERNIDAD ECONOMICA	VRMEC	7,910.00

NUM	TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION	CLAVE	PROPUESTA VALOR DE CONSTRUCCION 2025 (\$/m <sup>2</sup> )
34	MATERNIDAD MEDIANA	VRMME	8,880.00
35	TEJABAN CORRIENTE	VRTCO	1,190.00
36	TEJABAN ECONOMICO	VRTEC	2,445.00
37	TEJABAN MEDIANO	VRTME	4,210.00
38	MALLA SOMBRA	VRTMS	188.00
39	INVERNADERO	VRINV	1,045.00
40	ESTANQUES DE PRODUCCIÓN ACUÍCOLA (ESPEJO DE AGUA)	VREPR	61.00

*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. 116, ACUERDO DE CABILDO NUM. 453 DE FECHA 12 DE AGOSTO DE 2024.



SINDICATO  
**LIC. JOSEFINA EYVA GONZÁLEZ**

SINDICATURA MUNICIPAL  
AYUNTAMIENTO DE CAJEME

SECRETARIO  
**LIC. LUCY HAYDÉE NAVARRO GALLEGOS**



PRESIDENTE MUNICIPAL  
**LIC. CARLOS JAVIER RAMÍREZ CÁNDIDO**



**H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA**

ACUERDO NO. 105 DE 12 DE AGOSTO DE 2024



DIP. PRESIDENTE



H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA  
DIP. SECRETARIO



DIP. SECRETARIO

**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 2025, SERÁN VALUADOS TOMANDO COMO BASE EL VALOR DE REPOSICIÓN POR METRO CUADRADO CONSTRUIDO QUE SE MENCIONA EN LA TABLA ANTERIOR Y SE LE APLICARÁN 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 2025 EN EL MUNICIPIO DE CAJEME



NUM	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS REPOSICIÓN 2025	BUENO		BUENO A REGULAR		REGULAR		REGULAR A MALO		MALO		MALO CON DEMENTO	
			CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025
1	HABITACIONAL ANTIGUO CORRIENTE		4HACB	1,439.00	DHACB	1,175.00	4HACR	912.00	DHACR	702.00	4HACM	493.00	DHACM	245.00
2	HABITACIONAL ANTIGUO ECONOMICO		4HAEB	1,881.00	DHAEB	1,548.00	4HAER	1,217.00	DHAER	952.00	4HAEM	687.00	DHAEM	341.00
3	HABITACIONAL ANTIGUO MEDIANO		4HAMB	2,370.00	DHAMB	1,962.00	4HAMR	1,553.00	DHAMR	1,204.00	4HAMM	856.00	DHAMM	424.00
4	HABITACIONAL ANTIGUO MEDIANO- CALIDAD		4HADB	2,947.00	DHADB	2,448.00	4HADR	1,954.00	DHADR	1,517.00	4HADM	1,079.00	DHADM	536.00
5	HABITACIONAL ANTIGUO DE LUJO		4HALB	3,678.00	DHALB	3,065.00	4HALR	2,449.00	DHALR	1,898.00	4HALM	1,243.00	DHALM	671.00
6	HABITACIONAL MUY CORRIENTE	5,295.00	3HMCS	4,130.00	DHMCS	3,706.00	3HMCR	3,229.00	DHMCR	2,647.00	3HMCM	2,118.00	DHMCM	1,164.00
7	HABITACIONAL CORRIENTE	6,265.00	3HCBS	4,886.00	DHCBS	4,385.00	3HCRC	3,821.00	DHCRC	3,132.00	3HCMA	2,506.00	DHCMA	1,378.00
8	HABITACIONAL ECONOMICO	7,460.00	3HEBU	5,818.00	DHEBU	5,222.00	3HERE	4,590.00	DHERE	3,780.00	3HEMA	2,994.00	DHEMA	1,641.00
9	HABITACIONAL INTERES SOCIAL	9,090.00	3HMEB	7,043.00	DHMEB	6,321.00	3HMER	5,508.00	DHMER	4,515.00	3HMEM	3,612.00	DHMEM	1,986.00
10	HABITACIONAL MEDIANO	10,700.00	3HMBS	8,346.00	DHMBS	7,490.00	3HMER	6,527.00	DHMER	5,352.00	3HMMA	4,280.00	DHMMA	2,354.00
11	HABITACIONAL MEDIANO- CALIDAD	12,240.00	3HCMB	9,547.00	DHCMB	8,568.00	3HCMR	7,466.00	DHCMR	6,120.00	3HCMN	4,896.00	DHCMN	2,692.00

NUM	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS REPOSICIÓN 2025	BUENO		BUENO A REGULAR		REGULAR		REGULAR A MALO		MALO		MALO CON DEMENTO	
			CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025
12	HABITACIONAL DE CALIDAD	14,075.00	3HCAB	10,978.00	DHCAB	9,852.00	3HCAR	8,585.00	DHCAR	7,037.00	3HCAM	5,630.00	DHCAM	3,096.00
13	HABITACIONAL SUPERIOR	15,870.00	3HSBU	12,378.00	DHSBU	11,109.00	3HSRE	9,680.00	DHSRE	7,935.00	3HSMA	6,348.00	DHSMA	3,491.00
14	HABITACIONAL DE LUJO	17,170.00	3HLBU	13,392.00	DHLBU	12,019.00	3HLRE	10,473.00	DHLRE	8,585.00	3HLMA	6,868.00	DHLMA	3,777.00
15	OFICINA ECONOMICA	8,400.00	3OEBS	6,567.00	DOEBS	5,894.00	3OERE	5,136.00	DOERE	4,210.00	3OEMA	3,368.00	DOEMA	1,852.00
16	OFICINA MEDIANA	9,780.00	3OMBS	7,628.00	DOMBS	6,846.00	3OMRE	5,965.00	DOMRE	4,890.00	3OMMA	3,912.00	DOMMA	2,151.00
17	OFICINA DE CALIDAD	12,240.00	3OCBS	9,547.00	DOCBS	8,568.00	3OCRE	7,466.00	DOCRE	6,120.00	3OCMA	4,896.00	DOCMA	2,692.00
18	LOCAL COMERCIAL ECONOMICO LOCAL	7,155.00	3CEBU	5,580.00	DCEBU	5,008.00	3CERE	4,364.00	DCERE	3,577.00	3CEMA	2,862.00	DCEMA	1,574.00
19	LOCAL COMERCIAL MEDIANO LOCAL	8,065.00	3CMBU	6,290.00	DCMBU	5,645.00	3CMRE	4,919.00	DCMRE	4,032.00	3CMMA	3,226.00	DCMMA	1,774.00
20	LOCAL COMERCIAL DE CALIDAD LOCAL	9,780.00	3CCBU	7,628.00	DCCBU	6,846.00	3CCRE	5,965.00	DCCRE	4,890.00	3CCMA	3,912.00	DCCMA	2,151.00
21	BODEGA ECONOMICA	3,420.00	3BEBS	2,667.00	DBEBS	2,394.00	3BERE	2,086.00	DBERE	1,710.00	3BEMA	1,368.00	DBEMA	752.00
22	BODEGA MEDIANA	4,060.00	3BMBU	3,166.00	DBMBU	2,842.00	3BMRE	2,476.00	DBMRE	2,030.00	3BMMA	1,624.00	DBMMA	893.00
23	BODEGA DE CALIDAD	4,790.00	3BCBU	3,736.00	DBCBU	3,353.00	3BCRE	2,921.00	DBCRE	2,395.00	3BCMA	1,916.00	DBCMA	1,053.00
24	NAVE INDUSTRIAL ECONOMICA	6,620.00	3NIEB	5,163.00	DNIEB	4,634.00	3NIER	4,038.00	DNIER	3,310.00	3NIEM	2,648.00	DNIEM	1,456.00
25	NAVE INDUSTRIAL MEDIANA	7,155.00	3NIMB	5,580.00	DNIMB	5,008.00	3NIMR	4,364.00	DNIMR	3,577.00	3NIMM	2,862.00	DNIMM	1,574.00

NUM.	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS REPOSICIÓN 2025	BUENO		BUENO A REGULAR		REGULAR		REGULAR A MALO		MALO		MALO CON DETERIORO	
			CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025
26	NAVE INDUSTRIAL DE CALIDAD	8,015.00	3NICB	6,251.00	DNICB	5,610.00	3NICR	4,889.00	DNICR	4,007.00	3NICM	3,206.00	DNICM	1,763.00
27	NAVE INDUSTRIAL SUPERIOR	8,420.00	3NISB	6,567.00	DNISB	5,894.00	3NISR	5,136.00	DNISR	4,210.00	3NISM	3,368.00	DNISM	1,852.00
28	CASA DE CAMPO CORRIENTE	4,290.00	3CCCB	3,346.00	DCCCB	3,003.00	3CCCR	2,616.00	DCCCR	2,145.00	3CCCM	1,716.00	DCCCM	943.00
29	CASA DE CAMPO ECONOMICO	5,850.00	3CCEB	4,563.00	DCCEB	4,095.00	3CCER	3,568.00	DCCER	2,925.00	3CCEM	2,340.00	DCCEM	1,287.00
30	CASA DE CAMPO MEDIANO	7,720.00	3CCMB	6,021.00	DCCMB	5,404.00	3CCMR	4,709.00	DOCMR	3,860.00	3CCMM	3,088.00	DCCMM	1,698.00
31	ALMACEN CORRIENTE	5,980.00	3ACBU	4,625.00	DACBU	4,151.00	3ACRE	3,617.00	DACRE	2,965.00	3ACMA	2,372.00	DACMA	1,304.00
32	ALMACEN ECONOMICO	6,260.00	3AEBU	4,882.00	DAEBU	4,382.00	3AERE	3,818.00	DAERE	3,130.00	3AEMA	2,504.00	DAEMA	1,377.00
33	ALMACEN MEDIANO	6,425.00	3AMBU	5,011.00	DAMBU	4,497.00	3AMRE	3,919.00	DAMRE	3,212.00	3AMMA	2,570.00	DAMMA	1,413.00
34	CASETA AVICOLA	2,010.00	3CABU	1,567.00	DCABU	1,407.00	3CARE	1,226.00	DCARE	1,005.00	3CAMA	804.00	DCAMA	442.00
35	ENGORDA PORCINA ECONOMICA	5,690.00	3EPEB	4,438.00	DEPEB	3,983.00	3EPER	3,470.00	DEPER	2,845.00	3EPMA	2,276.00	DEPMA	1,251.00
36	ENGORDA PORCINA MEDIANA	5,900.00	3EPMB	4,602.00	DEPMB	4,130.00	3EPMR	3,599.00	DEPMR	2,950.00	3EPMMA	2,360.00	DEPMMA	1,298.00
37	MATERIDAD CORRIENTE	5,920.00	3MCBU	4,617.00	DMCBU	4,144.00	3MCRE	3,611.00	DMCRE	2,960.00	3MCMA	2,368.00	DMCMA	1,302.00
38	MATERIDAD ECONOMICA	7,910.00	3MEBU	6,169.00	DMEBU	5,537.00	3MERE	4,825.00	DMERE	3,955.00	3MEMA	3,164.00	DMEMA	1,740.00

NUM.	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS REPOSICIÓN 2025	BUENO		BUENO A REGULAR		REGULAR		REGULAR A MALO		MALO		MALO CON DETERIORO	
			CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025	CLAVE	VALOR UNIT. 2025
39	MATERIDAD MEDIANA	8,880.00	3MMBU	6,926.00	DMMBU	6,216.00	3MMRE	5,416.00	DMMRE	4,440.00	3MMMA	3,552.00	DMMMA	1,953.00
40	TEJABAN CORRIENTE	1,190.00	3TCBU	928.00	DTCBU	833.00	3TCRE	725.00	DTCRE	595.00	3TCMA	476.00	DTCMA	261.00
41	TEJABAN ECONOMICO	2,445.00	3TEBU	1,907.00	DTEBU	1,711.00	3TERE	1,491.00	DTERE	1,222.00	3TEMA	978.00	DTEMA	537.00
42	TEJABAN MEDIANO	4,210.00	3TMBU	3,283.00	DTMBU	2,947.00	3TMRE	2,568.00	DTMRE	2,105.00	3TMMA	1,684.00	DTMMA	936.00
43	MALLA SOMBRA	188.00	3EMSB	146.00	DEMSE	131.00	3EMSR	114.00	DEMSE	94.00	3EMSM	75.00	DEMSE	41.00
44	INVERNADERO	1,045.00	3INVB	815.00	DINVB	731.00	3INVR	637.00	DNVR	522.00	3INVM	418.00	DINVM	229.00
45	ESTANQUES DE PRODUCCIÓN ACUÍCOLA (ESPEJO DE AGUA)	61.00	3EPRB	48.00			3EPRR	36.00			3EPRM	24.00		



VALORES CATASTRALES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN EL MUNICIPIO DE CAJEME PARA EL AÑO 2025					
Tipo de construcción ANTIGUO					
CARACTERÍSTICAS	CORRERITE	ECONÓMICO	RESISTENTE	DE CALIDAD	DE LUJO
Muros	Adobe, block o bloque apareado	Adobe, block o bloque	Block de cemento, Tabique de barro recocido	Block de cemento, Tabique de barro recocido	Block de cemento, Tabique de barro recocido
Estructura	Muros de carga, Vigas y pilones de madera de pino	Muros de carga, Columnas y vigas de concreto armado	Muros de carga, Columnas y vigas de concreto armado	Muros de carga, Columnas y vigas de concreto armado	Muros de carga, Columnas y vigas de concreto armado
Techos y estribos	Límite galvanizado o Subto-concreto	Ladrillo de barro recocido	Losa de concreto armado	Losa de concreto armado	Losa de concreto armado
Moldes	Límite apareado	Terrado y aplastado con mortero o Teja de barro recocido	Terrado, enlucado, aplastado con mortero e impermeabilización	Terrado, enlucado, aplastado con mortero, alfoso y teja o base de barro	Terrado, enlucado, aplastado con mortero, alfoso y teja o base de barro
Labrado interior	Aparente	Aplastado con mortero o yeso al nivelado	Aplastado con mortero o yeso a regla y plomo	Aplastado con mortero o yeso a regla y plomo con motivos decorativos, aceros, molduras	Aplastado con mortero o yeso a regla y plomo con motivos decorativos, aceros, molduras
Pinturas	Aparente	Vigas de madera y ladrillo aparentes	Aplastado con mortero, yeso o trol a nivel	Aplastado con mortero, yeso o trol a nivel y motivos decorativos	Aplastado con mortero, yeso o trol a nivel y motivos decorativos
Pisos	Cemento frotado	Cemento pulido natural o con color	Mosaico de pasta, loseta cerámica económica	Loseta cerámica, terrazo o mármol	Loseta cerámica, terrazo o mármol
Paredes	Cemento pulido con barniz mateado	Análisis blanco en regadera	Azulejo de color en baños y cocinas	Análisis de color, decantado o parquet de mármol, en baños y cocinas	Análisis de color, decantado o parquet de mármol, en baños y cocinas
Ventanas	Fierro comercial o tubular	Fierro comercial o tubular	Fierro tubular o aluminio anodizado natural	Aluminio anodizado color	Aluminio anodizado color o negro
Muebles	Fierro comercial en estanterías, cortinas de tela en interiores	Multigranul en estanterías, maderas tubulares con moldura de pino en interiores	Principal de alabares, interiores de tambor madera de pino o caño	Principal tipo cancel, interiores de tambor, madera de pino o caño	Principal tipo cancel con motivos decorativos, maderas de tambor, madera de caño
Muebles de baño	Muebles de baño blancos económicos, fregadero de cemento pulido o barniz paracristalado	Muebles de baño blancos económicos, fregadero paracristalado o de material forjado de anéjico	Muebles de baño de color mediana calidad, fregadero paracristalado o acero inoxidable	Muebles de baño de color buena calidad, accesorios cromados, fregadero de color acero inoxidable	Muebles de baño de color buena calidad de lujo, accesorios cromados, fregadero de color acero inoxidable
Muebles de cocina	Muebles con placas económicas	Ovalos o vitales con placas económicas	Ovalos, empuñados en manguara plástica, placas de madera calidad	Ovalos, empuñados en manguara plástica o conalit, placas de buena calidad	Ovalos, empuñados en manguara plástica o conalit, placas de buena calidad
Carpetas	No tiene	Closet tipo empotradas madera de pino, acabado natural o pintura	Closet, muebles sólidos con vitales en pino tal, todo madera de pino, acabado barniz estiro tinto	Closet y laminados madera de pino o caño, acabados con laca de muflaca	Closet y laminados madera de caño, caño o enca, acabados con laca de muflaca
Tratamiento principal	Normal	Muros epoxiados con mortero, acabados con pintura	Morte con epoxiado y pintura, pared o lona recubierta con teja o base de barro	Lona recubierta con mortero con teja o base de barro, Muros alfratados o laminados, pintura o recubrimiento parcial con canchali, Pared patinada rematado con moldura	Lona recubierta con mortero con teja o base de barro, Muros alfratados o laminados, pintura o recubrimiento parcial con canchali, Pared patinada rematado con moldura
Totales *		1,439.00	1,881.00	2,370.00	1,941.00
Regular *		912.00	1,217.00	1,555.00	1,854.00
Bajo *		488.00	687.00	856.00	1,078.00
Unidades en "paso sobre metro cuadrado" (Sm <sup>2</sup> )					
Nota 1: Los constructores que se ajusten a los elementos característicos que se describen en esta tabla se clasifican dentro del tipo, calidad y estado de conservación a que corresponde el valor por M <sup>2</sup>					
Nota 2: Los constructores que no se ajusten a los elementos característicos que se describen en esta tabla, se clasifican dentro del tipo, calidad y estado de conservación a que corresponde el valor por M <sup>2</sup>					
Nota 3: Los constructores que no se ajusten a los elementos característicos que se describen en esta tabla, se clasifican dentro del tipo, calidad y estado de conservación a que corresponde el valor por M <sup>2</sup>					

VALORES CATASTRALES Y ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS EN EL MUNICIPIO DE CAJEME PARA EL AÑO 2025					
Tipo de construcción OPONA Y COMERCIO					
TIPO CATASTRAL	OPONIA	OPONIA	OPONIA	OPONIA	OPONIA
OPONIA	OPONIA	OPONIA	OPONIA	OPONIA	OPONIA
Muros	Block o bloque, altura 4.00 M. o mayor	Block o bloque, altura 4.00 M. o mayor	Block o bloque, altura 4.00 M. o mayor	Block o bloque, altura 4.00 M. o mayor	Block o bloque, altura 4.00 M. o mayor
Estructura	Madera o metálica ligera	Metálica mediana	Metálica	Metálica	Metálica
Techos	Límite galvanizado	Madera anterior o subto	Madera anterior o polystirano expandido	Lámina galvanizada o subto	Lámina galvanizada o subto
Albanelado	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Albanelado poliestirano expandido	Albanelado poliestirano expandido
Acabado interior	Aparente	Aparente o con mortero	Con mortero, alfosa, faja de hule	Con mortero, alfosa faja de hule	Con mortero, alfosa faja de hule
Pinturas	Ninguno	Ninguno	Falso plafón en oficina interior	Ninguno	Falso plafón de yeso o tableros con suspensiones de fierro
Pisos	Cemento pulido	Cemento pulido o con color	Cemento pulido o con color	Cemento pulido o con color	Mens anterior o buena calidad
Laminados	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno o cemento pulido o barniz mateado	Azulejo o base vitrolas de mediana calidad
Muebles	Fierro tubular	Fierro tubular	Fierro tubular	Fierro tubular	Fierro tubular o aluminio anodizado
Muebles de baño	Muebles de baño económicos	Muebles de baño económicos	Muebles de baño económicos	Muebles de baño económicos	Muebles de baño económicos
Muebles de cocina	Muebles con placas económicas	Embutido en manguara o conalit, placas mediana calidad	Embutido en manguara o conalit, buena iluminación	Embutido en manguara o conalit, placas mediana calidad	Embutido en manguara o conalit, placas mediana calidad
Carpetas	No tiene	Closet tipo empotradas madera de pino, acabado natural o pintura	Closet, muebles sólidos con vitales en pino tal, todo madera de pino, acabado barniz estiro tinto	Closet y laminados madera de pino o caño, acabados con laca de muflaca	Closet y laminados madera de caño, caño o enca, acabados con laca de muflaca
Tratamiento principal	Normal	Muros epoxiados con mortero, acabados con pintura	Morte con epoxiado y pintura, pared o lona recubierta con teja o base de barro	Lona recubierta con mortero con teja o base de barro, Muros alfratados o laminados, pintura o recubrimiento parcial con canchali, Pared patinada rematado con moldura	Lona recubierta con mortero con teja o base de barro, Muros alfratados o laminados, pintura o recubrimiento parcial con canchali, Pared patinada rematado con moldura
Totales *		6,567.00	7,628.00	9,547.00	5,580.00
Regular *		5,136.00	5,965.00	7,466.00	4,364.00
Bajo *		3,468.00	3,912.00	4,896.00	2,862.00
Unidades en "paso sobre metro cuadrado" (Sm <sup>2</sup> )					
Nota 1: Los constructores que no se ajusten a los elementos característicos que se describen en esta tabla se clasifican dentro del tipo, calidad y estado de conservación a que corresponde el valor por M <sup>2</sup>					
Nota 2: Los constructores que no se ajusten a los elementos característicos que se describen en esta tabla, se clasifican dentro del tipo, calidad y estado de conservación a que corresponde el valor por M <sup>2</sup>					
Nota 3: Los constructores que no se ajusten a los elementos característicos que se describen en esta tabla, se clasifican dentro del tipo, calidad y estado de conservación a que corresponde el valor por M <sup>2</sup>					

TIPO	MATERIALES Y MEDIDAS			VALORES CATASTRALES			
	ARMAZÓN (CONCRETO)	ARMAZÓN (ALBAÑILERÍA)	ARMAZÓN (MADERA)	ESQUELETO	MEZCLA	MEZCLA	MEZCLA
Características	Block o tabique, altura 4.00 M. o mayor	Idem anterior	Idem anterior	Block o tabique, altura 4.00 M. o mayor	Idem anterior o hasta 6.00 M. de altura	Idem anterior y secciones de adobe/block	Idem anterior o adobe/block
Estructura	Madera metálica ligera	Metálica mediana	Metálica	Metálica	Metálica	Metálica	Metálica
Techos	Lámina galvanizada	Idem anterior o asbesto	Idem anterior o multipanel	Lámina galvanizada o asbesto	Idem anterior	Idem anterior o multipanel	Idem anterior
Absorbente	Ninguno	Ninguno	Ninguno o poliduretano expuesto	Aislamiento poliuretano expuesto	Idem anterior	Idem anterior	Idem anterior
Acabado interior	Aparente	Aparente o con mortero	Con mortero, alfeñ finta de hule	Con mortero, alfeñ finta de hule	Idem anterior o yeso	Idem anterior	Idem anterior
Piñones	Ninguno	Ninguno	Falso plafón en óptica interior	Ninguno	Falso plafón de yeso o tablerosa con suspensión de fierro	Idem anterior o suspensión de aluminio envidado	Idem anterior o placa texturizada tablerosa o vitrococ
Pisos	Cemento pulido	Cemento pulido o con color	Cemento pulido o con color	Cemento pulido o con color	Idem anterior o loseta cerámica mediana calidad	Idem anterior de buena calidad	Idem anterior
Lambriñas	Ninguno	Ninguno	Ninguno	Ninguno o cemento pulido a terna metálica	Asfalto o loseta	Idem anterior de buena calidad	Idem anterior
Herrajes	Fierro tubular	Fierro tubular	Fierro tubular	Fierro tubular	Fierro tubular o aluminio anodizado	Idem anterior o aluminio	Idem anterior
Inst. Sanitarias	Muebles de baño económicos	Idem anterior o medianos	Idem anterior	Muebles de baño económicos, accesorios económicos, manoplas fierro	Muebles de baño mediana calidad, accesorios económicos, manoplas aluminio	Idem anterior	Idem anterior, con fluoración y tapacubos
Inst. Eléctricas	Válvula, piezas económicas	Instalada en mangueta, placas mediana calidad	Instalada en mangueta o canal, buena iluminación	Instalada en mangueta o canal, placas mediana calidad	Idem anterior, sub-estación eléctrica adecuada	Idem anterior o con placas de buena calidad	Idem anterior o placas de buena calidad
Accesorios				Ventilación a base de aluminos o extractores industriales	Ductos y equipo central de aire acondicionado	Idem anterior, aluminos hidroneumáticos	Idem anterior
Fachada	Muros aparentes	Muros máx. alfeñados con mortero en finta o aparente en laterales	Muros con mortero, alfeñ con finta de hule	Muros con mortero, alfeñ finta de hule, pintura vitrificada	Idem anterior o con revestimiento con guijarros, detalles ornamentales	Idem anterior o con pequeños molibres decorativos	Idem anterior
Bueno *	4,635.00	2,497.00	4,983.00	3,388.00	1,811.00	3,756.00	3,116.00
Regular **	3,617.00	1,096.00	3,538.00	2,476.00	1,915.00	2,921.00	4,364.00
Malo *	2,372.00	1,588.00	2,504.00	1,634.00	1,570.00	1,916.00	2,862.00

\* Unidades en "pesos sobre metro cuadrado" (€/m²)

Nota 1 - Las construcciones que no se ajustan a las descripciones características que se describen en esta tabla se clasifican dentro del tipo, calidad y estado de conservación a que corresponden su valor por M2 Nota 2 - Las construcciones con elementos característicos dominantes que no corresponden a las descripciones de la tabla, serán valuadas proporcionalmente. Nota 3 - La publicación de este informe así como los factores de mérito y demérito serán establecidos dentro del Catastro Municipal así como en el Boletín Catastral y Registral del Estado de Sonora.

SECRETARÍA MUNICIPAL  
LIC. RAFAEL GARCÍA GARCÍA

H. AYUNTAMIENTO  
ACTA DEL CABILDO NÚM. 453 DE FECHA 12 DE AGOSTO DE 2024

SECRETARIO  
LIC. RAFAEL GARCÍA GARCÍA

MUNICIPIO DE HERMOSILLO  
ESTADO DE SONORA

H. CONGRESO DEL ESTADO  
SECRETARÍA  
LIC. RAFAEL GARCÍA GARCÍA

## Determinación de Factores para el Cálculo de Valor Catastral de Terrenos y Construcciones

Ejercicio Fiscal 2025

EL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEMÉ, 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, ARTÍCULOS 35 DEL REGLAMENTO MUNICIPAL DE CATASTRO PARA EL H. AYUNTAMIENTO DE CAJEMÉ, SONORA TIENE A BIEN EMITIR LOS SIGUIENTES CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE LOS FACTORES DE MÉRITO Y DEMÉRITO A APLICAR SOBRE LOS PREDIOS Y LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE CAJEMÉ, SONORA, LOS CUALES SE APLICARÁN A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2025, A SABER:

## DETERMINACIÓN DE FACTORES PARA EL CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES

### INDICE

#### I. Terreno

1. Descripción de factores
2. Fundamento legal.
3. Clasificación de terrenos regulares e irregulares
4. Factor por Relación Frente Fondo.
5. Factor Por Irregularidad
6. Factor de Área
7. Factores por su ubicación dentro de la manzana (lote en esquina, encerrado entre lotes, y por frente a callejón)
8. Factor de topografía, Desnivel.
9. Factor de topografía, Hundimiento
10. Factor de Eficiencia por el método de LAO-TSE

#### II. Construcciones

1. Fundamento legal
2. Método de Ross-Heidecke

#### III. Consideraciones generales

#### I. TERRENO:

Los factores a terrenos irregulares para la valuación catastral de mérito y demérito, contemplados dentro del reglamento catastral para el municipio de Cajeme, serán los siguientes:

##### 1. Descripción de factores

- Factor por Relación Frente Fondo.
- Factor por Irregularidad
- Factor de Área
- Factores por su ubicación dentro de la manzana (lote en esquina, encerrado entre lotes, y por frente a callejón)
- Factor de topografía, Desnivel.
- Factor de topografía, Hundimiento
- Factor de Eficiencia por el método de LAO-TSE

Cabe aclarar que el lote tipo en una colonia o fraccionamiento es el de mayor eficiencia, de acuerdo a su mayor y mejor uso, por tal motivo se toma de base para cálculo de cualquier factor, este lote es determinado de acuerdo a la ley 254 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

##### 2. Fundamento legal

Se entenderá por terreno regular e irregular, a los contemplados dentro de la ley conforme a los siguientes artículos:

**ARTÍCULO 46.-** Por predios urbanos regulares en superficie se entenderá a aquellos en que concurren las siguientes características:

- I.- Que tengan un fondo que con relación al frente, no sea superior a cuatro tantos
- II.- Que tenga una forma poligonal tal que sus lados incidan con la línea del frente en ángulos no menores a 70°, ni mayores a 110°, y
- III.- Que en el frente o los lados no se presenten entrantes o salientes superiores a un 10 % con relación al frente.

**ARTÍCULO 47.-** Tratándose de predios urbanos, los valores de terreno asignados en las tablas de parámetros de valores, se aplicarán íntegramente sólo a los predios regulares; los predios en los que falte cualquiera de las características enumeradas en el artículo anterior, podrán ser considerados por la Dirección de Catastro, y siempre a petición de la parte interesada, como irregulares y al efectuarse el avalúo individual de los mismos se aplicará al valor unitario un factor de demérito por irregularidad, determinado conforme a las normas técnicas aprobadas en los términos de este Reglamento. El "demérito por irregularidad", sólo beneficiará a:

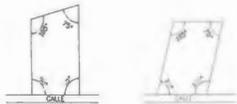
- I.- La parte de terreno que exceda a la proporción de uno a cuatro entre el frente y el fondo
- II.- Las partes de terreno comprendidas dentro de las entrantes o salientes del predio si dentro de éste pudiera quedar comprendido uno regular; en caso contrario, beneficiará a la superficie total.
- III.- Al exceso de la superficie en los predios con superficies notablemente superiores a las de la zona, de acuerdo con las determinaciones de la Dirección de Catastro en cada caso particular.

**ARTICULO 48.-** Cuando un predio tenga frente a dos o más calles, pero sin formar esquina, se aplicará hasta la extensión correspondiente a un predio regular, el valor asignado para cada calle, principiando por la que tenga mayor valor. Si calculados los predios regulares quedase algún excedente en el centro, se aplicará a éste el valor mínimo, según los diversos frentes.

**3. Clasificación de predios de acuerdo al Reglamento Catastral para el Municipio de Cajeme:**



LOTES IRREGULARES



LOTES REGULARES

**4.- Factor por relación frente fondo:**

El frente es la característica más importante de un lote de terreno urbano, ya que da acceso y servicio al lote. A este respecto cabe indicar que, donde se encuentran frentes menores que el frente tipo y con excedente de fondo, es preciso aplicar un factor de demérito, ya que reduce el acceso y el aprovechamiento del lote.

Método gráfico:

Si  $Fo/Fr > 4$

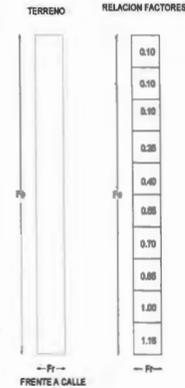
Se aplica el método

Donde;

- Fo= Fondo
- Fr=Frente
- Pf<sub>i</sub>=Factor Relación frente fondo
- ΣF=Sumatoria de Factores
- N = Número de veces en que se divide el predio a valuar.

$$Pf = \frac{\Sigma F}{N}$$

En el caso de que en un predio haya dos valores de calle, se dividirá el predio por la mitad y se aplicaran los factores correspondientes a cada calle.



**5.- factor por Irregularidad o por forma;**

Por lo general el valor de un lote de terreno urbano de forma irregular es inferior al valor de un lote de terreno regular de la misma superficie, ya que no se puede aprovechar el área al máximo.

En este caso se considera factor de acuerdo al método gráfico:

Se toma el frente del lote y se inscribe en cuadrados dentro del lote irregular, para cálculo del factor de Irregularidad se suman los factores y se dividen en el número de fracciones.

Donde;

- Fo= Fondo
- Fr=Frente
- Fi=Factor de Irregularidad
- ΣF=Sumatoria de Factores
- N = Número de veces en que se divide el predio a valuar.



De acuerdo al Manual de Valuación y Procedimientos técnicos catastrales del estado de Sonora se contempla la siguiente tabla para cálculo y obtención de este factor:

AREA HUNDIDA / AREA TOTAL	FACTOR
0.00	1.00
0.01 A 0.20	0.95
0.21 A 0.45	0.85
0.46 A 0.70	0.73
0.71 O MAS	0.65

1.- Determinar mediante estimación el porcentaje de la superficie del lote cuyo nivel es al menos, 15 cm inferior al nivel de calle.

2.- Determinar en la tabla adjunta el factor que corresponda en la relación área hundida / área total.

**10.- Factor de Eficiencia por el método de LAO-TSE MÁRQUEZ**

De los métodos completos para el cálculo del factor de eficiencia se tiene el de LAO-TSE

Este método se puede aplicar para predios irregulares, urbanos y los que se encuentren dentro del plan de crecimiento urbano.

Se toma como base la geometría y dimensiones del lote o predio a valorar, respecto al lote tipo;

F.R = Factor de Resultante

$$F.R. = \sqrt[6]{\sqrt{F_a} \times F_p \times F_{prof.} \times F_{frente}}$$

F.R = Factor de Resultante

Fa = Factor de Área

Fp = Factor de Perímetro

$$F_a = \frac{\text{Área del Lote Tipo}}{\text{Área del Lote a Valorar}}$$

$$F_p = \frac{\text{Perímetro del Lote Tipo}}{\text{Perímetro del Lote a Valorar}}$$

Fprof. = Factor de Profundidad

Ffrente = Factor de Frente

$$F_{prof.} = \frac{\text{Profundidad del Lote Tipo}}{\text{Profundidad del Lote a Valorar}}$$

$$F_{frente} = \frac{\text{Frente del Lote Tipo}}{\text{Frente del Lote a Valorar}}$$

**II CONSTRUCCIONES**

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.

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

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

**1. Fundamento legal**

“REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME”

**CAPITULO VI  
DE LAS TABLAS DE PARÁMETROS DE VALORES**

**ARTICULO 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.

## 2. 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

F= Factor

E= Edad

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

Excelente: Después del estado de conservación nuevo es el excelente cuando ya se les da un uso a las construcciones con edad escasa 0- 2 años.

Muy Bueno: Se considera cuando ya tiene un uso mayor a 2 años a 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.

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

## III CONSIDERACIONES GENERALES

## "REGLAMENTO DE CATASTRO PARA EL MUNICIPIO DE CAJEME"

## CAPITULO V

## DE LA VALUACIÓN Y ACTUALIZACION 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 XI  
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 2021-2024

**PROMEDIO DE LOS PORCENTAJES DE INCREMENTO  
EN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS  
PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.**

- TERRENOS URBANOS EN CIUDAD OBREGÓN 4.62 %
- TERRENOS EN COMISARIÁS Y DELEGACIONES 4.13 %
- TERRENOS RURALES 4.16 %
- CALLES PRINCIPALES EN CIUDAD OBREGÓN 4.55 %
- VALORES DE REPOSICIÓN DE CONSTRUCCIÓN 4.62 %

cajeme.gob.mx



**MTRA. MATILDE LEMUS FIERROS**  
**PRESIDENTE DE LA COMISION DE HACIENDA,**  
**PATRIMONIO Y CUENTA PÚBLICA DEL H. CABILDO DE CAJEME**  
**H. CUERPO DE REGIDORES**  
**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 2025, conforme a los siguientes eventos:

En la primera sesión ordinaria del Consejo Catastral Municipal, llevada a cabo el día jueves 23 de Mayo de 2024, se presentó la metodología para la determinación de los valores catastrales para el ejercicio fiscal 2025, 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 291/24 por parte de INEGI, con fecha del 9 de Mayo del 2024. Donde indica que la inflación general anual en el mes de Abril del 2024 se colocó en el 4.85%. En la reunión se expuso a los presentes que se tomará como base de incremento general a las tablas de valores el factor del 4.85% y el resultado se procede a revisar, comparar y analizar con el estudio de mercado existente y los valores registrados en las operaciones de traspasos de dominio que se recopilaron en la Dirección de Servicios Catastrales. Este trabajo es dividido en tres etapas. La primera consiste en la recopilación de avalúos, mercadeo y mapeo de valores. La segunda, en el análisis, estudio de la información, estudio de mercado y elaboración de la propuesta. Y tercera en la revisión, validación de la propuesta y la presentación al Consejo Catastral para su aprobación.

El Consejo Catastral Municipal sostuvo su segunda sesión ordinaria el día jueves 20 de Junio del 2024, en la cual la Dirección de Catastro presentó la propuesta preliminar de valores catastrales para el ejercicio fiscal 2025. 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.

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 Sección Valle del Yaqui 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, 25, 28 y 27 de Junio del año 2024.



5 de Febrero e Hidalgo • Col. Centro  
C.P. 85000 • Ciudad Obregón, Sonora  
TEL: (644) 4105900

**DEPENDENCIA:**  
TESORERIA MUNICIPAL

**SECCIÓN:**  
DIRECCION DE SERVICIOS CATASTRALES

**NÚMERO DE OFICIO:**  
DC/0642/2024

**ASUNTO:**  
EL QUE SE INDICA

**CIUDAD OBREGÓN, SONORA A:**  
15 de julio de 2024

DOCUMENTO OFICIAL N. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

www.cajeme.gob.mx



DEPENDENCIA:  
TESORERÍA MUNICIPAL

SECCIÓN:  
DIRECCIÓN DE SERVICIOS CATASTRALES

NÚMERO DE OFICIO:  
DC/0642/2024

ASUNTO:  
EL QUE SE INDICA

CIUDAD OBRÉGÓN, SONORA A:  
15 de julio de 2024

Durante la primera sesión de la Comisión de Valuación llevada a cabo el día 24 de Junio del 2024, se revisó cada uno de los valores propuestos de la tabla de terrenos urbanos de Ciudad Obregón, donde se sostuvo que no incremente el valor en las colonias ALBATORRE Y REAL DE SABINOS, debido a que son sectores sin desarrollo y con problemas de servicios. En PRIVADA LOS BALCONES el incremento fue del 1.56% ya que actualmente se encuentra abandonado y con problemas jurídicos. Se acordaron los incrementos en las colonias SAN PEDRO Y SANTA CATALINA del 10.46%, VILLA SATELITE 10.28%, ZONA COMERCIAL ALLENDE 11.11% ya que se cuenta con una muestra estadística confiable en el estudio de valores.

Para el fraccionamiento de reciente creación SOLARIS, se determinó que se encuentra en una zona de desarrollo con crecimiento potencial, rodeado de fraccionamientos residenciales y con vías de acceso importantes, quedando con un incremento del 32.85%, para esto se tomó como referencia el valor de la colonia LOMAS DEL PARAISO, ya que colinda al oeste con el mismo SOLARIS. Por último, se atendió una solicitud del Colegio Sonorense de Valuadores, referente a la colonia URBANIZABLE 4, donde el valor propuesto era de \$5,940 y quedó en \$5,750 pesos resultando un incremento del 1.23%, esto acorde al estudio de valores con el que ellos cuentan como Colegio.

Respecto a las demás colonias, la propuesta fue validada respecto al incremento propuesto del 4.65% (índice inflacionario al mes de abril del 2024) donde se aplicó una fórmula para redondear el resultado. El promedio general de incremento de la tabla de terrenos urbanos de Ciudad Obregón quedó en un 4.64% de un total de 287 zonas homogéneas.

La segunda sesión de la Comisión de Valuación llevada a cabo el día 25 de Junio del 2024, se comenzó la revisión y análisis de la tabla de valores catastrales para calles principales en Ciudad Obregón del Municipio de Cajeme para el ejercicio fiscal 2025, con los siguientes resultados: la calle CIRCUITO INT. LAS TORRES entre las calles SANTA LIDA A CIPRES, el colegio de valuadores propone que incrementa solamente el 2.60% y de la misma calle CIRCUITO INT. LAS TORRES entre las calles CIPRES Y ABETO propone que se incrementa solamente el 2.53%, debido a las malas condiciones en las que se encuentra la vialidad, ya que resulta intransitable por esos tramos. En total se revisaron un total de ocho bandas de valor con sus respectivos tramos, llegando hasta la calle 5 DE FEBRERO, para continuar la siguiente reunión a partir de la CALLE SONORA.

La tercera sesión de la Comisión de Valuación llevada a cabo el día 26 de Junio del 2024, se continuó con la revisión de la tabla de valores catastrales para calles principales en Ciudad Obregón, obteniendo los siguientes acuerdos: Se contige el EJE de la banda de valor JUAN ROBINSON entre las calles VERACRUZ Y CALIFORNIA a ESTE-OESTE, ya que se tenía clasificado como NORTE-SUR. El representante de la asociación de profesionales inmobiliarios propone que la banda de valor



5 de Febrero e Hidalgo • Col. Centro  
C.P. 85000 • Ciudad Obregón, Sonora  
TEL:(644) 4105700

www.cajeme.gob.mx



DEPENDENCIA:  
TESORERÍA MUNICIPAL

SECCIÓN:  
DIRECCIÓN DE SERVICIOS CATASTRALES

NÚMERO DE OFICIO:  
DC/0642/2024

ASUNTO:  
EL QUE SE INDICA

CIUDAD OBRÉGÓN, SONORA A:  
15 de julio de 2024

de la calle QUINTANA ROO entre las calles CAJEME A NAINARI, debería de acortarse de la calle CAJEME a YAQUI y de la YAQUI a NAINARI, para poder diferenciar del sector residencial al sector comercial. Pero debido a que no se contó con una muestra confiable de valores de mercado en el estudio existente, el Director de Catastro mencionó que se realizaría una propuesta de esos tramos al estudio de valores catastrales del ejercicio fiscal 2026. Respecto al resto de las bandas de valor, se revisaron, analizaron y validaron. El promedio de incremento general de la tabla de valores catastrales de calles principales de Ciudad Obregón fue del 4.55%.

La siguiente tabla sujeta a la revisión y al análisis fue la tabla de valores catastrales unitarios de terrenos rurales, donde se validó la propuesta de la clasificación RIEGO POR GRAVEDAD del numeral 1 al 2. A partir del numeral 3 al 9 que son subclasificaciones dentro de la categoría de RIEGO POR GRAVEDAD, se acordó que el incremento sea solamente del 2.5%, esto en base a una intervención del representante del colegio de valuadores, donde solicitó que el incremento no sea del 4.65% debido a los problemas que ha tenido el sector agrícola y que esto como consecuencia repercuta en los valores de mercado.

En la categoría de TERRENOS PARA ACUACULTURA, se presentó a la Comisión de Valuación, la propuesta de dar de alta una categoría de terrenos explotados para uso de granja acuícola, estanques con canal de llamada y drenes de descarga con circulación de agua controlada. Para esto, se le solicitó al representante del Colegio de Valuadores que presentaran una propuesta de valor, acordando que esta misma se presentaría el día 27 de Junio en la próxima reunión de la comisión de valuación.

La cuarta sesión de la Comisión de Valuación llevada a cabo el día 27 de Junio del 2024, se comenzó con la revisión de la tabla de valores catastrales unitarios de reposición de construcción, el incremento propuesto para esta tabla fue el factor del 4.65% tal y como se explicó en la segunda sesión del consejo catastral municipal. El promedio de incremento general quedó en un 4.62% después de aplicar una fórmula de redondeo a las cantidades. Una vez validada la tabla de valores catastrales unitarios de reposición de construcción, se llevó a cabo la revisión y análisis de la tabla de valores catastrales de construcción, donde se revisaron los factores de demérito de las categorías de BUENO, BUENO A REGULAR, REGULAR, REGULAR A MALO, MALO Y MALO CON DEMERITO. Una vez establecido que los factores propuestos cumplen con las variables de edad y conservación, se validó la propuesta de la tabla de valores de construcción.

Como tema final de la reunión se retoma el asunto pendiente sobre el valor para terrenos para acuicultura. El representante del Colegio de Valuadores toma la palabra y expone que el estudio que llevaron a cabo como colegio determinó, que el valor para espejos de agua en terrenos para uso de granja acuícola, con estanques con canales de llamada, agua controlada y drenes de descarga, es aproximadamente de \$610,000.00 por hectárea. Este valor es aprobado por la comisión de valuación



5 de Febrero e Hidalgo • Col. Centro  
C.P. 85000 • Ciudad Obregón, Sonora  
TEL:(644) 4105700

www.cajeme.gob.mx



DEPENDENCIA:  
TESORERÍA MUNICIPAL

SECCIÓN:  
DIRECCIÓN DE SERVICIOS CATASTRALES

NÚMERO DE OFICIO:  
DC/0642/2024

ASUNTO:  
EL QUE SE INDICA

CIUDAD OBREGÓN, SONORA A:  
15 de julio de 2024

como valor de reposición para la tipología de estanques de producción acuícola o espejos de agua y se acordó que los factores de demérito fueran los siguientes: Bueno 0.8, Regular 0.6 Y Malo 0.4

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 2025, mismo que se presentará al Consejo Catastral Municipal en la tercera sesión ordinaria:

El Consejo Catastral Municipal sostuvo su tercera sesión ordinaria el día miércoles 10 de Julio del 2024, donde se presentó el Dictamen de la Comisión de Valuación sobre la Actualización de Valores Catastrales para el Ejercicio fiscal 2025, quedando aprobado por el Consejo Catastral Municipal.

• TERENOS URBANOS EN CIUDAD OBREGON	4.62%
• TERRENOS EN COMISARIAS Y DELEGACIONES	4.13%
• TERRENOS RURALES	4.16%
• CALLES PRINCIPALES EN CIUDAD OBREGON	4.55%
• VALORES DE REPOSICIÓN DE CONSTRUCCIÓN	4.62%

Por último, se acordó tomar los Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal del Año 2025 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 de usted siempre a sus respetables órdenes.

ATENTAMENTE

ING. JOSE LUIS PABLOS MONTES  
DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

C.c.p.- Archivo  
J.L.P.M/mfca



5 de Febrero • Hidalgo • Col. Centro  
C.P. 85000 • Ciudad Obregón, Sonora  
TEL. (644) 4105700

www.cajeme.gob.mx



AYUNTAMIENTO DE CAJEME  
ESTADO DE SONORA

H. AYUNTAMIENTO  
DE CAJEME

Cd. Obregón, Sonora, miércoles 10 de julio del 2024

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 2025

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 2025".

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 mes de Enero al mes de Diciembre del 2023, 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 2025, acorde a los valores comerciales como lo marca las Leyes y reglamentos aplicables.

II.- Que el Consejo Catastral Municipal se reunió el día miércoles 10 de Julio del 2024 en punto de la 1:00 pm, en la sala de Regidores 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 2025.

DOCUMENTO OFICIAL DEL AYUNTAMIENTO DE CAJEME

Publicación electrónica  
Sin validez oficial



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 miércoles 10 de Julio del 2024, 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 2025

Que contiene las siguientes tablas:

- a) Terrenos Urbanos en Ciudad Obregón (Colonias, Urbanizables y Fraccionamientos)
- b) Terrenos en Comisaría 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 2025, 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 2025, por el Consejo Catastral Municipal, el día miércoles 10 de Julio del 2024.

**TERCERO:** Se acuerda turnar los Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal del Año 2025 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

LIC. LUCY HAYDEE NAVARRO GALLEGOS

TESORERA MUNICIPAL

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

CUERPO DE REGIDORES  
Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública

MTRA. MATILDE LEMUS FIERROS

SECRETARIO TÉCNICO DEL CONSEJO

ING. JOSE LUIS PABLOS MONTES

SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO

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

ICRESON

LIC. MIRIAM GUADALUPE MORALES PRECIADO EN REPRESENTACIÓN DE ICRESON

SINDICO MUNICIPAL

LIC. LIC. CARLOS GABRIEL FELIX CORONA EN REPRESENTACIÓN DE C.P. JOSEFINA LEYVA GONZALEZ

DIRECCIÓN DE INGRESOS

C.P. GUADALUPE ELENA CHURIARIAS

ASOCIACIÓN PROFESIONAL INMOBILIARIOS DE SONORA

LIC. MONICA SANABIA COTA

COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES

ING. ABIGAIL NUÑEZ AMARILLAS

COLEGIO DE ARQUITECTOS

ARQ. MARIO PATIÑO ARMENTA

COLEGIO SONORENSE DE VALUADORES

M.E.V. ING. MANUEL VALDEZ HERRERA

COLEGIO DE NOTARIOS

LIC. ADRIAN MANJARREZ ECHAVARRIA

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

415

515



AYUNTAMIENTO DE CAJEME  
ESTADO DE SONORA



H. AYUNTAMIENTO  
DE CAJEME

Cd. Obregón, Sonora, jueves 27 de junio del 2024

#### 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 2025

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 2025".

#### CONSIDERANDOS

I.- Que el Consejo Catastral Municipal se reunió el día lunes 20 de junio del 2024 en punto de las 13:00 horas, en el salón presidentes. Reunión en la cual se acordó la revisión de los Valores Catastrales para el ejercicio fiscal 2025, 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, Sección Valle del Yaqui y la Dirección de Catastro; se reunieron los días 24, 25, 26 y 27 de junio del año 2024. 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 2025, de todos y cada uno de los valores presentes en las tablas.

Página 1 | 3



AYUNTAMIENTO DE CAJEME  
ESTADO DE SONORA

III.- Que la comisión de valuación del Consejo Catastral Municipal, revisó y analizó las tablas de valores catastrales de terrenos urbanos, comisarías y delegaciones, calles principales (bandas de valor), terrenos rurales y valores de reposición para construcción.

#### ACUERDOS TOMADOS

PRIMERO: Que se concluye el proceso de estudio y análisis de la propuesta de Catastro Municipal, con las modificaciones, adiciones y mejoras requeridas, las cuales han sido consensadas por la Comisión de Valuación.

SEGUNDO: Que después de la revisión, análisis y conclusión del estudio, se aprueban por unanimidad, las tablas de valores catastrales que se deberán aplicar en el ejercicio fiscal 2025.

TERCERO: Turnar el presente dictamen al Consejo Catastral Municipal para su aprobación y una vez validado, presentarlo a la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Cuenta Pública del H. Ayuntamiento de Cajeme.

Se hace el presente documento denominado Dictamen de la Comisión de Valuación del Consejo Catastral Municipal, que contiene la conclusión del estudio de las propuestas de valores catastrales, para que sean considerados en las Tablas de Valores Catastrales para el Ejercicio Fiscal del Año 2025; de conformidad al artículo 17 Fracción I del Reglamento de Catastro para el Municipio de Cajeme.

Página 2 | 3



AYUNTAMIENTO DE CAJEME  
ESTADO DE SONORA

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

COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES

ING. ARGAIL 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 VALLES DEL YACUMI

ING. RAMÓN OSORIO ALVAREZ

FEDERACIÓN AGRONÓMICA DE SONORA

ING. CARLOS MANUEL MENDIVIL  
ZAZUETA

SECRETARIO TÉCNICO DEL CONSEJO  
CATASTRAL MUNICIPAL

ING. JOSÉ LUIS PABLOS  
MONTES



**H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME**

**DIRECCIÓN DE  
SERVICIOS CATASTRALES**

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

**2025**

Este documento consta de 106 hojas con los mapas de valores unitarios de suelo para el ejercicio fiscal del año 2025, autorizado por la sesión de cabildo con el acta número 116; acuerdo No. 453 del 12 de Agosto de 2024.



### H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME



LIC. CARLOS JAVIER LAMARQUE CANO  
PRESIDENTE MUNICIPAL



SINDICATURA MUNICIPAL  
AYUNTAMIENTO DE CAJEME

C.P. JOSEFINA DEYVA GONZALEZ  
SÍNDICO MUNICIPAL

LIC. LUCY HAYDEE NAVARRO GALLEGOS  
SECRETARIO H. AYUNTAMIENTO



### CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

DECRETO No. 03

DIPUTADO PRESIDENTE



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE SONORA  
DIPUTADO SECRETARIO

FECHA: 10 oct / 2024

DIPUTADO SECRETARIO



MUNICIPIO  
DE CAJEME

# MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

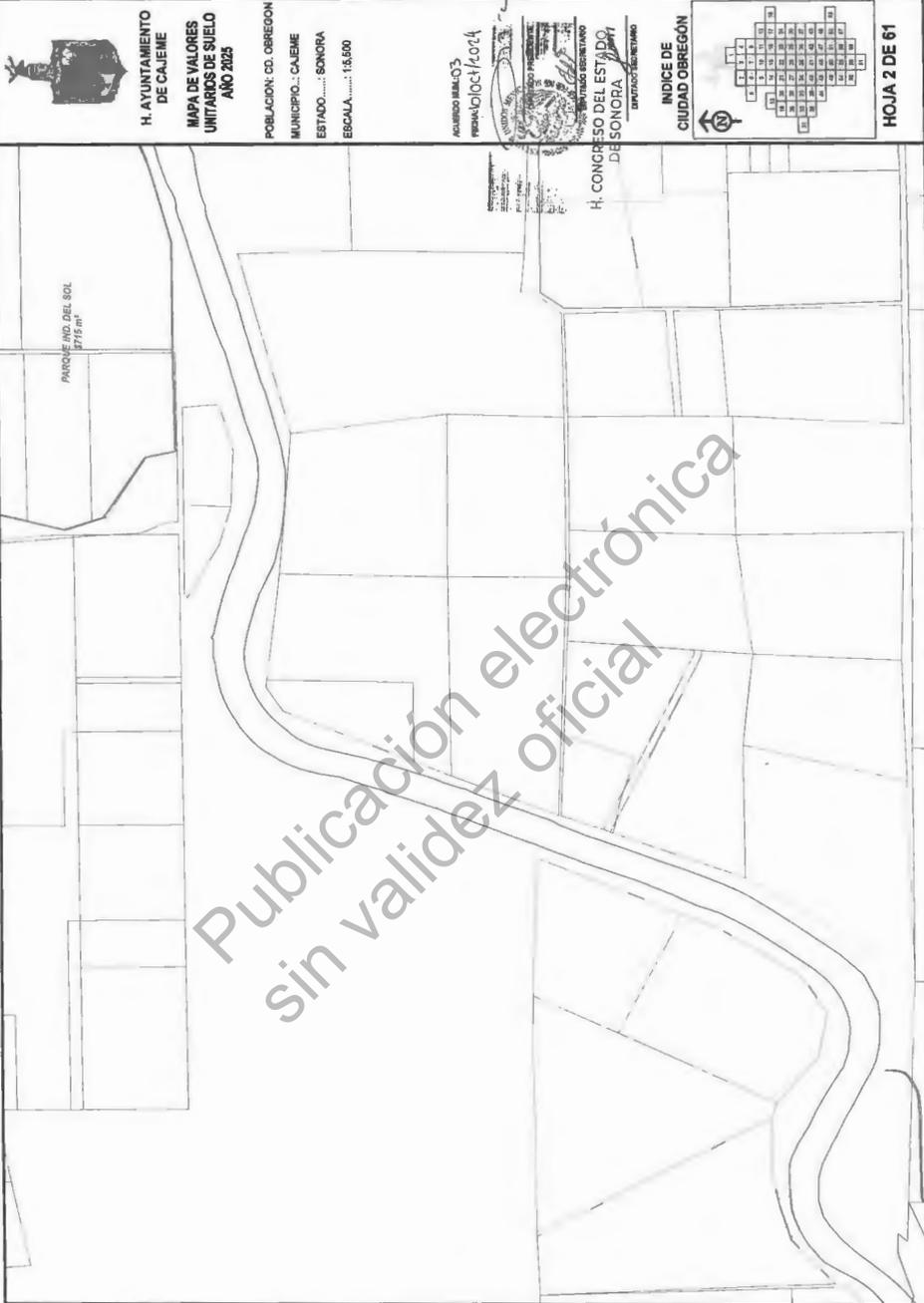
# CIUDAD OBREGÓN

Publicación Electrónica  
sin validez oficial









Página 3 de 106



H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

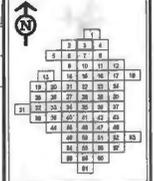
POBLACION: CD. OBREGON  
 MUNICIPIO... CAJEME  
 ESTADO..... SONORA  
 ESCALA.....: 1:5,500

ACUERDO MUK.: 03  
 FECHA: 10/02/2024



H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

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

ACUERDO MEM: 03



H. CONGRESO MUNICIPAL DE SONORA

DIPUTADO 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 4 DE 61



Publicación electrónica  
sin validez oficial





H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

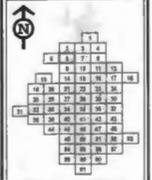
MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

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

ACUERDO NUM.: 03  
FECHA: 10/06/2024



INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 6 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

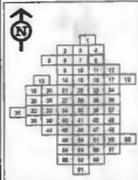
ACUERDO NUM.: 03

FECHA: 10/06/2024

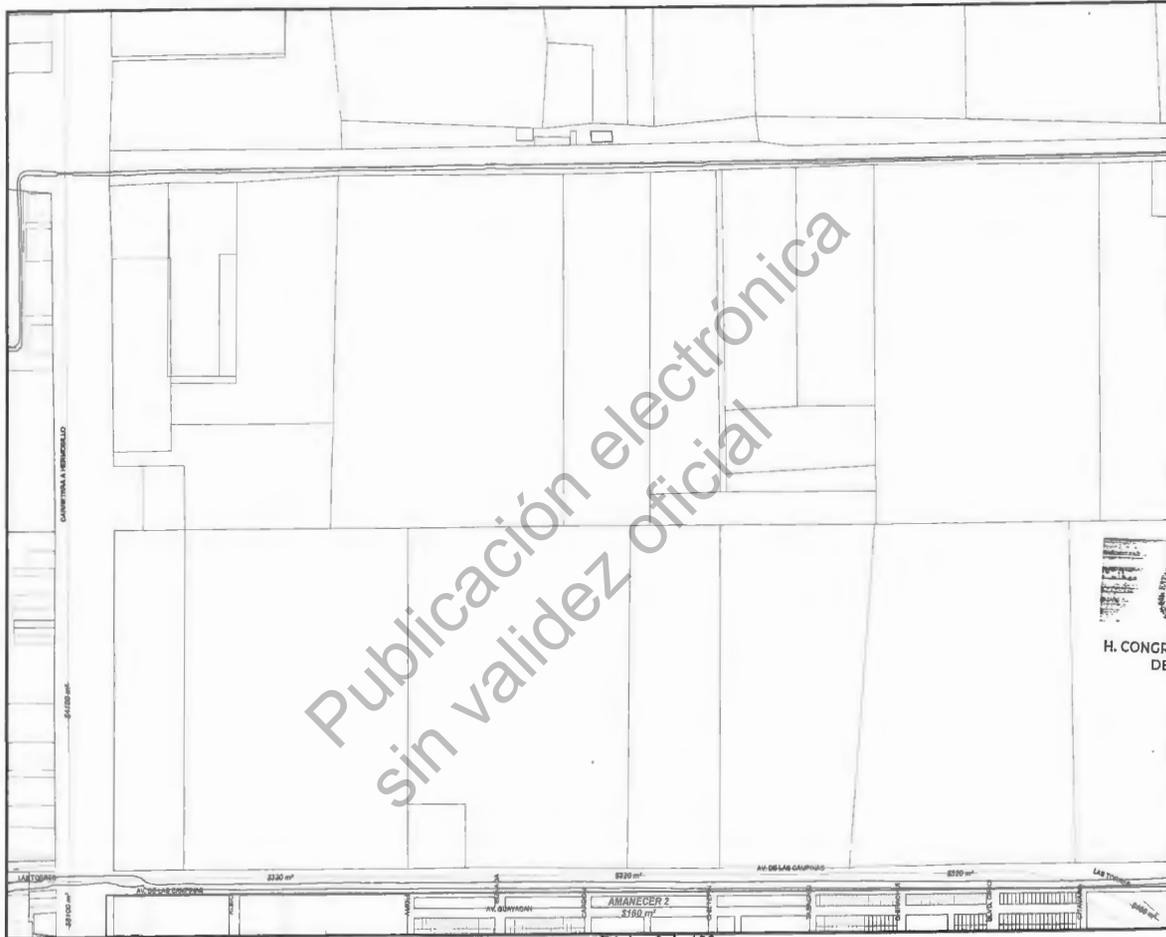
*[Firma manuscrita]*



DEPUTADO PRESIDENTE  
DEPUTADO SECRETARIO  
H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE SONORA  
COMITE DE  
CIUDAD OBREGÓN



HOJA 8 DE 61



Publicación electrónica  
sin validez oficial



**H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME**  
**MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025**

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

ACUERDO NUM.: 03  
 FECHA: 10/04/2024

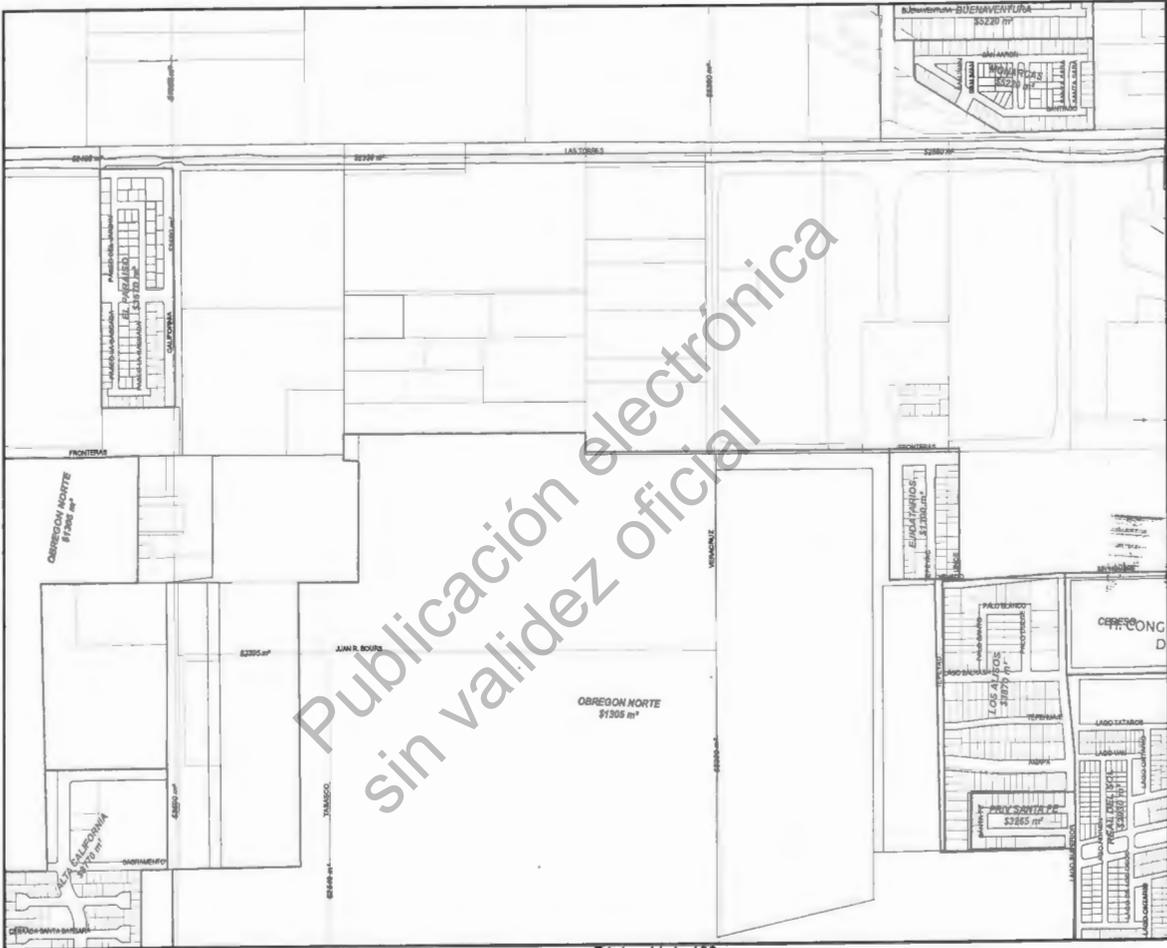


H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

**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



H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

POBLACION: CD. OBREGON

MUNICIPIO.: CAJEME

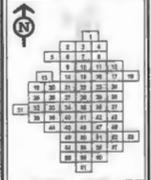
ESTADO..... SONORA

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

ACUERDO NUM.: 03  
PRESIDIA: 10/oct/2024



INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 10 DE 61



H. AYUNTAMIENTO  
DE CAJEME  
MAPA DE VALORES  
UNITARIOS DE SUELO  
AÑO 2025

POBLACION: CD. OBREGON  
MUNICIPIO: CAJEME  
ESTADO: SONORA  
ESCALA: 1:15,000

ACUERDO NUM. 03  
FECHA: 10/05/17/04



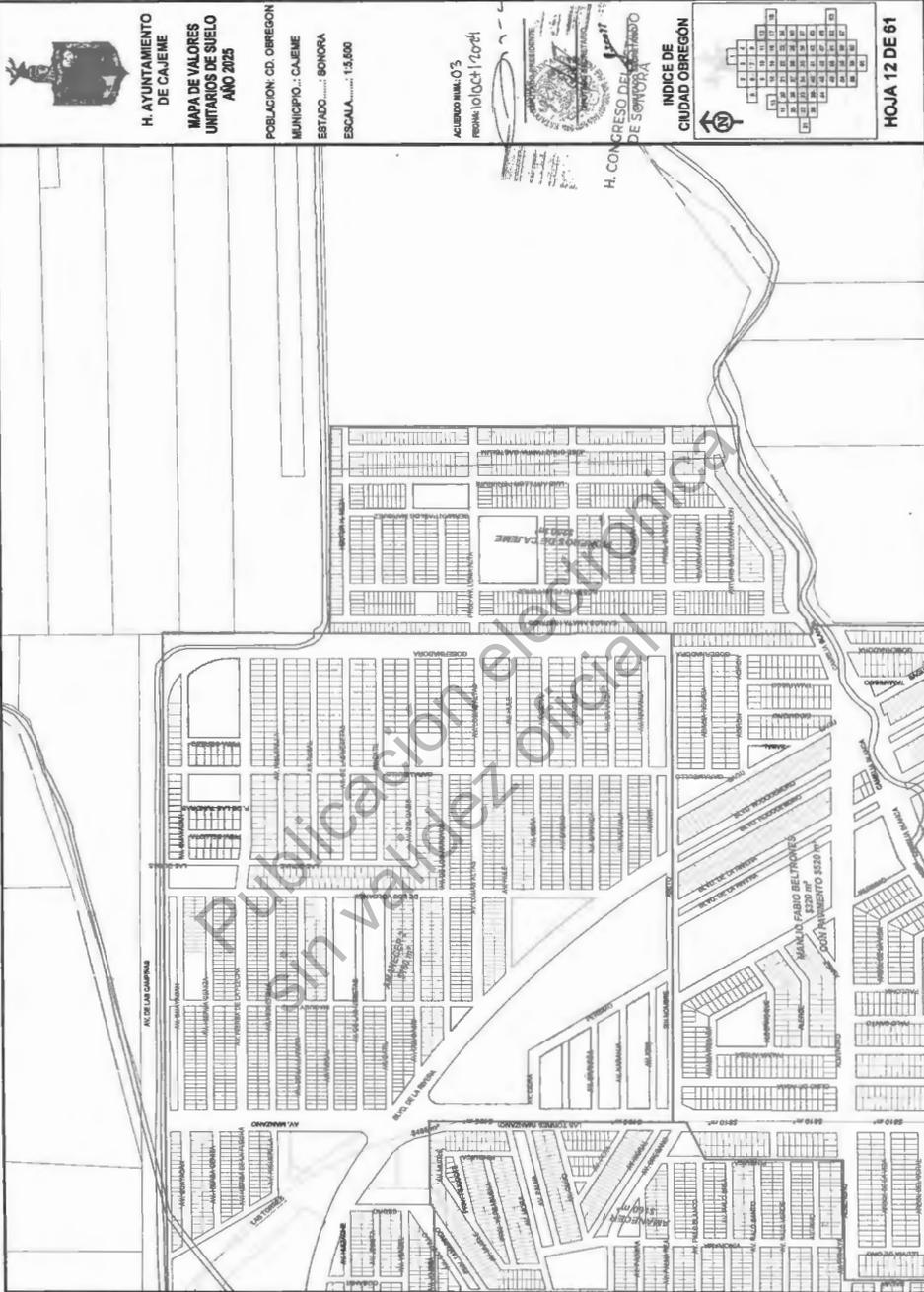
EL CONGRESO DEL ESTADO  
DE SONORA

INDICE DE  
CIUDAD OBREGON

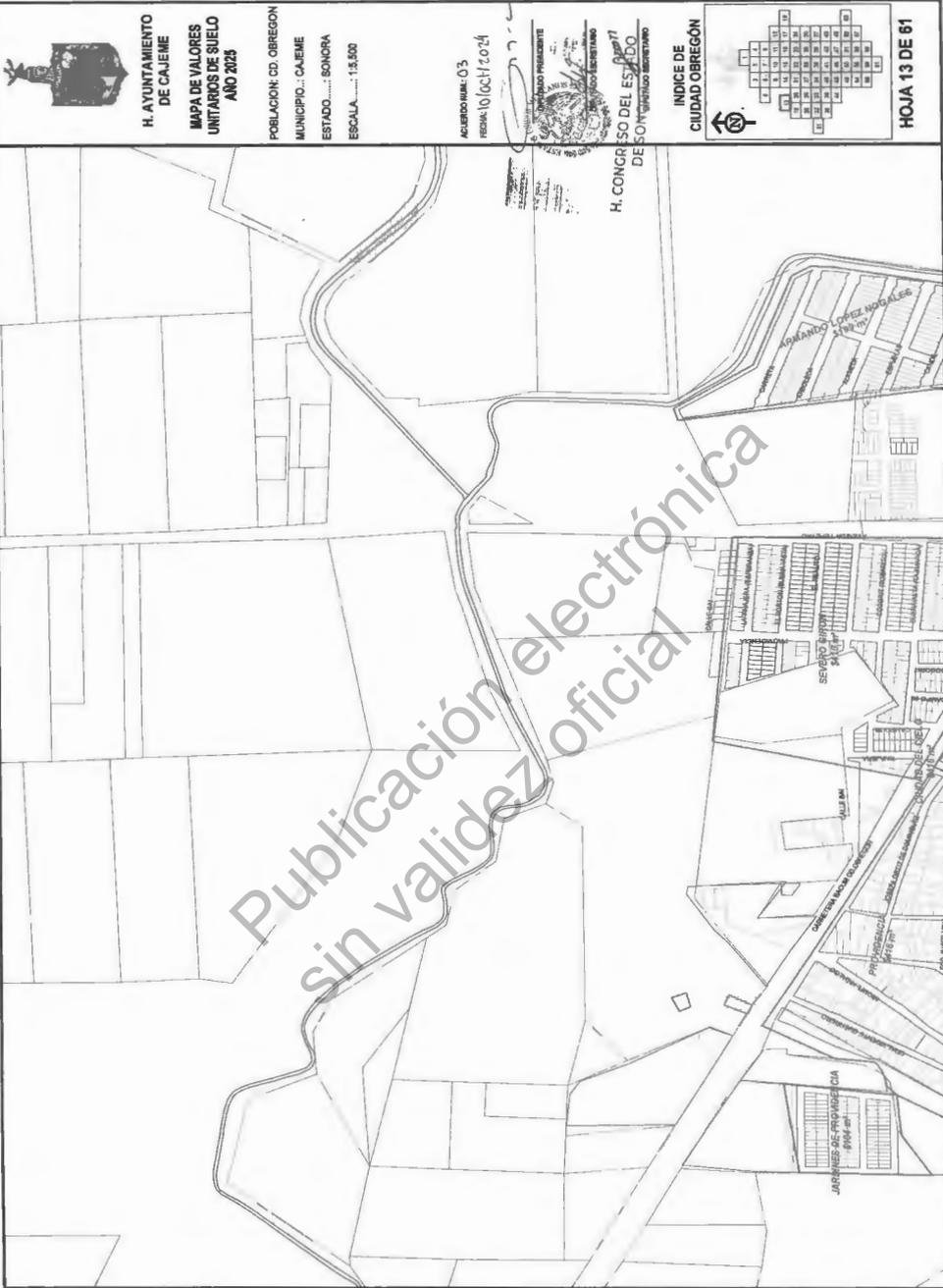
HOJA 11 DE 61



Página 12 de 106



Página 13 de 106



Página 14 de 106



H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

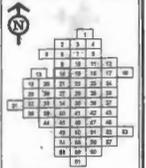
MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

POBLACION: CD. OBREGON  
MUNICIPIO: CAJEME  
ESTADO: SONORA  
ESCALA: 1:5,600

ACUERDO H.M.L. 03  
FECHA 10/04/2024

DEPARTAMENTO DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO  
SECRETARIO  
CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA  
SECRETARIO

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 14 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

ACUERDO NUM.: 03  
FECHA: 10/02/2024



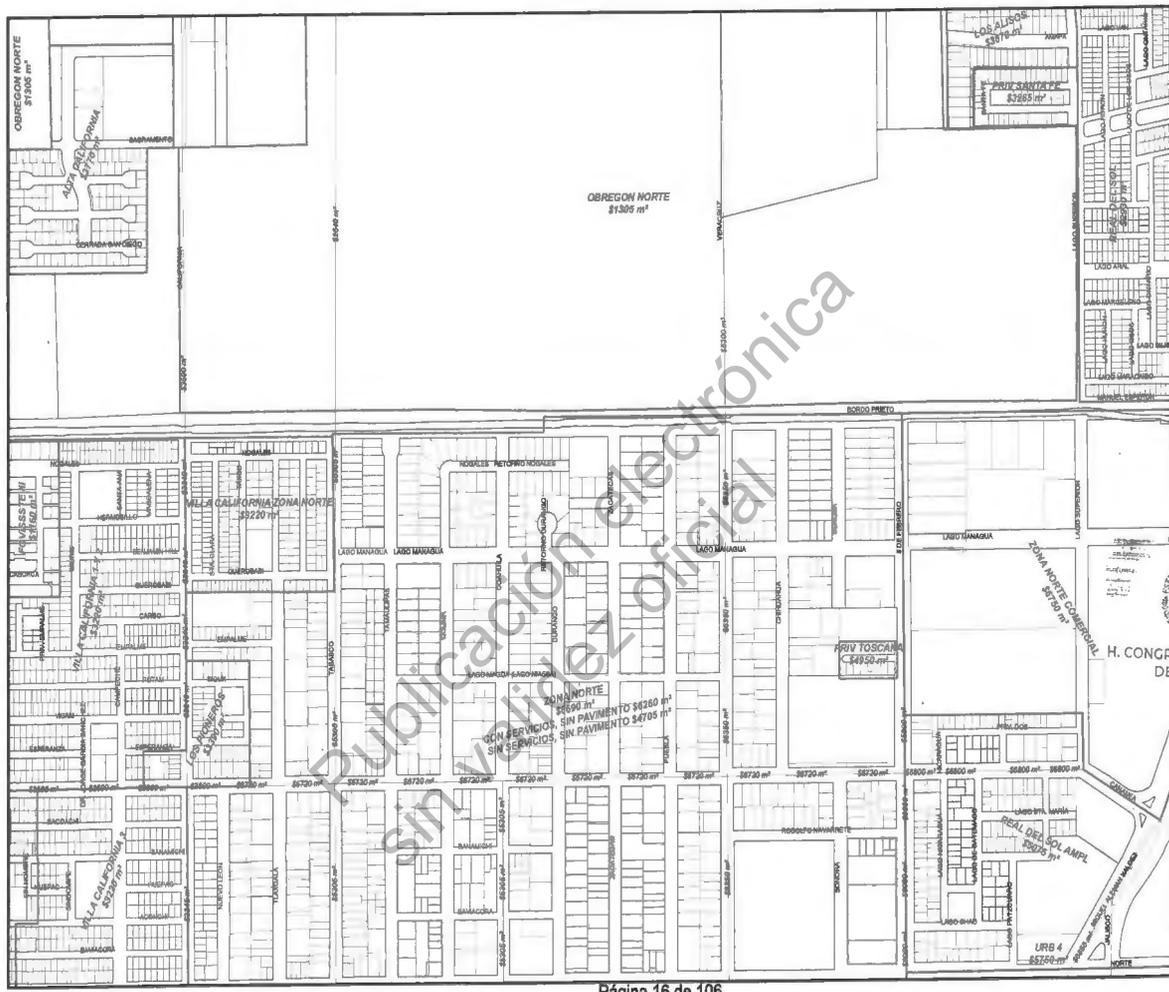
H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA SECRETARIO

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 15 DE 61





H. AYUNTAMIENTO  
DE CAJEME  
MAPA DE VALORES  
UNITARIOS DE SUELO  
AÑO 2025

POBLACION: CD. OREGON  
MUNICIPIO: CAJEME  
ESTADO: SONORA  
ESCALA: 1:3,000

ACUERDO NUM. 03  
FECHA 10/05/2024



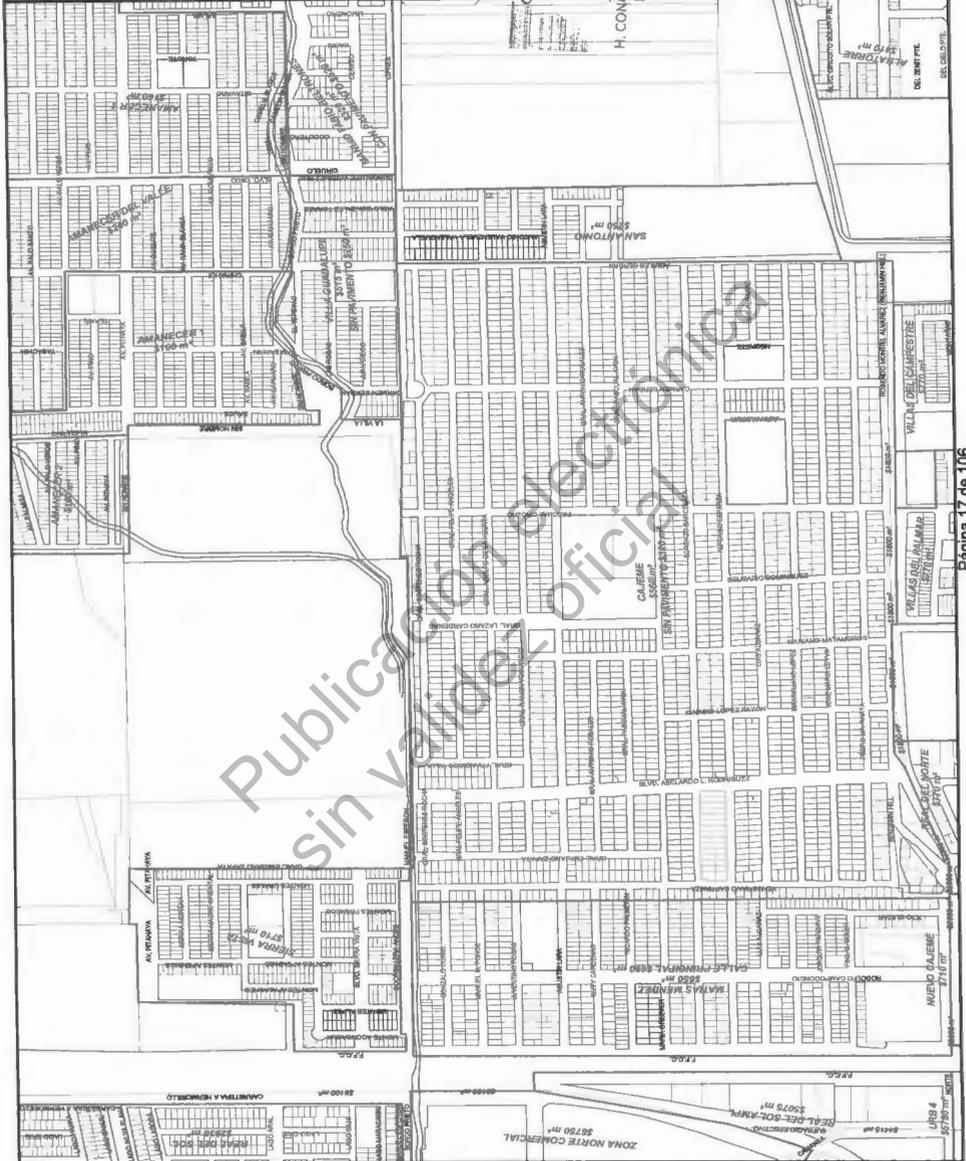
H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE SONORA  
DIRECCION GENERAL DE  
URBANISMO

INDICE DE  
CIUDAD OREGON

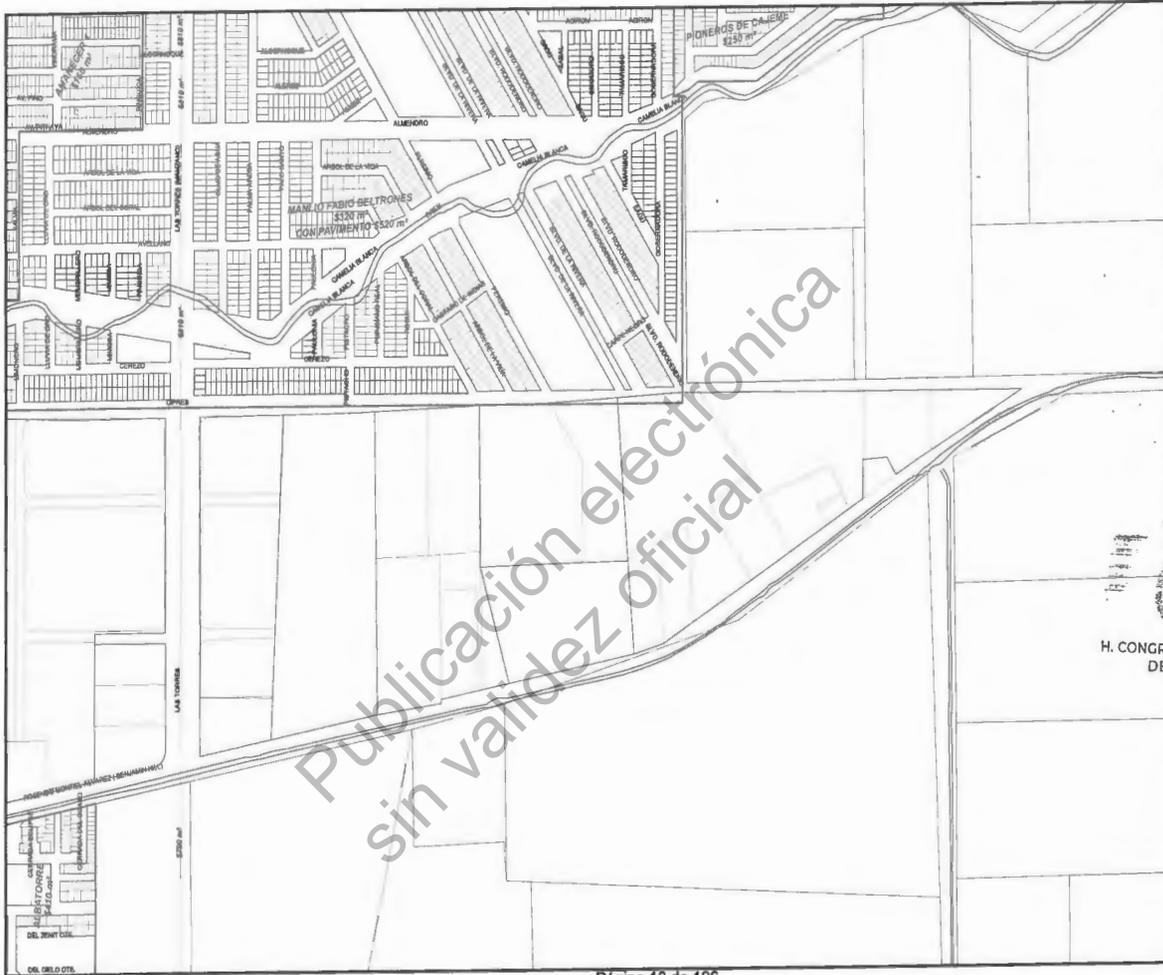


1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

HOJA 16 DE 61



Página 17 de 106



H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME  
MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

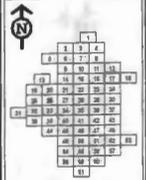
POBLACION: CD. OBREGÓN  
MUNICIPIO.: CAJEME  
ESTADO..... SONORA  
ESCALA..... 1:5,500

ACUERDO NUM. 03  
FECHA: 10/10/2024



H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 17 DE 61







H. AYUNTAMIENTO  
DE CAJEME  
MAPA DE VALORES  
UNITARIOS DE SUELO  
AÑO 2025

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

ACUERDO NUM. 03  
PREMIO 101001/1004

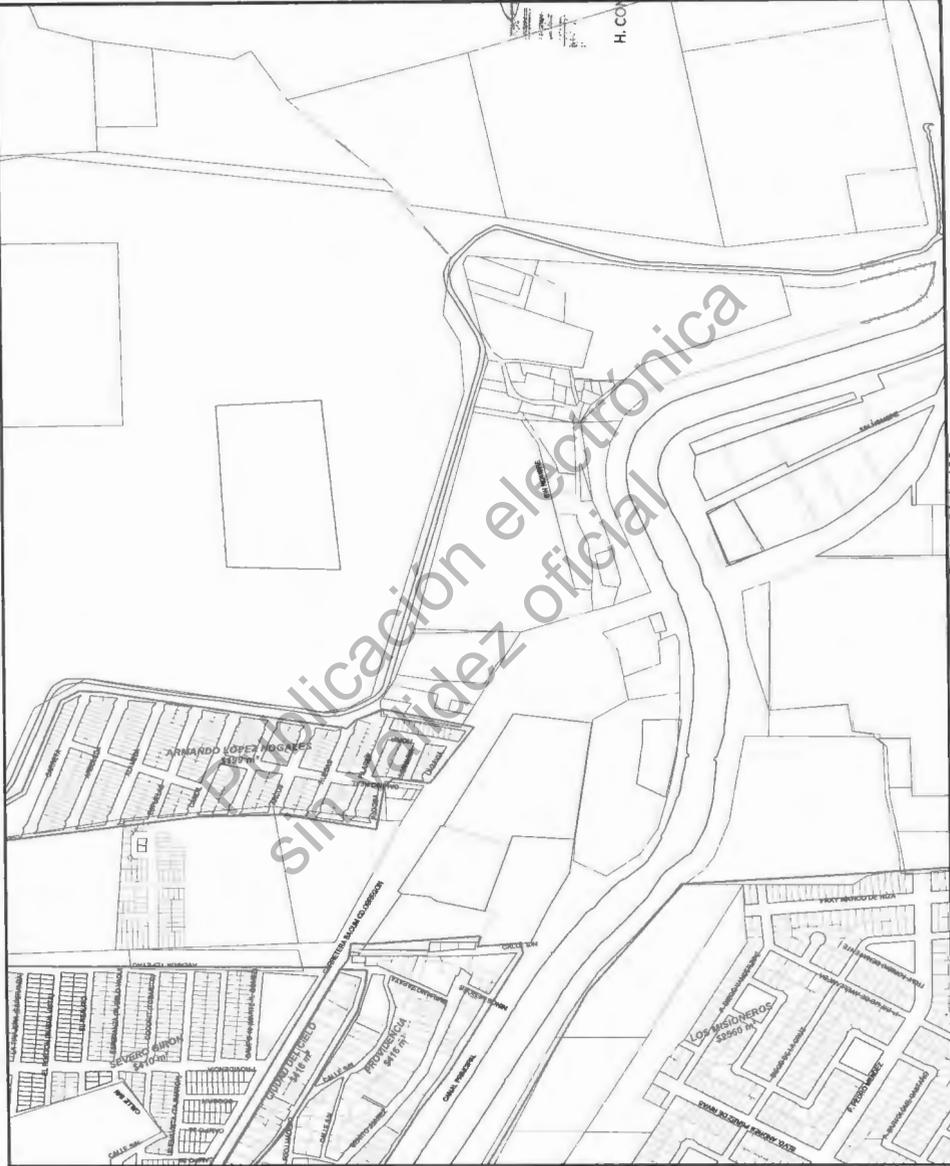


H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE SONORA

INDICE DE  
CIUDAD OREGON

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



H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

POBLACION: CD. OBREGON

MUNICIPIO.: CAJEME

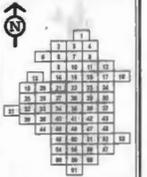
ESTADO..... SONORA

ESCALA..... 1:5.800

ACUERDO NUM.: 03  
FECHA: 10/04/2024



INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 21 DE 61





H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

POBLACION: CD. OBREGÓN

MUNICIPIO: CAJEME

ESTADO: SONORA

ESCALA: 1:15,000

ACUERDO NUM.: 03

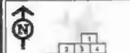
FECHA: 10/06/2024

DIPUTADO PRESIDENTE



H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

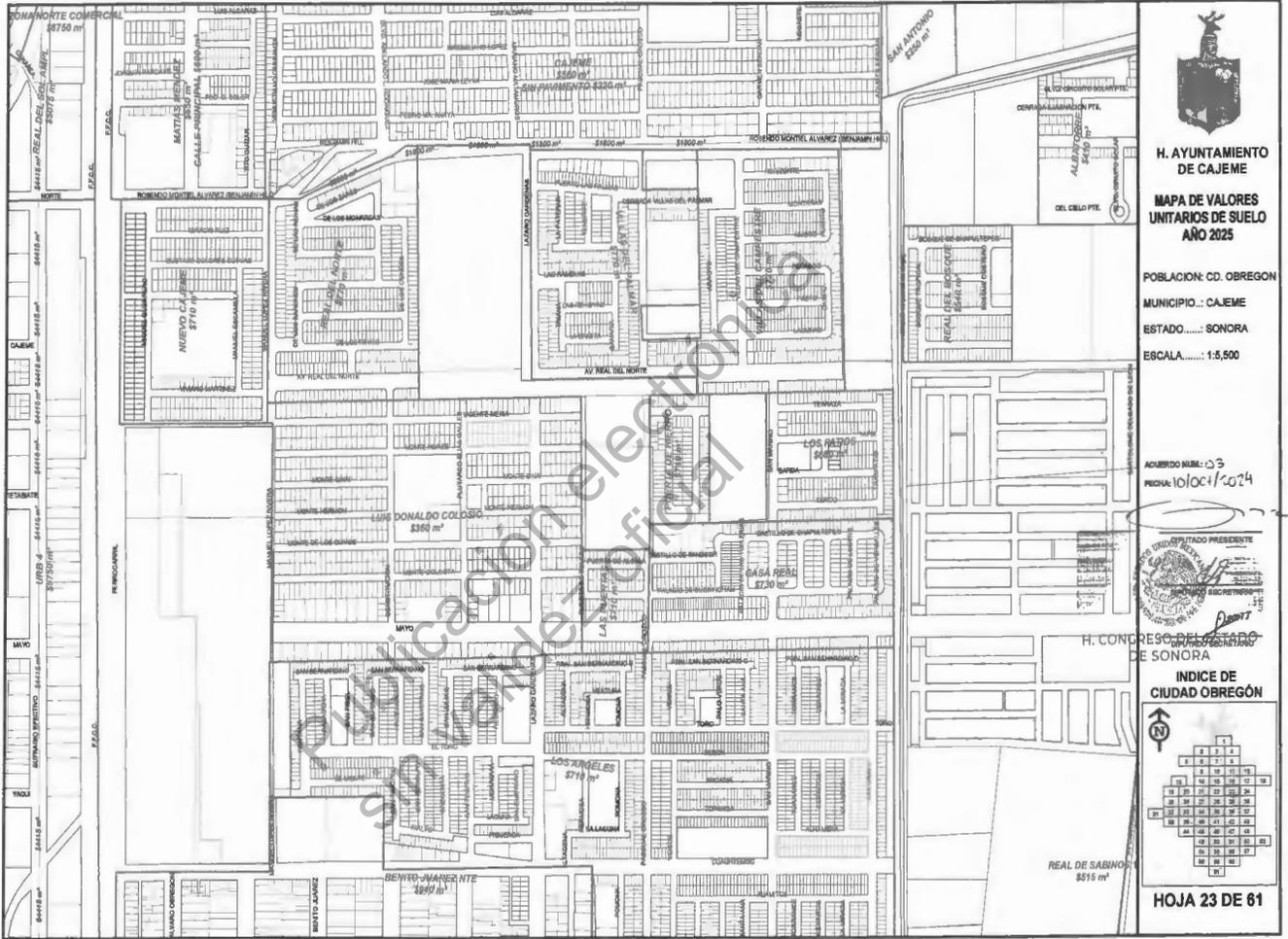
INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 22 DE 61



Publicación electrónica  
sin validez oficial



**H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME**  
**MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025**

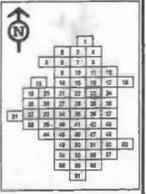
POBLACION: CD. OBREGON  
 MUNICIPIO: CAJEME  
 ESTADO: SONORA  
 ESCALA: 1:5,500

ACUERDO NUM.: 03  
 FECHA: 10/04/2024



H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 23 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

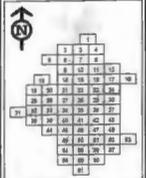
ACUMULO MUN.: 03

FECHA: 10/02/2024



H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA  
 DEPUTADO SECRETARIO

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 24 DE 61





H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

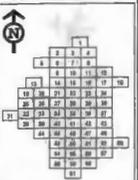
POBLACION: CD. OBREGON  
MUNICIPIO.: CAJEME  
ESTADO..... SONORA  
ESCALA..... 1:2,500

ACUERDO H.M.B.: 03  
PROB.: 10/01/2024

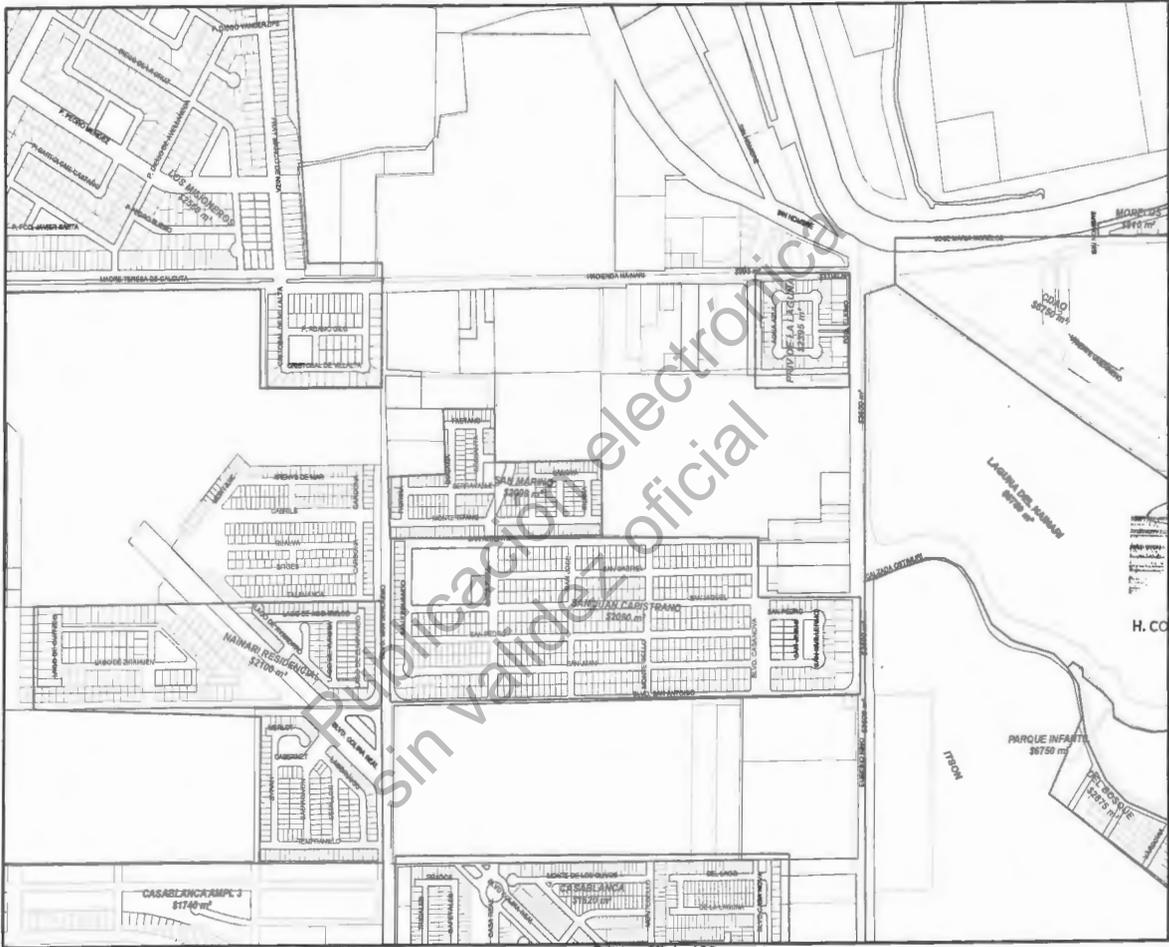


H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 26 DE 61









H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

POBLACION CD. OBREGON

MUNICIPIO... CAJEME

ESTADO..... SONORA

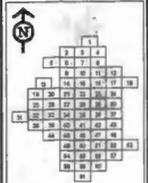
ESCALA..... 1:5,500

ACUERDO NUM: 03

FECHA: 10/04/2024



INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 29 DE 61





H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

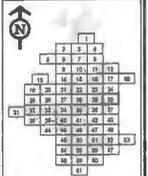
POBLACION: CD. OBREGON  
MUNICIPIO... CAJEME  
ESTADO..... SONORA  
ESCALA..... 1:5,500

ACUERDO NUM. 03  
FECHA: 10/04/2024



H. CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA  
DIPUTADO SECRETARIO

INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 30 DE 61



H. AYUNTAMIENTO  
DE CAJEME  
MAPA DE VALORES  
UNITARIOS DE SUELO  
AÑO 2025

POBLACION: CD. OREGON  
MUNICIPIO: CAJEME  
ESTADO: SONORA  
ESCALA: 1:15,500

ACUERDO NUM. 03  
FECHA: 10/06/2024



CONGRESO DEL ESTADO  
DE SONORA

INDICE DE  
CIUDAD OREGON



HOJA 31 DE 61



Página 32 de 106



H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

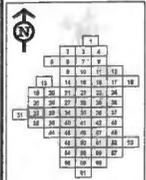
MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

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

ACUERDO NUM.: 03  
 FECHA: 10/01/2024



INDICE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 32 DE 61



H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

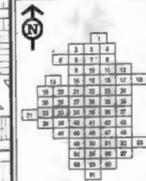
POBLACION: CD. OBREGÓN  
MUNICIPIO: CAJEME  
ESTADO: SONORA  
ESCALA: 1:5,500

ACUERDO NUM: 03  
FECHA: 16/01/2024

DIPUTADO PRESIDENTE

SECRETARIO

CONGRESO DEL ESTADO DE SONORA  
COMITE DE CIUDAD OBREGÓN



HOJA 33 DE 61









H. AYUNTAMIENTO DE CAJEME

MAPA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO AÑO 2025

POBLACION: CD. OBREGON  
 MUNICIPIO.: CAJEME  
 ESTADO..... SONORA  
 ESCALA..... 1:5,600

ACUERDO NUM. 03  
 FECHA: 10/06/2024



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

HOJA 36 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: 2024CCXIV53XXX-30122024-5F8A60799

