



San Luis Potosí

GOBIERNO DE LA CAPITAL

GACETA MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DE PUBLICACIÓN DEL
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS POTOSÍ

LINEAMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS CATASTRALES DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.



San Luis
amable

SECRETARÍA
GENERAL —
GOBIERNO DE LA CAPITAL

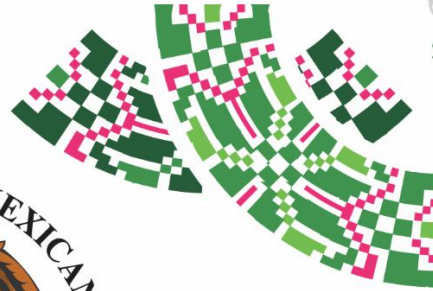
AÑO 2026
No. 311
San Luis Potosí, S.L.P.
20 de mayo de 2026

UNIDAD ADMINISTRATIVA MUNICIPAL
Blvd. Salvador Nava Mtz. 1580, Col. Santuario, San Luis Potosí, S.L.P.

ÑO CIX, TOMO III, SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.
MIÉRCOLES 20 DE MAYO DE 2026
EDICIÓN EXTRAORDINARIA
PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA
34 PÁGINAS



SAN LUIS POTOSÍ



PLAN DE **San Luis** PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO

Las leyes y demás disposiciones son de observancia obligatoria por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

“2026, Bicentenario de la Promulgación de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí”

ÍNDICE:

Autoridad emisora:

H. Ayuntamiento de San Luis Potosí, S.L.P.

Título:

Lineamientos para la elaboración de avalúos catastrales de los bienes inmuebles ubicados en el municipio de San Luis Potosí, S.L.P.





Secretaría General de Gobierno

DIRECTORIO

José Ricardo Gallardo Cardona

Gobernador Constitucional del Estado
de San Luis Potosí

J. Guadalupe Torres Sánchez

Secretario General de Gobierno

Mireya Cantú Salais

Directora del Periódico Oficial del Estado
"Plan de San Luis"

Para efectos de esta edición extraordinaria, el ente responsable del contenido de cada documento aquí publicado, es el señalado dentro del texto del mismo.

Requisitos para solicitar una publicación:

• Publicaciones oficiales

- ✓ Presentar oficio de solicitud para su autorización, dirigido a la Secretaría General de Gobierno, adjuntando sustento jurídico según corresponda, así como el original del documento físico a publicar y archivo electrónico respectivo (conforme a las especificaciones indicadas **para cualquier tipo de publicación**).
- ✓ En caso de licitaciones públicas, la solicitud se deberá presentar con tres días de anticipación a la fecha en que se desea publicar.
- ✓ Este tipo de publicación será considerada **EDICIÓN EXTRAORDINARIA**.

• Publicaciones de particulares (avisos judiciales y diversos)

- ✓ Realizar el pago de derechos en las cajas recaudadoras de la Secretaría de Finanzas.
- ✓ Hecho lo anterior, presentar ante la Dirección del Periódico Oficial del Estado, el recibo de pago original y una copia fotostática, así como el original del documento físico a publicar (con firma y sello) y en archivo electrónico (conforme a las especificaciones indicadas **para cualquier tipo de publicación**).
- ✓ Cualquier aclaración deberá solicitarse el mismo día de la publicación.
- ✓ Este tipo de publicación será considerada **EDICIÓN ORDINARIA** (con excepciones en que podrán aparecer en EDICIÓN EXTRAORDINARIA).

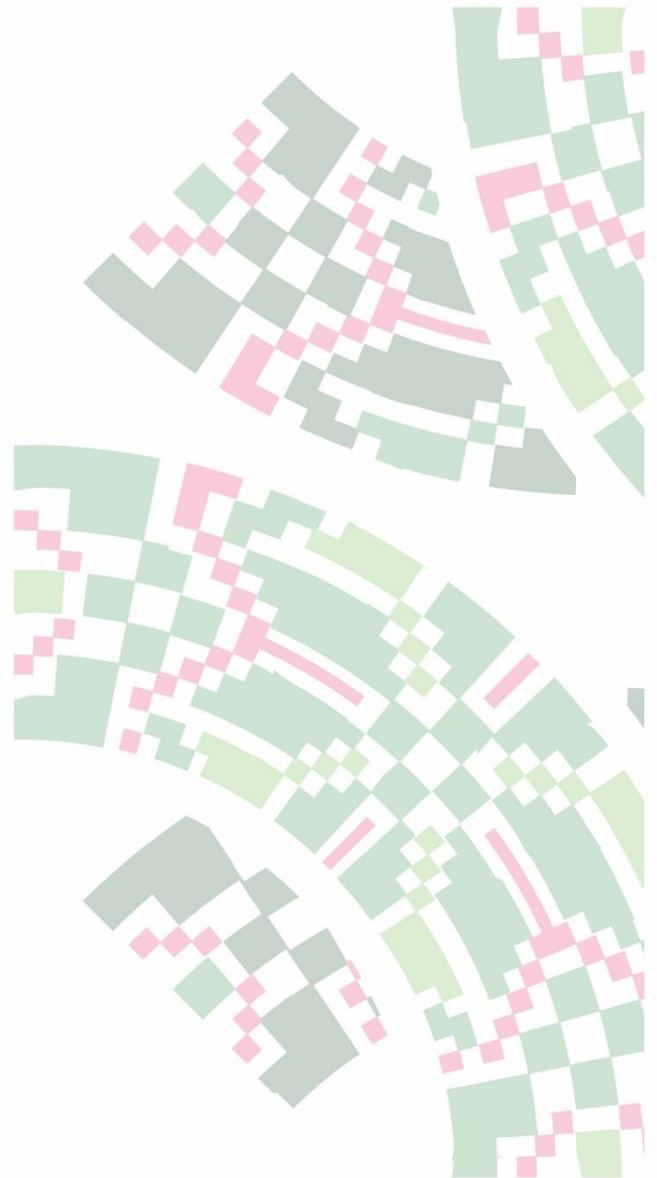
• Para cualquier tipo de publicación

- ✓ El solicitante deberá presentar el documento a publicar en archivo físico y electrónico. El archivo electrónico que debe presentar el solicitante, deberá cumplir con los siguientes requisitos:
 - Formato Word para Windows
 - Tipo de letra Arial de 9 pts.
 - No imagen (JPEG, JPG). No OCR. No PDF.

¿Donde consultar una publicación?

- ✓ Conforme al artículo 11, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, la publicación del periódico se realiza de forma electrónica, pudiendo ser consultado de manera gratuita en la página destinada para ello, pudiendo ingresar bajo la siguiente liga electrónica: periodicooficial.slp.gob.mx/

- **Ordinarias:** lunes, miércoles y viernes de todo el año
- **Extraordinarias:** cuando sea requerido





H. Ayuntamiento de San Luis Potosí, S.L.P.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En atención al artículo 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que faculta a los Municipios para el cobro de contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, así como para expedir previa autorización del Congreso del Estado de San Luis Potosí, las tablas de valores de suelo y construcción que sirvan de base para el cobro de las mismas, y con la finalidad de adoptar las medidas conducentes para que la aplicación de las Tablas de Valores de Suelo y Construcción se efectúen en apego a la fracción IV del artículo 31 de nuestra Carta Magna, garantizando se apeguen a los principios de proporcionalidad y equidad, a través de una adecuada valuación en los actos jurídicos, se requiere contar con un marco normativo que permita unificar la utilización de conceptos, técnicas y procedimientos valuatorios.

Conforme a lo anterior y derivado de que la valuación catastral es una función pública de carácter técnico y administrativo, cuya aplicación es imprescindible para determinar la base gravable del impuesto predial, la cual también sirve como base para establecer otros impuestos, como el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), lo que incide en la recaudación y por consiguiente en la planificación territorial del municipio.

Aunado a ello, con los presentes lineamientos se dota a la Dirección General de Gestión Territorial y Catastro con las herramientas necesarias para la valuación y revaluación de los bienes inmuebles que se ubican en la circunscripción territorial del Municipio de San Luis Potosí, S.L.P., además, se otorga certeza jurídica a las personas contribuyentes para la determinación de la base gravable para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Los presentes lineamientos se fundamentan en las leyes, reglamentos y normativas que a continuación se detallan, las cuales facultan a la Dirección de Catastro del Municipio de San Luis Potosí para llevar a cabo la valuación de los bienes inmuebles. La metodología aquí contenida es el instrumento técnico para dar cumplimiento a las siguientes disposiciones legales:

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

Esta ley es la principal base legal del manual, ya que establece las facultades de las autoridades catastrales y los criterios para la valuación.

- **Valores Unitarios (Capítulo IV):** Los **Artículos 84, 85, y 91** establecen que los valores unitarios de suelo y construcción son aprobados anualmente por el Congreso del Estado y constituyen la base para la determinación de los valores catastrales. El **Artículo 85** específicamente delega a los ayuntamientos, a través de la Dirección de Catastro, la aplicación de dichos valores. Los **Artículos 86, 87 y 88** definen los factores que deben considerarse para la determinación de estos valores, tales como la ubicación, servicios públicos, características de las construcciones, y el uso del suelo.
- **Valuación y Revaluación (Capítulo VI):** Los **Artículos 112 y 113** facultan a las autoridades catastrales para asignar el valor catastral de cada inmueble y emitir una resolución de valor, aplicando los valores unitarios aprobados. El **Artículo 118** especifica los casos en los que debe realizarse una valuación (por ejemplo, en inscripciones por primera vez o fraccionamientos), mientras que el **Artículo 119** detalla los motivos para una revaluación (como modificaciones en el inmueble, cambios en el sector catastral, o errores en los datos).

Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de San Luis Potosí

Esta ley define el uso del valor catastral en materia fiscal, específicamente para el Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

- **Base del Impuesto (Artículo 30):** Este artículo es fundamental, ya que establece que la base gravable para el impuesto de adquisición de inmuebles será el valor que resulte mayor entre el precio de la operación y el **valor catastral del inmueble**. Esto subraya la importancia de contar con un avalúo catastral actualizado y preciso, el cual, según el mismo artículo, no debe tener una antigüedad mayor a seis meses.



Ley de Ingresos del Municipio de San Luis Potosí

La Ley de Ingresos establece las tarifas por los servicios catastrales que se prestan a los contribuyentes.

- **Servicios Catastrales (Artículo 34):** Este artículo establece las tarifas para los avalúos catastrales, lo que demuestra que la emisión de estos documentos es un servicio público por el cual el municipio está legalmente facultado para cobrar derechos.

Este marco jurídico dota de plena legalidad a los procesos y procedimientos que se establecen en estos lineamientos, garantizando que cada avalúo catastral se emita en estricto apego a las leyes aplicables en el Estado de San Luis Potosí.

Derivado de lo anterior, es necesario normar la práctica valuatoria mediante los procedimientos y lineamientos técnicos.

PROYECTO DE PROMULGACIÓN

ÚNICO. Se **EXPIDEN** los Lineamientos para la Elaboración de Avalúos Catastrales de los Bienes Inmuebles ubicados en el Municipio de San Luis Potosí, S.L.P., para quedar como sigue:

LINEAMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS CATASTRALES DE LOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. El presente instrumento tiene por objeto establecer las bases a las cuales se sujetan las autoridades catastrales municipales para la valuación o reevaluación de los predios que se ubican dentro de la circunscripción territorial del Municipio de San Luis Potosí, S.L.P.

ARTÍCULO 2. Para efectos de los presente Lineamientos se entiende por:

- I. **Afectación por falla geológica o discontinuidad.** Disminución en el valor del terreno ocasionada por su ubicación sobre una falla geológica o en su zona de influencia;
- II. **Área común.** Parte de la superficie del suelo sujeta a condominio, que pertenece a todos los copropietarios y que sirve al uso o disfrute común;
- III. **Área homogénea.** Zona delimitada geográficamente y constituida por un grupo de manzanas en la que los inmuebles presentan características similares en cuanto a uso, infraestructura, equipamiento y valor unitario del suelo;
- IV. **Área privativa.** Porción del inmueble de dominio exclusivo de cada condómino, delimitada físicamente y susceptible de aprovechamiento independiente;
- V. **Base gravable.** Valor económico sobre el que se aplica un impuesto, como el predial o el de adquisición de inmuebles;
- VI. **Bien inmueble.** Todo terreno, con o sin construcción, que no puede trasladarse sin menoscabo de su naturaleza,



destinado a un uso específico;

- VII. Catastro.** Sistema técnico y administrativo que integra la información jurídica, física y económica de los bienes inmuebles;
- VIII. Clasificación del uso del suelo.** Determinación del destino permitido del terreno conforme al Programa de Desarrollo Urbano del Municipio;
- IX. Clave catastral.** Identificador único asignado a cada predio, compuesto por códigos que indican municipio, zona, manzana, lote y condominio;
- X. Condominio (vertical, horizontal, mixto).** Régimen de propiedad que combina áreas privativas y comunes. En el mixto coexisten unidades horizontales y verticales;
- XI. Construcción.** Toda obra permanente con valor económico que forma parte del inmueble;
- XII. Contribuyente.** Persona física o moral obligada al pago de contribuciones municipales derivadas de la propiedad o posesión de inmuebles;
- XIII. Demérito.** Reducción del valor atribuida a la depreciación física, funcional o económica de una construcción;
- XIV. Dirección de Catastro Municipal.** Autoridad encargada de aplicar los valores unitarios y realizar la valuación catastral en el municipio;
- XV. Edificación.** Obra civil desarrollada sobre el suelo con elementos estructurales y arquitectónicos;
- XVI. Estado de conservación.** Condición física observable de una construcción que se clasifica por su desgaste durante el tiempo;
- XVII. Factor de ajuste.** Coeficiente que corrige el valor unitario del terreno según la superficie, frente, forma, fondo, topografía o ubicación;
- XVIII. Factor por edad.** Reducción aplicada al valor de la construcción conforme a su vida útil y años transcurridos desde su edificación o última remodelación;
- XIX. Factor Rivera (o gráfico).** Coeficiente obtenido de gráficas que ajusta el valor unitario del terreno según su relación frente-fondo;
- XX. Gaceta.** El órgano oficial de publicación del Ayuntamiento de San Luis Potosí, de carácter permanente e interés público, cuya función es hacer del conocimiento de la ciudadanía el Bando de Policía y Gobierno, los reglamentos, acuerdos, circulares y demás disposiciones administrativas de observancia general emitidas por el Ayuntamiento de San Luis Potosí, por el Presidente Municipal o por cualquier autoridad u organismo auxiliar municipal facultado para ello, a fin de que sean aplicados y observados debidamente;
- XXI. Homologación (factor resultante).** Multiplicación de todos los factores de ajuste aplicables al terreno para obtener un valor equiparable al del lote tipo;
- XXII. Impuesto predial.** Contribución municipal que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles con base en su valor catastral;
- XXIII. Indiviso.** Proporción que cada condómino tiene sobre las áreas comunes del condominio;
- XXIV. Inmueble rústico.** Predio localizado fuera de zonas urbanas o suburbanas destinado a actividades agropecuarias o

forestales.

- XXV. Levantamiento arquitectónico.** Representación gráfica y métrica de las dimensiones, superficies y elementos constructivos del inmueble;
- XXVI. Lote tipo.** Predio de referencia con dimensiones y condiciones que se localiza con mayor frecuencia, y sirve de base para la aplicación de factores de superficie y frente;
- XXVII. Manzana.** Conjunto de predios delimitados por calles o avenidas, identificada para fines de planeación y control catastral;
- XXVIII. Método de costos.** Técnica que valora una construcción a partir del costo de reposición nuevo menos su depreciación;
- XXIX. Método de valuación.** Procedimiento técnico mediante el cual se determina el valor de un inmueble;
- XXX. Periódico Oficial del Estado:** es el órgano informativo permanente y de interés público, cuya función consiste en publicar los documentos emanados de los poderes: Legislativo; Ejecutivo; y Judicial, del Estado; de los organismos constitucionales autónomos estatales; de los ayuntamientos; de la Federación, en sus respectivos ámbitos de competencia, así como aquéllos que por disposición legal deban ser publicados para que tengan efecto obligatorio; garantizando a la ciudadanía el derecho al acceso y conocimiento oportuno de los mismos, a fin de que sean aplicados y observados debidamente;
- XXXI. Predio.** Es la unidad catastral que forma parte de una manzana y consiste en una porción con superficie, ubicación y linderos definidos;
- XXXII. Propietario.** Persona física o moral titular del derecho de propiedad sobre un bien inmueble inscrito en el catastro;
- XXXIII. Resolución de valor.** Documento oficial emitido por la autoridad catastral que establece el valor catastral de un inmueble;
- XXXIV. Revaluación catastral.** Procedimiento mediante el cual la autoridad revisa y actualiza el valor catastral de un inmueble por modificación física o errores detectados;
- XXXV. Sector catastral.** División territorial del municipio para fines de administración y control de valores unitarios de suelo;
- XXXVI. Suelo rústico.** Área geográfica destinada principalmente a actividades agrícolas, pecuarias o forestales;
- XXXVII. Suelo suburbano.** Zona de transición entre el área urbana y la rural, parcialmente urbanizada;
- XXXVIII. Suelo urbano.** Área con infraestructura, equipamiento y servicios públicos consolidados;
- XXXIX. Terreno.** Superficie de suelo delimitada por linderos y susceptible de aprovechamiento o edificación;
- XL. Topografía.** Condición física del terreno según su pendiente o relieve, que influye en el factor de ajuste del valor catastral;
- XLI. Unidad de valuación.** Entidad o profesional autorizado para emitir dictámenes técnicos de valor, conforme a la normatividad aplicable;
- XLII. Uso de suelo.** Destino permitido de un terreno conforme a los planes o programas de desarrollo urbano;
- XLIII. Valor catastral.** Valor determinado oficialmente para un inmueble con base en tablas de valores unitarios aprobadas por el Congreso del Estado;



- XLIV. Valor unitario del suelo o de la construcción.** Importe en pesos por unidad de medida (m² o ha) publicado anualmente en el Periódico Oficial del Estado;
- XLV. Valuación catastral.** Proceso técnico-administrativo mediante el cual se determina el valor de un inmueble con fines fiscales y de planeación, y
- XLVI. Vida útil total (VUT).** Duración estimada de una construcción antes de requerir reposición total, según su tipo y calidad constructiva.

ARTÍCULO 3. La Dirección de Catastro a través del personal a su cargo realizará la valuación y reevaluación de los bienes inmuebles que se ubiquen dentro de la circunscripción territorial del Municipio de San Luis Potosí, S.L.P., de acuerdo con lo establecido en los artículos 112, 113, 118 y 119 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potos, para lo cual deberá de aplicar la metodología que se establece en el presente instrumento.

CAPÍTULO II DE LA CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 4. La clasificación se realizará con base a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Luis Potosí, S.L.P., siendo la siguiente:

- I. Habitacional:** densidad alta (H4), densidad media (H3), densidad baja (H2), densidad mínima (H1) y ecológica campestre (EC);
- II. Comercio y Servicios:** corredores comerciales y servicios distritales (CD), corredores comerciales y de servicios centrales (CC) y corredores comerciales y servicios regionales (CR);
- III. Industrial:** Industrial (I), servicios a la Industria (S) y corredores comerciales y de servicios industriales (CI), y
- IV. Otros usos de suelo:** Área de transición suburbana (ATSU), Equipamiento Urbano (E), Centro Barrio (CB), Subcentro Urbano (SU) y Crecimiento Urbano No Programado.

ARTÍCULO 5. Para la determinación de Uso de Suelo para efectos Catastrales se tomará como base lo siguiente:

Para la asignación del uso de suelo de un predio o inmuebles, se atenderá al porcentaje predominante de ocupación, considerándose como tal aquel que exceda el cincuenta y un por ciento (51%) de la superficie construida total, ya sea habitacionales, comerciales o de otra naturaleza permitida.

La determinación del uso de suelo se realizará con base en el tipo de construcción, su destino y la distribución de superficies, asignándose el uso que prevalezca conforme al porcentaje mayoritario.

En los casos de uso mixto, el uso de suelo que se registre para efectos catastrales y administrativos será aquel correspondiente a la actividad que efectivamente se desarrolle en el inmueble al momento de la presentación de la solicitud del trámite o las actualizaciones que realice la autoridad catastral, sin perjuicio de las disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 6. Las características de uso de suelo serán con base en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro Población de San Luis Potosí vigente, que se describen a continuación:



Ecológico Campestre	EC	
	Unifamilia r	Plurifamilia r
	EC-U	EC-H
Densidad máxima permitida (vivienda/hectárea)	10	12
Superficie mínima de lote	600 m2	1000 m2
Frente mínimo de lote	20 m	40 m
Frente mínimo particular	NA	20 m
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.60	0.60
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.5	1.5
Coefficiente de absorción de Suelo (CAS)	0.35	0.35

HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA	H1	
	Unifamilia r	Plurifamilia r
	H1-U	H1-H
Densidad máxima permitida (vivienda/hectárea)	23	31
Superficie mínima de lote	270 m2	400 m2
Frente mínimo de lote	9 m	16 m
Frente mínimo particular	NA	8 m
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.65	0.65
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	1.95	1.95
Coefficiente de absorción de Suelo (CAS)	0.10	0.10

HABITACIONAL DENSIDAD BAJA	H2		
	Unifamilia r	Plurifamiliar	
	H2-U	H2-H	H2-V
Densidad máxima permitida (vivienda/hectárea)	46	62	80
Superficie mínima de lote	120 m2	195 m2	264 m2
Frente mínimo de lote	8 m	15 m	16 m
Frente mínimo particular	NA	7.5 m	NA
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.7	0.7	0.65
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.1	2.1	2.8
Coefficiente de absorción de Suelo (CAS)	0.10	0.10	0.10

HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA	H3		
	Unifamilia r	Plurifamiliar	
	H3-U	H3-H	H3-V
Densidad máxima permitida (vivienda/hectárea)	60	75	110
Superficie mínima de lote	90 m2	150 m2	200 m2
Frente mínimo de lote	6 m	10 m	12 m
Frente mínimo particular	NA	5 m	NA
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.75	0.75	0.70
Coefficiente de Utilización de Suelo (CUS)	2.25	2.25	3.5
Coefficiente de absorción de Suelo (CAS)	0.08	0.08	0.10



HABITACIONAL DENSIDAD ALTA	H4		
	Unifamiliar H4-U	Plurifamiliar	
		H4-H	H4-V
Densidad máxima permitida (vivienda/hectárea)	76	86	170
Superficie mínima de lote	76.5 m2	135 m2	180 m2
Frente mínimo de lote	4.5 m	9 m	10 m
Frente mínimo particular	NA	4.5 m	NA
Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS)	0.75	0.75	0.70

Uso de suelo definido en el programa con frente a Corredor comercial y de Servicios Centrales (CC)	Valores
Superficie mínima de lote	400 m2
Frente mínimo de lote	15 m
Coefficiente ocupación del suelo (COS)	0.75
Coefficiente utilización del suelo (CUS)	8.0
Coefficiente absorción del suelo (CAS)	0.10
Restricción posterior	3 m

Uso de suelo definido en el programa con frente a corredor comercial y de servicios regionales (CR)	Valores
Superficie mínima de lote	800 m2
Frente mínimo de lote	20 m
Coefficiente ocupación del suelo (COS)	0.75
Coefficiente utilización del suelo (CUS)	9.0
Coefficiente absorción del suelo (CAS)	0.10

ARTÍCULO 7. Aquellos predios que cuenten con edificaciones y otros tipos de estructuras, las cuales están identificadas dentro de la Tabla de Valores de construcción del Municipio de San Luis Potosí, vigentes, serán de acuerdo con la siguiente tabla:

TIPO	CALIDAD	CODIGO	VIDA ÚTIL
HABITACIONAL	BASICO PIE DE CASA	58	40
	RUDIMENTARIO	1	40
	ANTIGUO ECONOMICO	8	50
	ANTIGUO MEDIO	10	60
	ANTIGUO BUENO	12	60
	ANTIGUO SUPERIOR	14	70
	MODERNO ECONOMICO	15	50
	MODERNO INTERES SOCIAL	16	60
	MODERNO MEDIO	17	70
	MODERNO BUENO	18	70
	MODERNO SUPERIOR	19	70
	MODERNO SUPERIOR DE LUJO	20	80
	MODERNO ESPECIAL DE LUJO	21	80
	EDIFICACION HASTA 4 NIVELES ECONOMICO	22	50
	EDIFICACION HASTA 4 NIVELES MEDIO	23	70
	EDIFICACION HASTA 4 NIVELES BUENO	24	70
EDIFICACION HASTA 4 NIVELES SUPERIOR	37	70	



	EDIFICACION HASTA 4 NIVELES SUPERIOR DE LUJO	38	80
	EDIFICACION DE MAS DE 4 NIVELES ECONOMICO	25	50
	EDIFICACION DE MAS DE 4 NIVELES MEDIO	26	70
	EDIFICACION DE MAS DE 4 NIVELES BUENO	27	70
	EDIFICACION DE MAS DE 4 NIVELES SUPERIOR	28	70
	EDIFICACION DE MAS DE 4 NIVELES SUPERIOR DE LUJO	39	80
COMERCIAL	COMERCIAL BASICO	50	40
	COMERCIAL ECONOMICO	52	50
	COMERCIAL MEDIO	53	60
	COMERCIAL BUENO	54	70
	COMERCIAL SUPERIOR	55	70
	COMERCIAL SUPERIOR DE LUJO	56	80
	COMERCIAL ESPECIAL DE LUJO	57	80
	EDIFICIO HASTA 4 NIVELES ECONOMICO	40	50
	EDIFICIO HASTA 4 NIVELES MEDIO	41	70
	EDIFICIO HASTA 4 NIVELES BUENO	42	70
	EDIFICIO HASTA 4 NIVELES SUPERIOR	43	70
	EDIFICIO HASTA 4 NIVELES SUPERIOR DE LUJO	44	80
	EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES ECONOMICO	45	50
	EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES MEDIO	46	70
	EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES BUENO	47	70
	EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES SUPERIOR	48	70
	EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES SUPERIOR DE LUJO	49	80
	TIENDA DEPARTAMENTAL ECONOMICA	6	50
	TIENDA DEPARTAMENTAL MEDIA	35	60
	TIENDA DEPARTAMENTAL SUPERIOR	7	70
TIENDA DEPARTAMENTAL DE LUJO	36	80	
INDUSTRIAL (NAVES Y BODEGAS)	BODEGA TECHUMBRE	29	40
	BODEGA ECONOMICA	2	40
	BODEGA MEDIA	3	40
	BODEGA SUPERIOR	30	50
	INDUSTRIA LIGERA ECONOMICA	4	40
	INDUSTRIA LIGERA MEDIA	31	40
	INDUSTRIA LIGERA SUPERIOR	32	50
	INDUSTRIA PESADA ECONOMICA	5	40
	INDUSTRIA PESADA MEDIA	33	40
	INDUSTRIA PESADA SUPERIOR	34	50

TIPO	CALIDAD	DESCRIPCIÓN
------	---------	-------------



HABITACIONAL	BASICO PIE DE CASA	Construcción de carácter elemental con cimentación corrida de mampostería o concreto simple, muros de block hueco, losa de concreto armado y acabados mínimos. Los pisos suelen ser firmes de concreto, muros repellados sin pintura o con aplanado rústico, y techumbre plana impermeabilizada de baja calidad. Cuenta con instalaciones básicas de agua, drenaje y electricidad, con accesorios económicos y sin instalaciones especiales.
	RUDIMENTARIO	Edificación de autoconstrucción o materiales de baja resistencia, cimentación irregular y muros mixtos de block, adobe o tabique recocado. Los techos pueden ser de losa ligera o lámina, con terminaciones irregulares. Las instalaciones hidráulicas y eléctricas son básicas, visibles y de baja capacidad. No cuenta con acabados formales ni elementos decorativos.
	ANTIGUO ECONOMICO	Construcción con estructura y materiales antiguos, generalmente de piedra, adobe o tabique, con cimentaciones de mampostería y techos de vigueta y bovedilla, bóveda de ladrillo con vigas de madera o acero o losa maciza. Presenta desgaste por edad y mantenimiento deficiente. Los acabados interiores y exteriores son sencillos, con pisos de mosaico o cemento, y carpinterías básicas.
	ANTIGUO MEDIO	Vivienda tradicional con estructura y materiales antiguos, generalmente de piedra, adobe o tabique, con cimentaciones de mampostería y techos de vigueta y bovedilla, bóveda de ladrillo con vigas de madera o acero o losa maciza. Pisos de mosaico o terrazo, y recubrimientos cerámicos en zonas húmedas. Las instalaciones se conservan en funcionamiento, aunque muestran obsolescencia parcial. Fachadas con aplanados y pintura en estado regular.
	ANTIGUO BUENO	Construcción sólida de mampostería y concreto, con estructura resistente y buena distribución. Los acabados son de nivel medio, con pisos de loseta cerámica o mármol, carpinterías de madera sólida y pintura en buen estado. Las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas funcionan adecuadamente, aunque no cumplen estándares actuales.
	ANTIGUO SUPERIOR	Inmueble con diseño arquitectónico formal y materiales de calidad en su época. Muros de tabique o block, losas de concreto, acabados de mármol, cantera o madera. Las instalaciones conservan funcionalidad, aunque pueden requerir actualización. Presenta buen mantenimiento y conserva valor arquitectónico.
	MODERNO ECONOMICO	Vivienda contemporánea de interés social, con cimentación corrida, muros de block, losa de concreto armado y acabados básicos. Pisos de loseta económica o concreto pulido, carpintería sencilla y pintura vinílica. Instalaciones completas de agua, drenaje y electricidad, con accesorios de bajo costo.



MODERNO INTERES SOCIAL	Edificación con sistema estructural convencional de concreto armado, muros de block y losa aligerada. Acabados sencillos pero regulares, pisos de loseta cerámica, pintura vinílica y cancelería de aluminio o de acero. Instalaciones básicas funcionales, sin elementos especiales.
MODERNO MEDIO	Vivienda con buen nivel de construcción, cimentación y estructura de concreto armado, muros repellados, techos con losa aligerada, y acabados intermedios. Pisos de loseta cerámica o porcelanato, puertas de tambor, cocina integral básica y baños con muebles de buena calidad. Instalaciones eléctricas y sanitarias completas.
MODERNO BUENO	Construcción bien proyectada con materiales de buena calidad, estructura de concreto armado, muros de block y techos planos con impermeabilización prefabricada. Acabados interiores con loseta de cerámica o porcelanato, recubrimientos en baños y cocinas, y carpintería laminada. Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas en tubería oculta, con buena calidad de accesorios.
MODERNO SUPERIOR	Vivienda de diseño cuidado y materiales selectos, estructura sólida de concreto armado, muros finamente aplanados, pisos de porcelanato o mármol, y carpintería de madera fina. Las instalaciones son completas, con iluminación empotrada y equipos de calidad. Presenta excelente mantenimiento y nivel constructivo destacado.
MODERNO SUPERIOR DE LUJO	Construcción residencial de alta gama, con estructura de concreto armado, cimentación profunda, muros de block recubiertos, pisos de mármol o duela de ingeniería y acabados en cantera, granito o madera fina. Las instalaciones incluyen sistemas de aire acondicionado, hidroneumático y domótica parcial. Presenta diseño arquitectónico y acabados de primer nivel.
MODERNO ESPECIAL DE LUJO	Inmueble exclusivo con diseño arquitectónico de autor, estructura de concreto y acero, fachadas en cristal templado o materiales naturales. Pisos de mármol, duela y granito, carpintería fina, iluminación arquitectónica y equipamiento integral de lujo. Las instalaciones incluyen sistemas inteligentes, climatización, seguridad y audio ambiental.
EDIFICACION HASTA 4 NIVELES ECONOMICO	Construcción multifamiliar o de servicios con estructura de concreto armado, muros de block hueco y losas aligeradas o losa maciza. Acabados básicos, pisos de loseta cerámica económica o firme de concreto, pintura vinílica y cancelería de aluminio o acero. Instalaciones completas, de tipo estándar, sin sistemas especiales.
EDIFICACION HASTA 4 NIVELES MEDIO	Edificación sólida de concreto armado, con buena calidad de materiales. Muros de block, losas aligeradas y cimentación corrida o zapatas aisladas. Acabados de nivel medio, con pisos de loseta cerámica, pintura vinílica, cancelería de aluminio y carpinterías laminadas. Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas empotradas, en buen funcionamiento.



EDIFICACION HASTA 4 NIVELES BUENO	Construcción estructurada con concreto armado y muros de carga, losas sólidas o reticulares. Acabados de buena calidad, pisos de porcelanato o cerámica de primera, aplanados finos, pintura vinílica y carpinterías de madera o laminadas. Las instalaciones son completas, con buena distribución, equipamiento funcional y nivel constructivo estable.
EDIFICACION HASTA 4 NIVELES SUPERIOR	Edificio de concreto armado con detalles arquitectónicos modernos, muros de block o tabique aparente, losas macizas y buena impermeabilización. Acabados finos en interiores, pisos de porcelanato o duela, y recubrimientos de mármol o piedra natural en áreas comunes. Instalaciones completas, con equipos de bombeo, iluminación empotrada y excelente mantenimiento.
EDIFICACION HASTA 4 NIVELES SUPERIOR DE LUJO	Edificio residencial o de oficinas de alta calidad, con estructura de concreto reforzado o combinación acero-concreto. Fachadas revestidas con materiales naturales o cristal templado. Acabados de lujo: pisos de mármol o duela, muros con recubrimientos finos y carpinterías de madera sólida. Instalaciones modernas con sistemas de climatización, elevadores y domótica parcial.
EDIFICACION DE MAS DE 4 NIVELES ECONOMICO	Construcción vertical de uso habitacional o mixto, con estructura de concreto armado y losas aligeradas. Acabados básicos, pisos de loseta cerámica económica, pintura vinílica y carpintería sencilla. Instalaciones hidráulicas y eléctricas completas, pero con equipamiento limitado. Cuenta con escaleras y servicios mínimos, sin elevadores o sistemas especiales.
EDIFICACION DE MAS DE 4 NIVELES MEDIO	Edificio de concreto armado, con buena distribución estructural, losas aligeradas y muros de block o tabique. Acabados intermedios, pisos de loseta o porcelanato, pintura de calidad y carpintería laminada. Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas empotradas, funcionales y de mantenimiento regular. Puede incluir elevador y sistemas básicos de presión hidráulica.
EDIFICACION DE MAS DE 4 NIVELES BUENO	Construcción sólida de concreto reforzado con diseño arquitectónico definido con buena distribución estructural, losas aligeradas y muros de block o tabique y fachadas repelladas o con recubrimiento decorativo. Pisos de porcelanato o mármol, muros con pintura o loseta, y carpintería de buena calidad. Instalaciones completas y funcionales, con sistemas de bombeo, iluminación empotrada y elevador.
EDIFICACION DE MAS DE 4 NIVELES SUPERIOR	Edificio de concreto armado con diseño arquitectónico moderno, estructura robusta y materiales de buena calidad. Fachadas con recubrimientos de piedra, aluminio o cristal. Acabados finos en interiores, con pisos de mármol o duela, carpintería de madera y pintura de alta calidad. Instalaciones completas, con sistemas de presión, elevadores y control de accesos.



	EDIFICACION DE MAS DE 4 NIVELES SUPERIOR DE LUJO	Edificio residencial o corporativo de alto nivel, con estructura mixta de concreto y acero, cimentación profunda y diseño contemporáneo. Fachadas de cristal, mármol o materiales compuestos, pisos de lujo, carpinterías de madera fina y acabados premium. Instalaciones de primer nivel con sistemas automatizados, aire acondicionado, elevadores de alta velocidad y seguridad integral.
COMERCIAL	COMERCIAL BASICO	Construcción ligera destinada a locales o pequeños comercios, con estructura de concreto o acero, muros de block y losa aligerada. Acabados mínimos, pisos de concreto pulido, muros repellados y pintura vinílica. Instalaciones eléctricas y sanitarias básicas, con iluminación sencilla y sin equipamiento especial.
	COMERCIAL ECONOMICO	Edificación de uso comercial con estructura de concreto armado y muros de block. Los acabados son sencillos, pisos de loseta cerámica o cemento, pintura vinílica y carpintería metálica. Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas básicas, con equipo funcional limitado.
	COMERCIAL MEDIO	Construcción de buena calidad, estructura de concreto armado y muros repellados con aplanado fino. Pisos de loseta cerámica o porcelanato, plafones ligeros y pintura de buena calidad. Instalaciones completas, con iluminación empotrada y equipos básicos de ventilación.
	COMERCIAL BUENO	Edificación sólida de concreto armado o estructura metálica con acabados de buena calidad. Pisos de porcelanato o mármol, muros con recubrimientos decorativos, carpintería metálica o de aluminio y fachada con cristales templados. Instalaciones completas y funcionales, con sistemas de iluminación, aire acondicionado parcial y buen mantenimiento.
	COMERCIAL SUPERIOR	Construcción moderna de concreto y acero, con fachadas de cristal y acabados de alta calidad. Pisos de porcelanato, mármol o granito, muros con recubrimientos finos y plafones decorativos. Instalaciones completas con aire acondicionado, iluminación profesional y sistemas de seguridad.
	COMERCIAL SUPERIOR DE LUJO	Inmueble comercial de alto nivel con estructura mixta de acero y concreto, fachada arquitectónica en cristal templado o materiales nobles. Pisos de mármol o granito, muros revestidos con materiales premium y carpintería fina. Instalaciones de primer nivel con climatización, domótica, sistemas de audio e iluminación escénica.
	COMERCIAL ESPECIAL DE LUJO	Edificio comercial exclusivo con diseño de autor y estructura mixta de acero, concreto y cristal. Acabados de lujo: pisos de mármol, muros revestidos en madera o piedra natural, y plafones con iluminación indirecta. Instalaciones inteligentes, aire acondicionado integral, control de accesos y equipamiento de vanguardia.



EDIFICIO HASTA 4 NIVELES ECONOMICO	Construcción multifamiliar o de servicios con estructura de concreto armado, muros de block hueco y losas aligeradas o losa maciza. Acabados básicos, pisos de loseta cerámica económica o firme de concreto, pintura vinílica y cancelería de aluminio o acero. Instalaciones completas, de tipo estándar, sin sistemas especiales.
EDIFICIO HASTA 4 NIVELES MEDIO	Edificación sólida de concreto armado, con buena calidad de materiales. Muros de block, losas aligeradas y cimentación corrida o zapatas aisladas. Acabados de nivel medio, con pisos de loseta cerámica, pintura vinílica, cancelería de aluminio y carpinterías laminadas. Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas empotradas, en buen funcionamiento.
EDIFICIO HASTA 4 NIVELES BUENO	Construcción estructurada con concreto armado y muros de carga, losas sólidas o reticulares. Acabados de buena calidad, pisos de porcelanato o cerámica de primera, aplanados finos, pintura vinílica y carpinterías de madera o laminadas. Las instalaciones son completas, con buena distribución, equipamiento funcional y nivel constructivo estable.
EDIFICIO HASTA 4 NIVELES SUPERIOR	Edificio de concreto armado con detalles arquitectónicos modernos, muros de block o tabique aparente, losas macizas y buena impermeabilización. Acabados finos en interiores, pisos de porcelanato o duela, y recubrimientos de mármol o piedra natural en áreas comunes. Instalaciones completas, con equipos de bombeo, iluminación empotrada y excelente mantenimiento.
EDIFICIO HASTA 4 NIVELES SUPERIOR DE LUJO	Edificio residencial o de oficinas de alta calidad, con estructura de concreto reforzado o combinación acero-concreto. Fachadas revestidas con materiales naturales o cristal templado. Acabados de lujo: pisos de mármol o duela, muros con recubrimientos finos y carpinterías de madera sólida. Instalaciones modernas con sistemas de climatización, elevadores y domótica parcial.
EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES ECONOMICO	Construcción vertical de uso habitacional o mixto, con estructura de concreto armado y losas aligeradas. Acabados básicos, pisos de loseta cerámica económica, pintura vinílica y carpintería sencilla. Instalaciones hidráulicas y eléctricas completas, pero con equipamiento limitado. Cuenta con escaleras y servicios mínimos, sin elevadores o sistemas especiales.
EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES MEDIO	Edificio de concreto armado, con buena distribución estructural, losas aligeradas y muros de block o tabique. Acabados intermedios, pisos de loseta o porcelanato, pintura de calidad y carpintería laminada. Instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas empotradas, funcionales y de mantenimiento regular. Puede incluir elevador y sistemas básicos de presión hidráulica.



INDUSTRIA L (NAVES Y BODEGAS)	EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES BUENO	Construcción sólida de concreto reforzado con diseño arquitectónico definido con buena distribución estructural, losas aligeradas y muros de block o tabique y fachadas repelladas o con recubrimiento decorativo. Pisos de porcelanato o mármol, muros con pintura o loseta, y carpintería de buena calidad. Instalaciones completas y funcionales, con sistemas de bombeo, iluminación empotrada y elevador.
	EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES SUPERIOR	Edificio de concreto armado con diseño arquitectónico moderno, estructura robusta y materiales de buena calidad. Fachadas con recubrimientos de piedra, aluminio o cristal. Acabados finos en interiores, con pisos de mármol o duela, carpintería de madera y pintura de alta calidad. Instalaciones completas, con sistemas de presión, elevadores y control de accesos.
	EDIFICIO MAS DE 4 NIVELES SUPERIOR DE LUJO	Edificio residencial o corporativo de alto nivel, con estructura mixta de concreto y acero, cimentación profunda y diseño contemporáneo. Fachadas de cristal, mármol o materiales compuestos, pisos de lujo, carpinterías de madera fina y acabados premium. Instalaciones de primer nivel con sistemas automatizados, aire acondicionado, elevadores de alta velocidad y seguridad integral.
	TIENDA DEPARTAMENTAL ECONOMICA	Construcción comercial de gran superficie con estructura de acero y losa de concreto. Acabados básicos, pisos de loseta cerámica o vinílica, muros con pintura vinílica y plafones modulares. Instalaciones eléctricas y sanitarias completas, con iluminación general y equipo funcional estándar.
	TIENDA DEPARTAMENTAL MEDIA	Edificación amplia con estructura metálica o de concreto armado, muros repellados y acabados de nivel medio. Pisos de porcelanato o loseta de tráfico pesado, pintura vinílica y plafones acústicos. Instalaciones completas, con iluminación empotrada y aire acondicionado parcial.
	TIENDA DEPARTAMENTAL SUPERIOR	Construcción de gran formato con estructura de acero y concreto, acabados de buena calidad, pisos de porcelanato o mármol, muros recubiertos y plafones con luminarias empotradas. Instalaciones completas con climatización, audio ambiental y sistemas de detección de incendio.
	TIENDA DEPARTAMENTAL DE LUJO	Construcción de gran formato con estructura de acero y concreto, acabados de buena calidad, pisos de porcelanato o mármol, muros recubiertos y plafones con luminarias empotradas. Instalaciones completas con climatización, audio ambiental y sistemas de detección de incendio.
	BODEGA TECHUMBRE	Construcción ligera con estructura metálica, cubierta de lámina galvanizada o pintada y muros parciales de block o lámina. Piso de concreto simple o reforzado, sin acabados decorativos. Instalaciones eléctricas básicas y ventilación natural. Ideal para almacenamiento o talleres menores.



BODEGA ECONOMICA	Edificación funcional con estructura metálica o de concreto, techumbre de lámina galvanizada y muros de block repellido. Piso de concreto reforzado, puertas metálicas y acabados sencillos. Instalaciones eléctricas básicas, iluminación general y sin sistemas especiales.
BODEGA MEDIA	Construcción industrial ligera con estructura de acero y muros de block o concreto aparente. Techumbre de lámina galvanizada o multipanel con aislante. Piso de concreto reforzado con juntas, acabados en pintura epóxica o sellador. Instalaciones eléctricas y sanitarias funcionales, con iluminación y ventilación adecuada.
BODEGA SUPERIOR	Bodega de buena calidad constructiva, estructura de acero o concreto con cubierta tipo multipanel aislado. Muros de block repellido o panel de concreto, piso de alta resistencia y acabados de mantenimiento fácil. Instalaciones completas: eléctrica trifásica, sanitaria, hidráulica y sistemas de ventilación o extracción.
INDUSTRIA LIGERA ECONOMICA	Construcción funcional con estructura metálica y techumbre de lámina galvanizada o pintro. Muros de block repellido o lámina, piso de concreto reforzado, sin acabados decorativos. Instalaciones completas: eléctrica trifásica, sanitaria, hidráulica, iluminación general y ventilación natural.
INDUSTRIA LIGERA MEDIA	Edificación con estructura metálica o de concreto, muros de block o panel prefabricado, cubierta con lámina galvanizada o tipo multipanel. Piso de concreto reforzado con acabado sellado. Instalaciones eléctricas trifásicas, hidráulicas y sanitarias completas, con sistemas de iluminación y ventilación adecuados para procesos no contaminantes.
INDUSTRIA LIGERA SUPERIOR	Construcción moderna con estructura de acero o concreto armado, cubierta aislada tipo multipanel, muros de block repellido o prefabricado de concreto. Pisos de alta resistencia, acabados funcionales y buena ventilación. Instalaciones completas con sistemas de energía trifásica, extracción, aire comprimido y seguridad básica.
INDUSTRIA PESADA ECONOMICA	Nave industrial de gran tamaño con estructura metálica y techumbre de lámina galvanizada. Muros de block o concreto, piso de concreto armado de alta resistencia. Instalaciones eléctricas trifásicas, iluminación general y ventilación natural. Ideal para actividades de producción o almacenamiento sin requerimientos especiales.
INDUSTRIA PESADA MEDIA	Construcción industrial con estructura metálica o mixta, muros de concreto y cubierta tipo multipanel. Pisos de concreto armado de alta resistencia con acabado epóxico. Instalaciones completas: eléctrica trifásica, hidráulica y sanitaria. Cuenta con ventilación y sistemas básicos de seguridad.



	INDUSTRIA PESADA SUPERIOR	Edificación industrial de gran escala, estructura de acero o concreto armado, cubierta térmica tipo multipanel y muros de concreto prefabricado o block estructural. Pisos industriales de alta resistencia, acabados funcionales y mantenimiento especializado. Instalaciones completas con sistemas eléctricos trifásicos, hidráulicos, neumáticos y ventilación forzada.
--	----------------------------------	---

CAPÍTULO III DE LA METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

ARTÍCULO 8. La valuación se realizará separadamente para el terreno y para las construcciones, aplicando los valores unitarios de terreno y construcción aprobados por el Poder Legislativo del Estado de San Luis Potosí vigentes.

Para determinar el valor catastral directo de un inmueble, se calcula conforme al siguiente procedimiento:

$$\text{Valor catastral directo} = V_t + V_c$$

a) Suelo:

$$V_t = S_t \times VU_t$$

Donde:

Vt = Valor de terreno

St = Superficie de terreno

VUt = Valor unitario de terreno

b) Construcción:

$$V_c = S_c \times VU_c$$

Donde:

Vc = Valor de construcción

Sc = Superficie de construcción

VUc = Valor unitario de construcción

Para concluir el valor catastral de un inmueble al valor resultante según las fórmulas anteriores se les aplicará el factor resultante de los factores de homologación que a continuación se desglosan; el factor resultante no podrá ser inferior a 0.60, salvo que se utilice el método de valuación gráfico o de Rivera, en cuyo caso se aplicará el valor que resulte directamente de dicho procedimiento.

Para el caso de que un inmueble con más de un frente (dos, tres o cuatro) el valor de suelo que se tomará como base para determinar el valor catastral directo será el valor más alto según el área homogénea o del corredor de valor.

Para inmuebles con clasificación de uso de suelo urbano que tengan una superficie igual o mayor a 2 hectáreas, se aplicará únicamente el método de valuación gráfico o Rivera.

CAPÍTULO IV DE LA VALUACIÓN DEL TERRENO URBANO Y SUBURBANO

ARTÍCULO 9. El valor del terreno de los inmuebles urbanos y suburbanos se determinarán multiplicando la superficie del terreno (m²) por el valor unitario (\$/m²) establecido en las tablas de valores por sector o corredores, publicados en el Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí vigente por el factor resultante de la aplicación de los diferentes factores de ajuste como lo son superficie, frente, ubicación, forma, topografía, fondo y afectación por falla geológica o discontinuidad.

Los factores de superficie, frente y ubicación deben aplicarse obligatoriamente en todos los casos. Adicionalmente, podrán aplicarse los factores correspondientes a topografía, forma, fondo y afectación por falla geológica o discontinuidad, de acuerdo con las características físicas del predio en estudio. En estos casos, se seleccionará únicamente el factor más representativo.



Fórmula general:

$$V_t = S_t \times VU_t \times F_{resultante}$$

Donde:

V_t = Valor de terreno

S_t = Superficie de terreno

VU_t = Valor unitario de terreno

F_r = Factor resultante

Fórmula de factor resultante de homologación:

$$F_{resultante} = F_s \times F_{fr} \times F_{ub} \times F_t \times F_{fd} \times F_{fo} \times F_{fg}$$

El factor resultante no podrá ser inferior al 0.60

Para los inmuebles que se encuentren ubicados sobre una falla geológica o discontinuidad el factor resultante podrá ser inferior al 0.60.

Donde:

F_s = Factor superficie

F_{fr} = Factor frente

F_{ub} = Factor ubicación

F_t = Factor topografía

F_{fd} = Factor fondo

F_{fo} = Factor forma

F_{fg} = Factor falla geológica

ARTÍCULO 10. Los tipos de Factores de Ajuste son:

I. FACTOR DE SUPERFICIE (F_s). Este factor corrige el valor del terreno en función de su tamaño, considerando la relación entre la superficie del terreno en estudio y la del lote tipo. Se aplica cuando la superficie del terreno en estudio es mayor al doble de la superficie del lote tipo.

Se entenderá como lote tipo al lote mínimo descrito en las características del uso de suelo de acuerdo con la clasificación del inmueble en estudio.

$$R = \frac{\text{Superficie terreno en estudio}}{\text{Superficie lote tipo de acuerdo a uso de suelo}}$$

De R=	Hasta R=	Factor Superficie (F_s)
0	2.0	1
2.1	3.0	0.98
3.1	4.0	0.96
4.1	5.0	0.94
5.1	6.0	0.92
6.1	7.0	0.90
7.1	8.0	0.88
8.1	9.0	0.86



9.1	10.0	0.84
10.1	11.0	0.82
11.1	12.0	0.80
12.1	13.0	0.78
13.1	14.0	0.76
14.1	15.0	0.74
15.1	16.0	0.72
16.1	17.0	0.70
17.1	18.0	0.68
18.1	19.0	0.66
19.1	20.0	0.64
20.1	En adelante	0.62

Este factor no será aplicable a valuaciones de terrenos que este ubicados en centro histórico, colonias, barrios o zonas de crecimiento progresivo dentro del municipio.

II. FACTOR DE FRENTE (F_{fr}). Se aplica en función de la dimensión del frente del terreno en comparación con el lote tipo. El factor varía según el uso del terreno: comercial, habitacional o industrial.

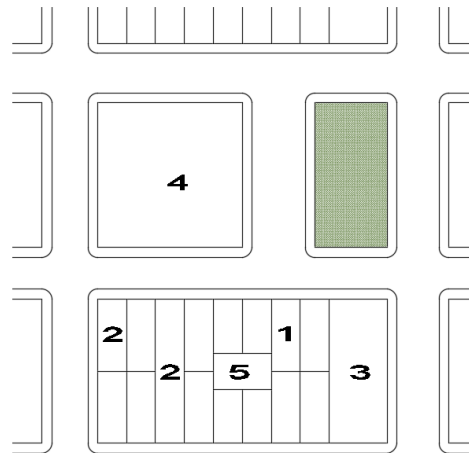
Se entenderá como lote tipo al lote mínimo descrito en las características del uso de suelo de acuerdo con la clasificación del inmueble en estudio.

Factor de Ajuste			
Tipo de Terreno	Comercial	Habitacional	Industrial
Frente mayor al terreno tipo	1.10	1.10	1.10
Frente igual al terreno tipo	1	1	1
Frente menor al terreno tipo	0.90	0.90	0.90

Este factor sólo aplicará para inmuebles que cuenten con frente a calle.

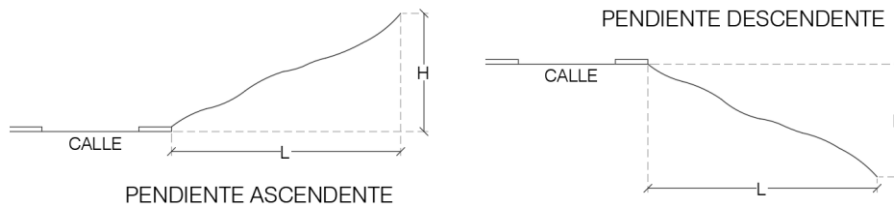
III. FACTOR UBICACIÓN: (F_{ub}). Este factor depende de la posición del terreno dentro de la manzana, considerando el número de frentes a calle.

Factor de ajuste	
1.- Un frente a calle	1.00
2.- Dos frentes a calle	1.05
3.- Tres frentes a calle	1.10
4.- Cuatro frentes a calle	1.15
5.- Sin frente (lote interior)	0.60



IV. FACTOR TOPOGRAFÍA (F_t). Este factor se aplica en función de la pendiente natural de terreno respecto al nivel de la banqueta, considerando si la inclinación es ascendente o descendente.

$$\% \text{ inclinación} = \frac{\text{Altura desnivel (H)}}{\text{Longitud horizontal del lote (L)}}$$



% inclinación	1% a 5%	5.1% a 10%	10.1% a 20%	20.1% a 30%	30.1% a 40%	40.1% a 50%	Más de 50.1%
Descendente	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.70	0.65
Ascendente	1.00	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75

Queda excluida la aplicación de este factor a los predios que se encuentren dentro de fraccionamientos, condominios o aquellos que tuvieron un uso comercial o de explotación previamente autorizado.

V. FACTOR FONDO (F_{fd}). Este factor se aplica cuando la relación entre fondo y frente del terreno en estudio es superior a 4:1. Es decir, cuando la longitud del fondo es más de cuatro veces mayor que la del frente.

El factor de ajuste se calcula a partir de la siguiente formular:

$$F_f = \sqrt{\frac{F}{P} \times 4}$$

Donde:

F_f = Factor Fondo

F = Frente del lote

P = Profundidad del lote

Este factor no será aplicable a valuaciones de terrenos que estén ubicados en el centro histórico, colonias, barrios o zonas de



crecimiento progresivo dentro del municipio.

VI. FACTOR FORMA (F_{fo}). Este factor se aplica a predios de forma irregular, cuyo fondo sea igual o menor a tres veces el frente y cuya poligonal esté conformada por ocho o menos ángulos.

El factor de ajuste se calcula a partir de la siguiente formula:

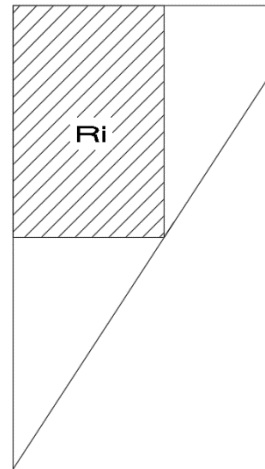
$$Ffo = 6 \sqrt{\frac{Ri}{Sto}}$$

Donde:

Ffo = Factor Forma

Ri = Rectángulo inscrito

Sto = Superficie total del predio



VII. FACTOR POR AFECTACIÓN DE FALLA GEOLÓGICA O DISCONTINUIDAD (F_{fg}). Este factor representa un demerito al valor en función de la distancia a la que atraviese la falla geológica del predio que se está valuando.

- a) Para predios con una superficie menor igual a 200.00 m², el factor de afectación de falla si ésta atraviesa el predio será de 0.15.

$$V_t = S_t \times VU_t \times 0.15$$

Donde:

V_t = Valor de Terreno

S_t = Superficie de Terreno

VU_t = Valor unitario de terreno

- b) Para predios con una superficie mayor a 200.01 m², el factor de afectación se determinará por superficie de franjas de afectación, dicha superficie se tomará a partir del eje de la falla o grieta bajo las siguientes consideraciones:
1. La superficie de la franja con una cercanía de 1.00 a 10.00 Mts tendrá un factor de 0.50
 2. La superficie de la franja con cercanía entre 10.01 a 30 Mts tendrá un factor de 0.70
 3. La superficie restante del predio no tendrá ningún demerito.

$$V_t = ((S_t - S_{f1} - S_{f2}) \times VU_t) + (S_{f1} \times VU_t \times 0.50) + (S_{f2} \times VU_t \times 0.70)$$

Donde:

V_t = Valor de Terreno

S_t = Superficie de Terreno

S_{f1} = Superficie hasta 10 Mts de la falla

S_{f2} = Superficie hasta 30 Mts de la falla

VU_t = Valor unitario de terreno

- c) Para predios que la falla pasa fuera de ellos a un rango de distancia de entre 1.00 a 10.00 Mts tendrán un factor de 0.80.

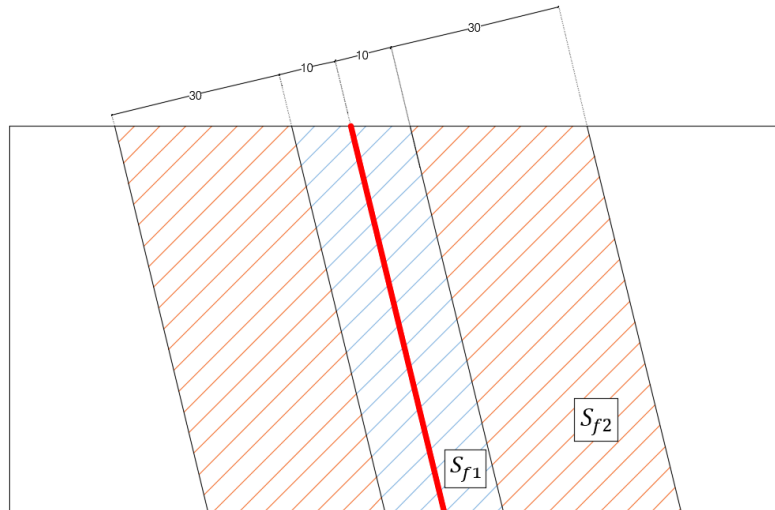
$$V_t = S_t \times VU_t \times 0.80$$

Donde:

V_t = Valor de Terreno

S_t = Superficie de Terreno

VU_t = Valor unitario de terreno



CAPÍTULO V DE LA VALUACIÓN DEL TERRENO EN CONDOMINIO

ARTÍCULO 11. El valor del terreno de los inmuebles en régimen en condominio vertical se determina multiplicando la superficie del terreno (m²) por el valor unitario del terreno (\$/m²) establecido en las tablas de valores por sector o corredores, publicadas por el H. Congreso del Estado de San Luis Potosí vigentes, por el indiviso (%) correspondiente.

$$V_t = S_t \times VU_t \times \text{indiviso}$$

ARTÍCULO 12. La superficie de suelo de un inmueble sujeto a régimen en condominio horizontal se obtiene de sumar:

- a) Superficie privativa (lote de terreno) S_p
- b) Superficie de área comunes S_c

La superficie privativa será la que se indica en el régimen de propiedad en condominio y/o en el plano autorizado; mientras que la superficie que le corresponda de área comunes será el % de indiviso que le corresponda al área privativa.

Para poder determinar la superficie (m²) totales de áreas comunes de un condominio horizontal se deberá consultar el plano autorizado por la dirección de desarrollo urbano en donde se desglosa el área privativa o vendible y el área común.

El valor del terreno de los inmuebles en régimen en condominio horizontal se determina sumando el valor resultante del valor de terreno privativo más el valor resultante de terreno común

$$V_t = V_p + V_c$$

El valor de terreno privativo se calcula de multiplicar la superficie del terreno privativa (m²) por el valor unitario del terreno (\$/m²) establecido en las tablas de valores por sector o corredores, publicadas por el H. Congreso del Estado de San Luis Potosí vigentes

$$V_p = S_p \times VU_t$$

El valor de terreno común se calcula de multiplicar la superficie de terreno o áreas comunes (m²) por el valor unitario del terreno (\$/m²) establecido en las tablas de valores por sector o corredores, publicadas por el H. Congreso del Estado de San Luis Potosí vigentes por un demérito del 0.50 al valor de terreno por el indiviso (%) correspondiente.

$$V_c = S_c \times VU_t \times 0.50 \times \text{indiviso} (\%)$$

Donde:

V_p = Valor de terreno privativo

V_c = Valor de terreno común

S_p = superficie privativa

S_c = superficie común

VU_t = Valor unitarios de terreno

ARTÍCULO 13. El valor de terreno de los inmuebles en régimen de propiedad en condominio mixto (vertical y horizontal) se determinará aplicando los dos métodos anteriores

Primero se realizará el cálculo del valor de terreno privativo con los datos del condominio vertical, el valor del terreno se determina multiplicando la superficie del terreno del conjunto vertical (m²) por el valor unitario del terreno (\$/m²) establecido en las tablas de valores por sector o corredores, publicadas por el H. Congreso del Estado de San Luis Potosí vigentes, por el indiviso (%) correspondiente del régimen en condominio vertical.

$$V_p = S_t \times VU_t \times \text{indiviso} (\%)$$

Posteriormente se realizará el cálculo del valor de terreno común que le corresponde, El valor de terreno común se obtendrá de multiplicar la superficie de terreno o áreas comunes (m²) por el valor unitario del terreno (\$/m²) establecido en las tablas de valores por sector o corredores, publicadas por el H. Congreso del Estado de San Luis Potosí vigentes por un demérito del 0.50 al valor de terreno por el indiviso (%) correspondiente.

$$V_c = S_c \times VU_t \times 0.50 \times \text{indiviso} (\%)$$

El valor del terreno de los inmuebles en régimen en condominio mixto se determina sumando el valor resultante del valor de terreno privativo más el valor resultante de terreno común

$$V_t = V_p + V_c$$

ARTÍCULO 14. Los inmuebles bajo el régimen de propiedad en condominio vertical, horizontal y mixto no se les aplicará ningún factor de ajuste.

CAPÍTULO VI DE LA VALUACIÓN DEL TERRENO EN RÚSTICO

ARTÍCULO 15. El valor de los terrenos rústicos se obtiene multiplicando la superficie (en hectáreas) por el valor unitario del terreno (\$/hectárea) establecido en las tablas oficiales del H. Congreso del Estado de San Luis Potosí vigente, por el factor resultante.

El factor resultante es el resultado de la multiplicación del superficie y factor distancia:

$$V_t = S_t \times VU_t \times F_{\text{resultante}}$$

Donde:

V_t = Valor de Terreno

S_t = Superficie de Terreno

VU_t = Valor unitario de terreno

$$F_{\text{resultante}} = F_{\text{frente}} \times F_{\text{Distancia}}$$



ARTÍCULO 16. Para la valuación de los terrenos rústicos, se aplicarán los siguientes factores de ajuste:

I. FACTOR DE SUPERFICIE: Este factor corrige el valor del terreno en función de su tamaño, se aplicará en aquellos predios rústicos que tengan superficie mayor a 2 hectáreas, en función a la siguiente tabla:

Relación de Superficie (has)	Factor de ajuste
Menor a 2	1
De 2 a 4	0.98
De 4 a 6	0.96
De 6 a 8	0.92
De 8 a 10	0.88
De 10 a 12	0.844
De 12 a 14	0.80
De 14 a 16	0.76
De 16 a 18	0.72
De 18 a 20	0.68
De 20 a 22	0.64
Mayor a 22	0.60
Relación de Superficie (has)	Factor de ajuste
Menor a 2	1
De 2 a 4	0.98
De 4 a 6	0.96
De 6 a 8	0.92
De 8 a 10	0.88
De 10 a 12	0.844
De 12 a 14	0.80
De 14 a 16	0.76
De 16 a 18	0.72
De 18 a 20	0.68
De 20 a 22	0.64
Mayor a 22	0.60

II. FACTOR DE DISTANCIA DEL PREDIO AL CENTRO DE POBLACIÓN: Este factor se refiere a la cercanía del predio que se está valuando con el límite de la localidad o centro de población, así como su acceso a ellos. Tomando como referencia el límite más cercano al centro de población del predio en estudio.

Distancia	Factor de ajuste
Menor a 500 m.	1.40
De 500 m a 1,500 m.	1.20
1,500 m. en adelante	1.00

CAPÍTULO VII DE LA VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 17. Una vez determinado el valor catastral del terreno, si el inmueble a valuar presenta edificaciones dentro del polígono, se procederá a la obtención del valor catastral de las construcciones, clasificadas de acuerdo con la tabla de Valores Unitarios de Construcción publicadas por el H. Congreso del Estado de San Luis Potosí vigentes

ARTÍCULO 18. El procedimiento que se deberá de realizar para obtener el valor catastral de las construcciones será el siguiente:

I. Clasificación de la construcción: Identificar los tipos de construcción del inmueble a valuar, tantos como sean necesarios, de acuerdo con sus características cualitativas, conforme a la tabla denominada Clasificación de las Construcciones, obteniendo así, la Vida Útil Total (VUT) por tipo de construcción.

II. Valor unitario de cada tipo de construcción: Este valor se obtiene de la tabla “Valores Unitarios de Construcción publicadas por el H. Congreso del Estado de San Luis Potosí” vigente, la cual presenta las distintas clasificaciones de las construcciones, pudiendo obtener más de un valor, conforme a los tipos de construcción observados en el inmueble.

III. Superficie construida: Se calculará la superficie construida por cada tipo de construcción observados en el inmueble, ésta será expresada en metros cuadrados (m²). En su caso, la suma de las superficies parciales de los tipos de construcción identificados será el área total construida del inmueble.

IV. Factor Resultante: El Factor será el resultado de multiplicar los factores de ajuste obtenidos por la Edad y Estado de Conservación, de acuerdo con las condiciones y características que se observen en cada tipo de construcción identificado.

$$F_{\text{Resultante}} = F_{\text{Edad}} \times F_{\text{Conservación}}$$

V. Valor Catastral Neto de las Construcciones

Este valor será el resultado de multiplicar “Valor Unitario de Construcción” obtenido de tablas autorizadas, por el factor resultante y por la superficie construida. En el caso de que se determinen varios tipos de construcción dentro de un mismo predio, el cálculo será realizado parcialmente para cada uno de los tipos, y el Valor Catastral de Construcción Neto será la suma de cada uno de los resultados parciales.

$$\text{VCN} = \text{VUC} * \text{FDR} * \text{SCT}$$

Donde:

VCN: Valor catastral neto

VUC: Valor unitario de construcción

FDR: Factor por deméritos resultante

SCT: Superficie construida del tipo de construcción

ARTÍCULO 19. En la Valuación catastral de las construcciones, los factores de ajuste aplicables por deméritos son:

I. Factor por Edad (FE)

Para el cálculo del Factor por Edad, se establecen las VUT (Vida Útil Total) más representativas de las construcciones: 30 años, 40 años, 60 años, 70 años y 80 años, generando a su vez, cinco tablas de Análisis de Factor aplicable por demérito de acuerdo con la Edad de las Construcciones.

Al identificar la Vida Útil Total de acuerdo con el tipo de construcción, se utiliza la tabla correspondiente, y se ubica el número de años del inmueble, desde su construcción inicial o última remodelación, obteniendo el Factor por Edad aplicable.



FACTOR APLICABLE POR DEMÉRITO DE ACUERDO A LA EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Construcción con Vida Útil Total (VUT) de: 30años

Edad	Factor aplicable en análisis
0 a 5 años	1.00
De 6 a 10 años	0.99
De 11 a 15 años	0.98
De 16 años en adelante	0.97

FACTOR APLICABLE POR DEMÉRITO DE ACUERDO A LA EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Construcción con Vida Útil Total (VUT) de: 40años

Edad	Factor aplicable en análisis
0 a 5 años	1.00
De 6 a 10 años	0.99
De 11 a 15 años	0.98
De 16 a 20 años	0.97
De 21 años en adelante	0.95

FACTOR APLICABLE POR DEMÉRITO DE ACUERDO A LA EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Construcción con Vida Útil Total (VUT) de: 60años

Edad	Factor aplicable en análisis
0 a 5 años	1.00
De 6 a 10 años	0.99
De 11 a 15 años	0.98
De 16 a 20 años	0.97
De 21 a 25 años	0.96
De 26 a 30 años	0.95
De 31 años en adelante	0.94

FACTOR APLICABLE POR DEMÉRITO DE ACUERDO A LA EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Construcción con Vida Útil Total (VUT) de: 70años

Edad	Factor aplicable en análisis
0 a 5 años	1.00
De 6 a 10 años	0.99
De 11 a 15 años	0.98
De 16 a 20 años	0.97
De 21 a 25 años	0.96
De 26 a 30 años	0.95
De 31 a 35 años	0.94
De 36 años en adelante	0.93

FACTOR APLICABLE POR DEMÉRITO DE ACUERDO A LA EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Construcción con Vida Útil Total (VUT) de: 80años

Edad	Factor aplicable en análisis
0 a 5 años	1.00
De 6 a 10 años	0.99
De 11 a 15 años	0.98
De 16 a 20 años	0.97
De 21 a 25 años	0.96
De 26 a 30 años	0.95
De 31 a 35 años	0.94
De 36 a 40 años	0.93
De 41 años en adelante	0.92

II. Factor por Estado de Conservación (FEC)

El factor por Estado de Conservación se determinará de acuerdo con la inspección visual realizada por el personal técnico del Instituto, clasificando al inmueble en la categoría que describa el tipo de mantenimiento que se le ha proporcionado, considerando seis probables estados de conservación.

Con el fin de facilitar la clasificación de las construcciones por estado de conservación observado, se describe un ejemplo con las características más representativas, más no limitativas de cada uno de ellos:



Estado de Conservación	Factor aplicable en análisis	Ejemplo de las características más representativas del Estado de conservación
Nuevo	1.00	Construcciones nuevas, en perfectas condiciones para realizar la función de uso que les corresponde.
Bueno	1.00	Construcciones usadas que notablemente han recibido un mantenimiento adecuado y que estén en perfectas condiciones para realizar la función de uso que les corresponde.
Normal	0.95	Se consideran en este estado, las construcciones que no presenten las características del rango de "Bueno", observando en ellas humedad en muros y techos, necesidad de pintura en interiores e impermeabilización, pintura en fachada, herrería, jardinería y en general que requieren sólo labor de mantenimiento preventivo para devolverles las condiciones de la categoría de "Bueno".
Regular (Reparaciones sencillas)	0.900	Se consideran las construcciones que necesiten arreglos no estructurales para estar en perfectas condiciones, como son: cambio de cristales, pintura mayor en interiores y fachada, cambio de muebles de cocina y baño, cambio de alfombra, duela y reparación de pisos. Son las construcciones que no requieren reparaciones estructurales, incluye el deterioro en instalaciones de drenaje, gas y equipo hidráulico.
Malo (Reparaciones mayores)	0.750	Se consideran las construcciones que necesiten reparaciones o modificaciones que restituyan a la estructura original, incluyendo el cambio completo de acabados, de tal forma que obedezca a los nuevos proyectos, incluye aquellas donde la remodelación se combine con otros tipos constructivos.
Ruinoso	0.250	Las construcciones que por su estado debieran ser demolidas se les considerará en este estado de conservación (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros). También se considerarán para este rango los inmuebles con acabados inservibles con elementos divisorios o de carga, con fracturas o fallas, y en general se prevea la necesidad de reparaciones mayores para volverlos habitables.

CAPÍTULO VIII DEL PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN

ARTÍCULO 20. El procedimiento general para realizar una valuación catastral comprende:

I. Identificación del inmueble

- a) Identificación mediante clave catastral.
- b) Localización del inmueble (coordenadas).
- c) Identificación de datos de propietario.
- d) Identificación de superficie de terreno y construcciones.

II. Visita física al inmueble:

- a) Agendar visita.
- b) Visitar el inmueble.
- c) Reporte de infraestructura y equipamiento del entorno.



- d) Elaboración de levantamiento arquitectónico.
- e) Reporte de elementos constructivos, acabados, instalaciones y estado de conservación.
- f) Reporte fotográfico.

III. Clasificación del inmueble:

- a) Terreno:
 - 1. Determinar el uso de suelo.
 - 2. Determinar lote mínimo.
 - 3. Determinar el frente y fondo mínimo.
 - 4. Determinar la ubicación del inmueble con respecto a la manzana.
 - 5. Determinar tipo de vialidad en la que se encuentra.

- b) Construcción
 - 1. Determinar las superficies.
 - 2. Determinar el tipo de construcción.
 - 3. Determinar el estado de conservación.
 - 4. Determinar la edad del inmueble.

IV. Aplicación de metodología:

- a) Terreno:
 - 1. Identificación del valor unitario (\$/m²) del terreno.
 - 2. Aplicación de los factores de superficie, frente, ubicación y forma obligatoriamente.
 - 3. Aplicación, en su caso, de los siguiente factores topografía, fondo y afectación por falla geológica o discontinuidad.
 - 4. Concluir con el valor del terreno (realización del cálculo).

- b) Construcciones:
 - 1. Identificación del valor unitario de las construcciones (\$/m²) de acuerdo con la tabla de clasificación vigente.
 - 2. Aplicación de los factores de edad y conservación.
 - 3. Concluir con el valor de las construcciones (realización del cálculo).

V. Cálculo del valor catastral:

- a) Sumatoria del valor del terreno y de las construcciones.

**CAPÍTULO IX
DEL MÉTODO GRÁFICO O RIVERA**

ARTÍCULO 21. Para la correcta aplicación del método gráfico o Rivera, se aplicarán los siguientes conceptos:

- I. Valor de Calle: Es el valor unitario por metro cuadrado del suelo de un lote tipo o de una zona de valor, publicados el Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí vigente, y se asume como el valor máximo a aplicar. Este valor corresponde al del terreno ubicado inmediatamente al frente de la vía pública;

- II. Frente: La medida del lindero del terreno que colinda con la vía pública;

- III. Fondo: La distancia que existe entre el frente y el lindero opuesto, generalmente perpendicular al frente;

IV. Relación Frente-Fondo: Es el cociente que resulta de dividir el fondo entre el frente del predio. Este factor es crucial, ya que influye directamente en el factor de aplicación del método, y

V. Factor Gráfico o Factor Rivera: Es un coeficiente que se obtiene de tablas o gráficas preestablecidas (Gráficas de Rivera) y que se aplica al Valor de Calle para obtener el valor promedio por metro cuadrado del terreno. Este factor considera la relación entre el frente y el fondo, ajustando el valor por las características geométricas.

ARTÍCULO 22. Para realizar la valuación mediante el Método Gráfico o de Rivera se realiza siguiendo los siguientes pasos:

I. Obtención de Datos del Predio

- a) Se deben recabar y verificar los datos físicos del terreno:
- b) Área total del predio.
- c) Medida del Frente que da a la vía pública.
- d) Medida del Fondo o profundidad.
- e) Valor de Calle o zona.

II. Cálculo de la Relación Frente-Fondo

Se calcula la relación dividiendo la medida del fondo entre la medida del frente:

La relación frente-profundidad máxima permisible es de 1:3, cuando se excede la misma, entonces se verá disminuido el valor de calle.

Los factores a utilizar en el método Rivera cuando el predio solo tome valor unitario de suelo de un área homogénea, de acuerdo con la proximidad de los bloques en que se divida el terreno al frente de calle son:

1.2	1.0	0.8	0.6	0.4	0.2	0.1	0.1	0.1
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Los factores a utilizar en el método Rivera cuando el predio tome valor unitario de suelo, de un corredor de valor, de acuerdo con la proximidad de los bloques en que se divida el terreno al frente de calle son:

1.0	0.8	0.6	0.4	0.2	0.1	0.1	0.1
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Sirve para ejemplificar el presente cálculo lo señalado en el Anexo Único de estos lineamientos.

III. Consideraciones Especiales

a) Terrenos Irregulares: Cuando el terreno no es perfectamente rectangular, se puede utilizar el fondo equivalente (dividiendo el área total entre el frente). Alternativamente, se puede dividir el predio en secciones regulares y aplicar el método a cada una, sumando los valores obtenidos;

b) Predios con Dos Frentes: Para terrenos que colindan con dos o más calles (esquina o doble frente), el valor se calcula considerando la influencia de cada calle. Se aplicará por el frente de mayor valor de calle (o la calle principal) y, al valor resultante, se le aplica un factor de esquina o doble frente (generalmente mayor a 1) para reflejar la doble accesibilidad, o se considera una sumatoria ponderada de la influencia de ambos frentes, de acuerdo con la metodología específica del manual, y



c) Valuación de Construcciones: El Método Gráfico o de Rivera se enfoca exclusivamente en la valuación del suelo. El valor de las construcciones (edificaciones) se calcula por separado.

CAPÍTULO X DE LOS RECURSOS

ARTÍCULO 23. Las personas solicitantes que hayan recibido su trámite de valuación y que consideren que no esté acorde a las características reales del predio, podrán interponer procedimiento de aclaración, conforme lo establece la legislación en la materia.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente instrumento en el Periódico Oficial del Estado "Plan de San Luis"; y hágase lo propio en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO. Este instrumento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado "Plan de San Luis".

TERCERO. Se derogan las disposiciones de igual o menor rango que se opongan a este instrumento.

CUARTO. La Dirección General de Gestión Territorial y Catastro realizará las modificaciones necesarias para el cumplimiento de los presentes lineamientos, en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la publicación del mismo.

QUINTO. Se faculta a la Dirección General de Gestión Territorial y Catastro, para que expida acuerdos administrativos en caso de requerir interpretación de las disposiciones contenidas en este instrumento.

SEXTO. Se vincula a la Dirección General de Gestión Territorial y Catastro, para efectos de capacitar al personal a su cargo sobre la aplicación de los Lineamientos para la elaboración de avalúos catastrales de los bienes inmuebles ubicados en el Municipio de San Luis Potosí, S.L.P.

Dado en Sesión Ordinaria de Cabildo, a los 30 treinta días del mes de abril de 2026 dos mil veintiséis.

ATENTAMENTE.

MTRO. ENRIQUE FRANCISCO GALINDO CEBALLOS.
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.
(Rúbrica)

ING. MARÍA DE LOS ÁNGELES RODRÍGUEZ AGUIRRE
SECRETARIA GENERAL DEL H. AYUNTAMIENTO DE
SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.
(Rúbrica)



ANEXO ÚNICO

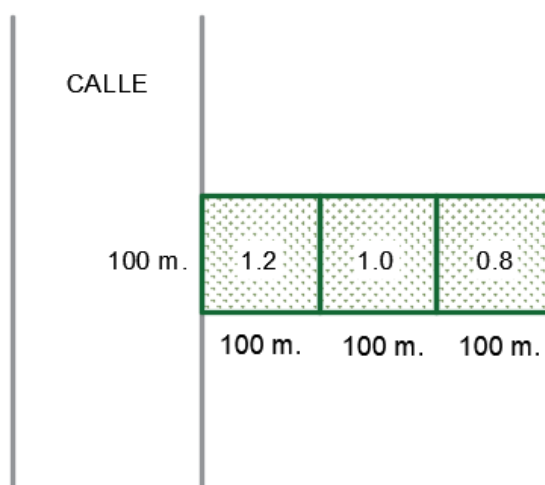
De los Lineamientos para la Elaboración de Avalúos Catastrales de los Bienes Inmuebles Ubicados en el Municipio de San Luis Potosí, S.L.P.

En atención a lo señalado en el artículo 22 en su fracción II de los Lineamientos para la Elaboración de Avalúos Catastrales de los Bienes Inmuebles Ubicados en el Municipio de San Luis Potosí, S.L.P, relativa al Cálculo de la Relación Frente-Fondo, para mayor comprensión de la aplicación del método Rivera, se ejemplifica a través de diversos supuestos que se describen a continuación:

Cuando el Valor de Calle se distribuye en el interior del lote mediante los factores mencionados con respecto a la medida del frente del terreno.

1. Para encontrar el valor (\$) de un lote con las siguientes medidas:

Superficie de terreno 30,000 m² (frente 100, fondo 300) Valor de Calle: \$1,000.00 /m²



Se divide el terreno en tantos bloques de profundidad igual a la dimensión del frente, en este caso, como el frente es de 100 mts. y el fondo de 300 mts., se dividió en tres bloques de 100 mts. de profundidad cada uno.

	m ²	Factor	Valor Calle (\$/m ²)	Valor
Sup P1	10000	1.2	\$1,000.00	\$12,000,000.00
Sup P2	10000	1	\$1,000.00	\$10,000,000.00
Sup P3	10000	0.8	\$1,000.00	\$8,000,000.00
Sup Total	30000			\$30,000,000.00

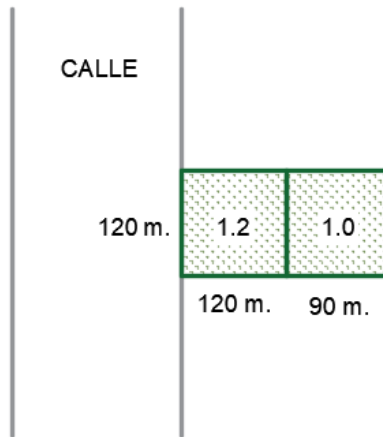
Valor de Terreno

En este ejemplo, que el valor de calle resultante al aplicar el procedimiento se mantuvo en el original, dado que se tiene una relación frente fondo exactamente igual a 1:3.

2. Para encontrar el valor (\$) de un lote con las siguientes medidas:



Superficie de terreno 25,200 m² (frente 120 m, fondo 210 m), Valor de Calle: \$1,000.00 /m²



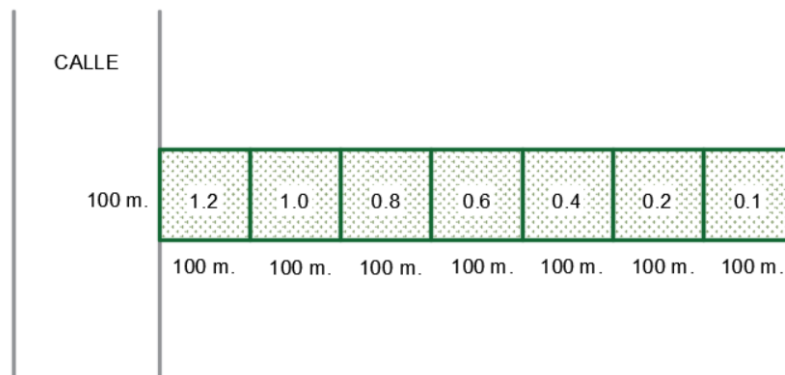
	m ²	Factor	Valor Calle (\$/m ²)	Valor
Sup P1	14400	1.2	\$1,000.00	\$17,280,000.00
Sup P2	10800	1	\$ 1,000.00	\$10,800,000.00
Sup Total	25200			\$ 28,080,000.00

Valor de Terreno

Se puede observar en este ejemplo, que al aplicar el método de valuación de terrenos urbanos Rivera, el valor de calle resultante al aplicar el procedimiento se incrementó respecto al original, dado que se tiene una relación frente fondo menor a 1:3.

3. Para encontrar el valor (\$) de un lote con las siguientes medidas:

Superficie de terreno 70,000 m² (Frente 100, Fondo 700) Valor de Calle: \$1,000.00/m²



Se construye la siguiente tabla para mayor facilidad en el cálculo.

	m ²	Factor	Valor Calle (\$/m ²)	Valor
Sup P1	10000	1.2	\$ 1,000.00	\$ 12,000,000.00

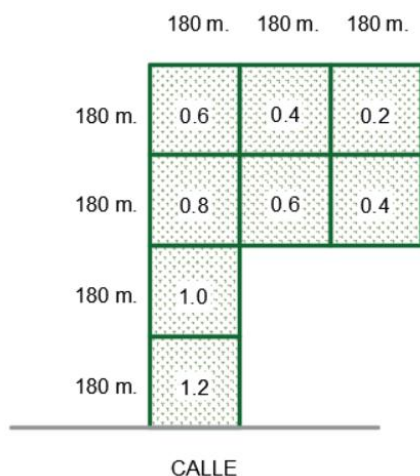


Sup P2	10000	1	\$ 1,000.00	\$ 10,000,000.00
Sup P3	10000	0.8	\$ 1,000.00	\$ 8,000,000.00
Sup P4	10000	0.6	\$ 1,000.00	\$ 6,000,000.00
Sup P5	10000	0.4	\$ 1,000.00	\$ 4,000,000.00
Sup P6	10000	0.2	\$ 1,000.00	\$ 2,000,000.00
Sup P7	10000	0.1	\$ 1,000.00	\$ 1,000,000.00
Sup Total	70000			\$ 43,000,000.00
				Valor de Terreno

Se puede observar en este ejemplo, que el valor de calle resultante al aplicar el procedimiento se redujo considerablemente respecto al original, dado que se tiene una relación frente fondo mayor a 1:3.

4.- Para encontrar el valor (\$) de un lote irregular con las siguientes medidas:

Superficie de terreno 259,200 m² (Frente 180) Valor de Calle: \$1,000.00/m²



Se construye la siguiente tabla para mayor facilidad en el cálculo.

	m ²	Factor	Valor Calle (\$/m ²)	Valor
Sup P1	32400	1.2	\$1,000.00	\$38,880,000.00
Sup P2	32400	1	\$1,000.00	\$32,400,000.00
Sup P3	32400	0.8	\$1,000.00	\$25,920,000.00
Sup P4	32400	0.6	\$1,000.00	\$19,440,000.00
Sup P5	32400	0.4	\$1,000.00	\$12,960,000.00
Sup P6	32400	0.6	\$1,000.00	\$19,440,000.00
Sup P7	32400	0.4	\$1,000.00	\$12,960,000.00
Sup P8	32400	0.2	\$1,000.00	\$6,480,000.00
Sup Total	259200			\$ 129,600,000.00
				Valor de Terreno

Se puede observar en este ejemplo, que el valor de calle resultante al aplicar el procedimiento se redujo considerablemente respecto al original, dado que se tiene una relación frente fondo mayor a 1:3 y además de existir una irregularidad.