



EL ESTADO DE SINALOA

ÓRGANO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO

(Correspondencia de Segunda Clase Reg. DGC-NUM. 016 0463 Marzo 05 de 1982. Tel. Fax.717-21-70)

Tomo CVIII 3ra. Época

Culiacán, Sin., Lunes 18 de Diciembre de 2017.

No. 159

ÍNDICE

**GOBIERNO DEL ESTADO
CONGRESO DEL ESTADO
PODER JUDICIAL DEL ESTADO
FISCALÍA GENERAL DEL ESTADO**

Acuerdo entre los Poderes Estatales y la Fiscalía General del Estado de Sinaloa para la Consolidación del Sistema de Justicia Penal.

2 - 5

**PODER EJECUTIVO ESTATAL
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS**

Fallo y Acta de Fallo por Licitación Pública Nacional Estatal No. 027 del Concurso No. SOP-C-LP-PAV-309-2017.

INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE SINALOA

Instructivo de Valuación para la Aplicación de Incrementos y/o Deméritos a Terrenos y Construcciones.

6 - 34

**PODER JUDICIAL ESTATAL
SUPREMO TRIBUNAL DE JUSTICIA DEL ESTADO**

Acuerdo.- Se acuerda el cambio de domicilio del Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Familiar del Distrito Judicial de Ahome, con residencia en la ciudad de Los Mochis, Ahome, Sinaloa.

Acuerdo.- Se acuerda que el personal jurisdiccional adscrito al Juzgado de Primera Instancia Especializado en Oralidad Mercantil del Distrito Judicial de Culiacán gozará su periodo vacacional del dieciocho de diciembre de dos mil diecisiete al tres de enero de dos mil dieciocho.

35 - 37

AVISOS JUDICIALES

EDICTOS

38 - 48

AVISOS NOTARIALES

48

INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE SINALOA

PODER EJECUTIVO ESTATAL

GOBIERNO DEL ESTADO DE SINALOA

C. JORGE AVILÉS SENÉS, Director General del Instituto Catastral del Estado de Sinaloa en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 3, 7 fracción IV, 11, 14, 15, 16 y 50 de la Ley de Catastro del Estado de Sinaloa tiene a bien expedir el siguiente:

**INSTRUCTIVO DE VALUACIÓN PARA LA APLICACIÓN DE INCREMENTOS
Y/O DEMÉRITOS A TERRENOS Y CONSTRUCCIONES.**

I. Lineamientos para la valuación del Terreno.

Para la valuación del Terreno se deberá considerar el lote tipo, lote regular e irregular y los deméritos e incrementos a que se hagan merecedores de acuerdo a lo siguiente:

- A. **Lote tipo:** Se puede determinar por sus dimensiones en la relación a que se aproxime entre uno de frente por tres de fondo; por las dimensiones que establece la Ley de Desarrollo Urbano, se consideran lotes tipo los siguientes:

LOTE TIPO URBANO	
6.00 X 15.00 MTS.	MÍNIMO
7.00 X 20.00 MTS.	ESTANDAR 1
8.00 X 25.00 MTS.	ESTANDAR 2
10.00 X 30.00 MTS.	ESTANDAR 3
15.00 X 45.00 MTS.	MÁXIMO

LOTE TIPO SUB-URBANO O CAMPESTRE	
40.00 X 50.00 MTS.	
50.00 X 50.00 MTS.	

LOTE TIPO INDUSTRIAL O DE USO ESPECIAL	
50.00 X 100.00 MTS.	
50.00 X 150.00 MTS.	

Los lotes tipo se determinan buscando siempre que el frente sea básico para tomar el máximo de fondo, excepto cuando haya lotes con frente menor.

Los cuatro lados del lote tipo se denominarán de la siguiente manera: frente, aquel que da a la calle, callejón o camino; contra-frente, el opuesto al frente; y, lados, los extremos laterales y en línea casi normal al frente.

Los lotes tipo deberán ser cuadriláteros y con una tolerancia en sus ángulos que no difieran en más de veinte grados;

- B. Lote Regular: son aquellos lotes semejantes a los lotes tipo; y,
- C. Lote Irregular son aquellos lotes que no se asemejan al lote tipo.

Los terrenos están sujetos a deméritos en su valor, que serán aplicados según sus características especiales y la aplicación más correcta de su lote tipo; todos los deméritos están considerados en función de la irregularidad del terreno, para estos efectos los predios se dividen en dos grupos:

- a) Predios que se demeritarán en el resultado de la aplicación más correcta de su lote tipo; y,
- b) Predios que se demeritarán por sus características especiales.

Los predios que se demeritan en el resultado de la aplicación más correcta de su lote tipo se divide en cuatro tipos:

- a) Predios por exceso de fondo;
- b) Predios por formas de terreno, es decir terrenos irregulares;
- c) Predios por polígono interior; y,
- d) Predios con frente menor.

Los tipos anteriores podrán determinarse en los planos respectivos con la siguiente simbología: exceso de fondo (E.F.); formas de terreno (F.T.); polígono interior (P.I.); y, frente menor (F.M.).

Se entiende por exceso de fondo la superficie excedente que resulta después de descontar la superficie del lote tipo, la superficie excedente al lote tipo se demeritará en función de la siguiente tabla:

RANGO (%)	DEMÉRITO (%)
1 AL 25	10
26 AL 49	15
50 AL 99	20
100 O MÁS	50

En los casos que los predios tengan frente a dos o más calles, se trazarán tantos lotes tipo como permita el predio en el orden decreciente de los valores de las

calles a que tengan frente; las excedencias de fondo se determinarán según el valor más alto de las calles.

Son formas de terreno o excedencia lateral, es decir terrenos irregulares, la superficie resultante de aplicar el lote tipo cuando sea posible, habiendo casos en que el predio tenga excedencia de terreno en fondo, polígono interior o a los lados, denominada excedencias laterales. A las excedencias de fondo y al polígono interior se les aplicará la tabla respectiva. La excedencia lateral es la superficie comprendida a los lados del lote tipo.

La aplicación del demérito de las excedencias laterales se hará con base en la siguiente tabla:

RANGO %	DEMÉRITO %
1 AL 25	5
26 AL 49	7
50 AL 99	10

Se entiende por polígono interior los predios que teniendo frente a la calle, tienen más de cuatro lados y su mayor superficie se desarrolla dentro de la manzana, siendo esta superficie igual o mayor a la superficie de su lote tipo.

Estas excedencias pueden ser de fondo y forma de terreno, a las cuales se les aplicará su tabla respectiva, al resto se le aplicará la siguiente tabla:

RANGO (%)	DEMÉRITO (%)
1 AL 25	15
26 AL 49	22
50 AL 99	30
100 O MÁS	50

Se considera frente menor cuando el predio tenga forma regular y su frente sea menor que seis metros, se le aplicará un demérito a su superficie, según el porcentaje que sea este de la superficie en relación a la del lote tipo que más se asemeje según su fondo, siempre y cuando no sea característica general de la zona, en base a la siguiente tabla:

RANGO %	DEMÉRITO %
0 AL 10	90
11 AL 20	80
21 AL 30	70
31 AL 40	60

41 AL 50	50
51 AL 60	40
61 AL 70	30
71 AL 80	20
81 AL 90	10

Se entiende por predios con características especiales, aquellos que se dificultan para la aplicación del lote tipo, este grupo se divide en cinco tipos:

- a) Predios por su topografía;
- b) Predios en triángulos;
- c) Predios interiores; y,
- d) Predios por su situación

Se entiende como predios por su topografía, es decir, por topografía del terreno su nivelación tanto positiva como negativa, siempre relacionado con la calle o camino de acceso al terreno, que será el nivel, dentro de esta clasificación serán comprendidos los terrenos con excavación y desnivel:

- a) Demérito de excavación: a los predios con excavación se les aplicará demérito en función de la superficie excavada y de la profundidad de la misma en base a la siguiente tabla:

RANGO MTS.	DEMÉRITO %
1.00 A 3.00	15
3.01 A 5.00	25
5.01 A 8.00	35
8.01 O MÁS	50

- b) Demérito por desnivel: los desniveles pueden ser positivos o negativos y se demeritará en ambos casos la superficie afectada en función de la altura o profundidad que tenga el desnivel, tomando como base el nivel de la calle del frente de su ubicación o el frente más importante cuando sean varios, de acuerdo con la siguiente tabla:

RANGO (MTS.)	DEMÉRITO (%)
1.00 A 2.00	10
2.01 A 4.00	20
4.01 A 6.00	30
6.01 A 9.00	40
9.01 O MÁS	50

Son predios en triángulo, entiéndase por triángulos lo que especifica para estos casos la geometría plana; a los terrenos con figura de triángulo, se debe procurar localizar el mayor número de lotes tipo que permitan sus dimensiones, a las excedencias después de esa localización se les aplicarán los deméritos que le apliquen de conformidad con este artículo.

Cuando no sea posible localizar ningún lote tipo, a la superficie total se le aplicará un demérito según el ángulo más agudo, en este caso se le aplicará la siguiente tabla:

ÁNGULO	DEMÉRITO%
45 GRADOS	10
40 GRADOS	20
30 GRADOS	30
25 GRADOS	40
20 GRADOS	50

Se entiende por predios interiores los que no tienen frente a calle alguna o si tienen servidumbre de paso establecida legalmente o si se valen de otros predios para tener acceso a la vía pública, es decir, que se encuentren en el interior de una manzana; para determinar el demérito que les corresponde, se trazarán las perpendiculares a la calle más próxima del punto más cercano y más alejado del predio, sacándole promedio a las distancias que resulten, con el promedio obtenido se aplicará la siguiente tabla:

RANGO MTS.	DEMÉRITO %
10.00 A 20.00	40
20.01 A 30.00	50
30.01 A 40.00	60
40.01 O MÁS	80

Cuando los predios tengan servidumbre de paso legal, al valor que resulte de aplicar los deméritos por concepto de predios interiores se le incrementará un porcentaje en función del ancho del corredor de acceso de acuerdo con la siguiente tabla:

RANGO MTS.	INCREMENTO
0.00 A 1.00	5
1.01 A 2.00	10
2.01 A 3.00	15
3.01 A 4.00	20
4.01 A 5.00	25

Independientemente de los deméritos anteriormente señalados, para los valores de la tierra por características de los predios, se establece un demérito por situación, el cual es aplicable a los predios que están bajo circunstancias negativas especiales, por factores distintos a los que afecten la superficie propiamente dicha, los cuales pueden ser: agua estancada, pasos a desnivel, vías de ferrocarril, arroyos, obstáculos en la vía pública, estado de la vía pública, restricciones por paso de ductos y líneas eléctricas, en estos casos se aplicará un demérito del 10 al 50 por ciento según las consideraciones técnicas previamente justificadas por el Instituto Catastral del Estado y tendrá la vigencia de la existencia física del factor que lo determinó.

Se consideran predios sujetos a incremento a los situados en esquina; la superficie incrementada en ningún caso rebasará los 225.00 metros cuadrados por cada esquina; en los casos donde la esquina forme un ángulo de 90 grados se trazarán dos distancias de 15.00 metros a partir del vértice de la esquina por los lados del predio y que al encontrarse forman el polígono de 225.00 metros cuadrados; cuando el ángulo sea agudo, se hará la misma operación con el resultado de un polígono interior, incrementándose la superficie que resulte en ese caso; cuando el vértice de la esquina sea obtuso, se hará la misma operación pero al polígono obtenido únicamente se le incrementará el máximo de 225.00 metros cuadrados establecido; en los casos de péncupe la distancia se formará del vértice que resulte de la prolongación de los lados del predio; en caso de glorieta o péncupe muy grandes se tomarán los 225.00 metros cuadrados establecidos sin necesidad de trazar polígono alguno; cuando los lados del predio no tengan los 15.00 metros de frente, para obtener el incremento tipo se tomarán las distancias que tengan; en los casos en que solamente por un lado tengan 15.00 metros y por el otro una distancia menor, se tomarán los 15.00 metros de ese lado por la distancia que tenga el otro, obteniendo así el polígono de incremento; en todos los casos, el incremento será sobre el valor menor de las calles que converjan en la esquina; todos los predios tendrán tantos incrementos como esquinas tengan y será el 25% del valor que resulte de multiplicar la superficie a incrementar en la esquina por el valor que corresponda de acuerdo al presente instructivo; no habrá incremento por esquina en los casos de las vialidades que tengan menos de 5.00 metros de ancho, así como cerradas y andadores.

Se entiende por fraccionamiento la división en manzanas y calles de los predios rústicos y urbanos, con el fin de hacerlos útiles y susceptibles de ser enajenados al público en fracciones o bien la división de manzanas en lotes para el mismo fin. Los fraccionamientos, según el destino que se les pretenda dar se clasifican en populares, residenciales en sus diferentes tipos, régimen en condominio, industrial y campestre. En los fraccionamientos de cualquiera de los tipos mencionados, la valuación se hará lote por lote al valor comercial.

Son terrenos sin urbanizar aquellas superficies de terreno carentes de servicios públicos municipales que en su aspecto físico se asemejan a los predios rústicos o que se dediquen a la explotación agrícola dentro del perímetro urbano establecido. Dichos terrenos se localizan principalmente colindantes al área urbana donde la

construcción se ve en forma discontinua o solo existen trazos de calle, también pueden ser superficies de reserva de los fraccionamientos para su futura urbanización, los márgenes de los ríos, entre otros, todos dentro del perímetro urbano. En los casos en que los terrenos sin urbanizar tengan valor de calle establecido en algunos de sus frentes, se trazarán un máximo de 5 (cinco) franjas paralelas a éstos de un ancho de 45.00 metros cada una o hasta llegar al valor de zona, demeritándose cada una un 30% en función de la franja anterior, tomando como base el valor de calle y el resto se valorará aplicando el valor de zona correspondiente.

Independientemente de los valores señalados por calles, se establecen zonas de valores en aquellos fraccionamientos, colonias o grupo de manzanas que por sus características urbanas y de ubicación no ameritan el señalamiento de valores de calle, es decir son manzanas homogéneas. Para establecer las zonas de valores se tomarán en consideración los siguientes factores: accesos y vías de comunicación, ubicación con respecto a la ciudad, topografía, agua, energía eléctrica, drenaje, tipo de pavimento, teléfono, equipamiento urbano, nivel socioeconómico en caso de conjuntos habitacionales, y, mercadeo de comparables de valores comerciales.

A los valores establecidos en las tablas correspondientes que contemplan algún tipo de servicio y no contara con él, para efecto de correcciones se aplicará la siguiente tabla:

Servicio	Demérito %
terrenos sin agua potable	20
terrenos sin energía eléctrica	15
terrenos sin drenaje	15

Estos deméritos se podrán aplicar en conjunto o por separado según el caso, siempre y cuando la zona no sea una característica del demérito a aplicar.

II. Lineamientos para la valuación de Construcciones

Para la valuación de las construcciones, estas se clasifican por sus elementos constructivos y por sus tipos.

- I. Según sus elementos constructivos se clasifican en:
 - a) Antiguas: aquellas que por su edad, diseño, instalaciones y materiales, han llegado a ser completamente inadecuadas para la época actual, comprende en sus varias calidades de construcción los palacios, residencias, viviendas y vecindades, edificaciones hechas a principios del siglo XIX;

- b) Modernas: aquellas que aparte de ser recientes, emplean junto con los materiales tradicionales como las piedras y el ladrillo, el tabique rojo y el concreto armado, ya sea como refuerzo simple las dalas, castillos, o similares; y, como estructura o revestimiento de estructuras de acero los cimientos, contratraves, columnas, techos, paredes, o similares; y,
- c) Especiales: aquellas que por sus características son usadas para comercios, industrias y/o prestación de servicios;

II. Según su tipo las construcciones se clasifican en:

- a) Provisional "P";
- b) Antigua 1 "A1";
- c) Antigua 2 "A2";
- d) Moderna 1 "M1";
- e) Moderna 2 "M2";
- f) Moderna 3 "M3";
- g) Moderna 4 "M4";
- h) Moderna 5 "M5";
- i) Moderna 6 "M6";
- j) Moderna 7 "M7";
- k) Especial 1 "E1";
- l) Especial 2 "E2";
- m) Especial 3 "E3";
- n) Especial 4 "E4";
- o) Especial 5 "E5";
- p) Alberca 1 "ALB 1"; y,
- q) Alberca 2 "ALB 2".

Los elementos de construcción a considerar son: Estructura integrada por los cimientos, muros y techos; Recubrimientos pudiendo ser aplanados, pisos y lambrines; Instalaciones siendo eléctrica, hidráulica y sanitaria; Complementos de carpintería, herrería, vidriería y cerrajería; Acabados de pintura y motivos decorativos; y del Proyecto, la fachada y la distribución de espacios.

III. Especificaciones para los tipos de construcciones

Las especificaciones para cada tipo de construcción son las siguientes:

- I. Provisional (P).- construcción en la que su estructura no tiene cimientos; sus muros y estructuras son de madera, lámina, fierro estructural u otro material provisional; su techo es de madera o lamina; en su

- recubrimiento no hay aplanados; los pisos son de concreto pobre o ladrillo; instalación eléctrica escasa y visible; instalación hidráulica y sanitaria escasa, si hay es de tubería pvc y de cobre; fachada de techos de dos aguas o inclinados generalmente; no existe carpintería; y sus acabados son de pintura escasa o de existir es de aceite o de cal;
- II. Antigua 1 (A1).- construcción en la que sus cimientos son de mampostería de piedra o ladrillo; sus muros y estructura son de adobe, ladrillo doble, postes o columnas de piedra o madera dura, traveses de acero o madera dura; el techo es de tejas y/o ladrillo sobre vigas de madera; recubrimiento de aplanados de mortero cal y arena o sin enjarre; pisos de ladrillo, cemento o sin piso; lambrines de pasta de cemento, pintura de aceite o sin ellos; instalación eléctrica visible, centros y apagadores; instalación hidráulica y sanitaria de albañales, bajadas, tuberías de fierro galvanizado o cobre; fachada generalmente de dos aguas o inclinadas, algunas con porche y columnas; carpintería de madera de cedro y/o pino o madera dura; herrería de cancelas de fierro forjado o estructural; no tiene vidriería; cerrajería de segunda clase; acabados sin pintura o con pintura de cal; y, motivos decorativos con maceteros;
- III. Antigua 2 (A2).- construcción en la que los cimientos son de mampostería de piedra cantera o piedra bola del río con mortero de cal y cemento; muros y estructura de adobe, ladrillo doble, cerramientos de piedra o ladrillo, postes o columnas de piedra o madera dura, traveses de acero o madera dura; techo de ladrillos sobre vigas de madera dura, concreto sobre vigas de fierro, concreto con vigas de fierro y ladrillo especial, bóveda escarzana sobre vigas de fierro y ladrillo común; recubrimientos aplanados interiores y exteriores de cal y arena o de yeso a regla y plomo; pisos de mosaico fino u otro material especial; lambrines de azulejo de segunda; instalación eléctrica semi oculta, centros y contactos; instalación hidráulica y sanitaria de tubo de cemento, pvc, o tubería de cobre; fachada con altura de 3 a 5 metros, ladrillo aparente o cantera labrada; carpintería de madera fina; herrería de fierro estructural forjado en rejas, barandales, pasamanos y ventanería; vidriería de sencillo doble; cerrajería de primera; pintura de vinílica en muros y plafones, de aceite en herrería; y, motivos decorativos con cornisas en fachadas sobre puertas y ventanas, jardineras, ventanales amplios y/o pasillos con arcos;
- IV. Moderna 1 (M1).- construcción con cimientos de mampostería de piedra, ladrillo o block; muros y estructuras de ladrillo, block u otro material, cerramientos y castillos de concreto armado; techo de ladrillos con vigas y polines de madera, ladrillo con venas de concreto, láminas de cartón o zinc; recubrimientos aplanado de interiores y exteriores de mezcla de cal-arena-cemento, a veces sin enjarres; pisos de ladrillo punteado, firme de concreto, acabado pulido o rayado; sin lambrines o si tienen son de tipo económico; instalación visible con salidas mínimas;

- instalación hidráulica y sanitaria de albañales de tubería pvc o sin drenaje, tubo de cobre visible; fachada sencilla y plana de características de colonias populares de reciente creación; carpintería de madera económica; herrería de fierro estructural; vidriería sencilla, transparente o goteada; cerrajería de línea económica; y, pintura escasa, si existe es de tipo económica;
- V. Moderna 2 (M2).- construcción con cimientos de zapatas corridas o aisladas; muros y estructuras de block o tabique, dalas, y castillos de concreto armado; techo de losa sólida o aligerada de concreto armado con espesores de 10 a 20 centímetros; recubrimientos aplanados de interiores y exteriores, mezcla de cal, cemento, arena planeados; piso de pasta de cemento pulido y rayado, mosaico, de cerámica económico; lambrines de azulejo económico; instalación eléctrica oculta en tubo de poliducto, un centro de carga, contactos y apagadores de línea económica; instalación hidráulica y sanitaria oculta de tubería de cobre para agua y gas, pvc en drenajes; fachada sencilla y plana sin resaltes, con marquesina, algunas con molduras, características de colonias populares consolidadas; carpintería de madera económica, triplay o panel de fibra; vidriería sencilla; cerrajería de línea económica; pintura vinílica económica en muros y techos, esmalte común en herrería; y motivos decorativos de molduras en marquesinas, puertas y ventanas;
- VI. Moderna 3 (M3).- construcción con cimientos de zapatas de concreto armado, losas de cimentación coladas en el lugar o prefabricadas; muros y estructuras de tabique, block, concreto armado tipo mecano o tridipanel, dalas y castillos de concreto armado; techo de losa sólida, aligerada o prefabricado con espesores de hasta 20 centímetros con pendientes naturales o a dos aguas; recubrimientos aplanados de mezcla de cal y arena planeados o de yeso al talochazo, en algunos casos sin ellos; pisos de mosaico fino, vitropiso económico; lambrines de azulejo económico mínimo en cocina y baño; instalación eléctrica oculta en tubo de poliducto, un centro de carga, contactos y apagadores de línea económica; instalación hidráulica y sanitaria con drenaje de tubería pvc, agua y gas de tubería de cobre, muebles de baño económico, fregadero sencillo de fierro esmaltado o acero inoxidable; fachada sencilla de trazos rectos, mínimas molduras y resaltes, características en fraccionamiento de interés social bajo; carpintería escasa o de madera económica; herrería de fierro estructural y aluminio sencillo en ventanas; vidriería de cristal semidoble económico; cerrajería de línea económica; pintura vinílica económica en muros, aceite en herrería; y como motivos decorativos jardín en algunos casos con césped al frente, teja decorativa en porches o marquesinas, y/o molduras sencillas en fachadas;
- VII. Moderna 4 (M4).- construcción con cimientos de zapatas corridas o aisladas de concreto armado; muros y estructuras con muros de tabique

o block, dalas y castillos de concreto armado; techo de losa aligerada con concreto armado de más de 20 centímetros de espesor; recubrimientos de aplanados de mortero de cemento, cal y arena afinados, yeso de calidad o texturizado; pisos de vitropiso de cerámica de buena calidad, granito o terrazo; lambrines de vitromuro y azulejo de mediana calidad; instalación eléctrica oculta, apagadores y contactos de buena calidad, suficientes salidas; instalación hidráulica y sanitaria con tubería de pvc para drenaje, tubería de cobre o pvc para agua y gas, muebles de baño de buena calidad; fachada recta o curva con claros grandes, cochera para más de un automóvil, características en fraccionamientos de nivel medio alto; carpintería de madera fina; herrería de aluminio de buena calidad o fierro estructural; vidriería de cristal semidoble de más de 4 milímetros; cerrajería de buena calidad; pintura vinílica de buena calidad, esmalte en herrería; motivos decorativos como alguna terraza, balcones, jardín, ventanales amplios, teja y molduras en marquesinas y resaltes;

- VIII. Moderna 5 (M5).- construcción con estructura de cimientos de zapatas corridas o aisladas de concreto armado; muros y estructura con muros de block o tabique común, dalas, castillos y trabes de concreto armado; techos de losa aligerada de casetón o bovedilla con concreto armado de más de 20 centímetros de espesor; recubrimiento de aplanados de mortero cemento-cal-arena en exteriores, yeso de buena calidad en interiores; fachada recta o curva, de una o dos aguas o combinadas; pisos de vitropiso de buena calidad o terrazo; lambrines de azulejo de buena calidad en baños y cocina, vitromuro en exteriores; instalación eléctrica oculta en tubo poliducto de centro de carga de más de 4 interruptores, contacto y apagadores de buena calidad; instalación hidráulica y sanitaria de tubería de cobre para conducción de aguas y gas, tubería de pvc para albañales y bajadas pluviales, muebles de baño de buena calidad; carpintería de madera fina; herrería de fierro estructural, aluminio de mediana calidad; vidriería semidoble en general de más de 4 milímetros; cerrajería con chapas y pasadores de buena calidad; pintura de vinílica en muros y plafones, esmalte en herrería de buena calidad; motivos decorativos con molduras en algunos casos y figuras moldeadas con acabados finos, teja decorativa, terrazas, balcones y jardineras de claros grandes; y, buen proyecto en fraccionamientos o sectores residenciales del nivel medio alto, de uno a dos niveles con espacios suficientes de más de 3 recamaras y cocheras para tres o más autos;
- IX. Moderna 6 (M6).- construcción con estructura de cimientos de zapatas corridas o aisladas de concreto armado; muros y estructuras con muros de block o tabique común, dalas, castillos y trabes de concreto armado; techos de losa aligerada de casetón o bovedilla con concreto armado de más de 30 centímetros de espesor; recubrimientos de aplanados con mortero cemento-cal-arena, en exteriores, yeso de buena calidad en interiores; fachadas rectas o curvas, de una o dos aguas o combinadas; pisos de vitropiso de muy buena calidad, terrazo o mármol; lambrines de

- azulejo, marmoleta y/o vitromuro de muy buena calidad; instalación eléctrica oculta en tubo de poliducto, centro de carga de más de 4 interruptores, contactos y apagadores de muy buena calidad; instalación hidráulica y sanitaria con tubería de cobre para conducción de agua y gas, tuberías de pvc para albañales y bajadas pluviales, muebles de baño de muy buena calidad; carpintería todo en madera fina; herrería de fierro forjado o fierro estructural, aluminio de buena calidad en ventanas; vidriería semidoble en general de más de 4 milímetros y cancelos de baño de buena calidad; cerrajería con chapas y pasadores de muy buena calidad; pintura vinilica en muros y plafones, esmalte en herrería de muy buena calidad; motivos decorativos como con algunas molduras y figuras moldeadas con acabados finos, teja decorativa, terrazas, balcones y jardineras de claros grandes; y, muy buen proyecto en fraccionamientos o sectores residenciales de nivel alto, con espacios amplios de 4 o más recámaras y cochera para 4 o más autos;
- X. Moderna 7 (M7).- construcción con cimientos de zapatas corridas o aisladas de concreto armado o cimentación especial; muros y estructuras con muros de block o tabique común, dalas, castillos y trabes de concreto armado; techos de losa aligerada de caseton o bovedilla con concreto armado de más de 40 centímetros de espesor; recubrimientos aplanados de mortero cemento-cal-arena, en exteriores, yeso de buena calidad en interiores con recubrimientos especiales; fachadas rectas o curvas, de una o dos aguas o combinadas; pisos de vitropiso de excelente calidad rectificado, terrazo o mármol; lambrines de azulejo, mármol, vitromuro o en algún otro recubrimiento especial de excelente calidad; instalación eléctrica oculta en tubo de poliducto, centro de carga de más de 4 interruptores, contactos y apagadores de excelente calidad; instalación hidráulica y sanitaria con tubería de cobre para conducción de agua y gas, tuberías de pvc para albañales y bajadas pluviales, muebles de baño de excelente calidad; carpintería de madera fina; herrería de fierro forjado o fierro estructural, aluminio de excelente calidad; vidriería doble en general de más de 4 milímetros, cancelos de baño de excelente calidad; cerrajería de chapas y pasadores de excelente calidad; pintura vinilica en muros y plafones, esmalte en herrería de excelente calidad; motivos decorativos con algunas molduras y figuras moldeadas con acabados finos, teja decorativa, terrazas, balcones y jardineras de claros grandes; y, excelente proyecto en fraccionamientos o sectores exclusivos de nivel alto con sobrados espacios amplios, de 4 o más recámaras y cochera para 4 o más autos;
- XI. Especial 1 (E1).- construcción con cimientos de desechos de mampostería, ladrillo, piedra braza o concreto ciclópeo; muros y estructuras de ladrillo, block, lámina y algunas columnas de concreto o fierro estructural; techos de lámina de cartón, asbesto, zinc u otro tipo, vigas de madera y ladrillo, vigas de acero; recubrimientos aplanados escasos, de mezcla cal-arena; pisos de ladrillo punteado, firme de concreto en ocasiones pulido; instalación eléctrica visible con centros y

- contactos mínimos; instalación hidráulica y sanitaria de tubería de concreto pvc y cobre; fachada a dos aguas o inclinadas, características de talleres y naves industriales con espacios abiertos; carpintería escasa de pino y ocote; herrería de rejas o cancelos estructurales, alambradas en divisiones; sin vidriería; cerrajería tipo económico, regularmente candados; y, pintura de aceite económica;
- XII. Especial 2 (E2).- construcción con estructura de cimientos de concreto ciclópeo, zapatas aisladas o corridas de concreto armado; muros y estructuras de ladrillo, block, lámina de acero o madera tratada, columnas de concreto armado o fierro estructural; techos de concreto en todos los tipos, lamina de aluminio o de otro tipo especial; recubrimientos aplanados de mezcla de cal, planeado de yeso al talochazo o de cemento pulido; pisos firmes de concreto pulido, cemento o mosaico; lambrines de azulejo económico; instalación eléctrica visible oculta en tubo conduit, varias salidas; instalación hidráulica y sanitaria de tubería de concreto, pvc o cobre; fachada a dos aguas o tipo bóveda, de doble altura o normal, características de bodegas cerradas con espacios amplios; carpintería de madera económica; herrería de fierro estructural y/o alambrados; vidriería sencilla o semidoble; cerrajería de línea económica; y, pintura vinilica y esmalte tipo comercial de mediana calidad;
- XIII. Especial 3 (E3).- construcción de estructura con cimientos de zapatas aisladas o corridas de concreto armado; muros y estructuras de tabique o block, castillos, dalas, columnas y trabes de concreto armado o fierro estructural; techos de losas sólidas o aligeradas de concreto armado o tipo cascarón, armaduras con viguetas de acero y lámina especial, falsos plafones; recubrimientos aplanados de mortero de cemento, cal y arena, o yeso de primera; fachada moderna típica de centros comerciales, acabados de buena calidad, con algunos resaltes y recubrimientos especiales; pisos firmes especiales de concreto, mosaico linóleum o vitropisos de mediana calidad; lambrines de azulejo de mediana calidad, algunos casos madera fina o algún recubrimiento especial; instalación eléctrica oculta, en algunos casos con sonido interior, reflectores, apagadores y contactos de buena calidad; instalación hidráulica y sanitaria de tuberías pvc en albañales y bajadas de cobre para conducción de agua, muebles de buena calidad en baños, aire acondicionado integral; carpintería escasa, de existir es de madera fina; herrería de aluminio de mediana calidad, fierro estructural; vidriería de doble en claros grandes de más de 4 milímetros; cerrajería de mediana calidad; pintura vinilica en muros y plafones y esmalte en herrería de mediana calidad; motivos decorativos en algunos casos moldura, figuras especiales, jardineras, maceteras, cascadas o fuentes; y, proyecto adecuado para centros comerciales o salones de eventos de uno a dos niveles, doble altura, mesanines y escaleras amplias;
- XIV. Especial 4 (E4).- construcción con estructura de cimientos de zapatas aisladas o corridas de concreto armado o cimentación especial para claro grandes; muros de tabique, block o material especial, castillos,

dalas, columnas y traveses de concreto armado o fierro estructural; techos de losas especiales para claros grandes de concreto armado tipo bovedilla reticular, armaduras con viguetas de acero y lámina especial, falsos plafones; recubrimientos aplanados de mortero cemento-cal-arena, o yeso de primera; fachada moderna, típica de grandes centros comerciales, acabados de muy buena calidad, con grandes pretiles y resaltes; pisos firmes especiales de concreto, mosaico fino, vitropiso de muy buena calidad, terrazo, o mármol; lambrines de azulejo y/o vitromuro de muy buena calidad, madera fina o algún recubrimiento especial; instalación eléctrica semioculta en plafones, con sonido interior, centros de carga e interruptores especiales para centros comerciales de muy buena calidad; instalación hidráulica y sanitaria de tuberías pvc en albañales y bajadas, de cobre o especial para conducción de agua, muebles de muy buena calidad en baños, para usuarios y privados, aire acondicionado integral; carpintería de madera fina en algunos acabados; aluminio de muy buena calidad y fierro estructural; vidriería doble en claros grandes de mínimo 6 milímetros de espesor; cerrajería de muy buena calidad en ocasiones puertas automatizadas en accesos principales; pintura vinílica en muros y plafones y esmalte en herrería de muy buena calidad; motivos decorativos con molduras figuras especiales, jardineras, maceteras, con espacios de descanso, cascadas o fuentes; y, proyecto muy bueno, adecuado para centros comerciales o salones de eventos, con doble altura, mesanines, escaleras amplias y/o eléctricas;

- XV. Especial 5 (E5).- construcción con estructura de cimientos de zapatas aisladas o corridas de concreto armado o cimentación especial profunda para claros excesivamente grandes; muros y estructuras con muros de tabique, block o material especial, castillos, dalas, columnas y traveses de concreto armado o fierro estructural; techos de losas especiales para claros excesivamente grandes de concreto armado tipo bovedilla reticular, armaduras con viguetas de acero y lámina especial, falsos plafones decorados o con resaltes; recubrimientos aplanados con mortero cemento-cal-arena, o yeso de primera; fachada moderna, típica de centros comerciales, excesivamente grande, acabados de excelente calidad, con grandes pretiles y resalte; pisos firmes especiales de concreto, mosaico fino, mármol, enduelados de madera fina u otro material especial; lambrines de azulejo y/o vitromuro de excelente calidad, madera y/o alfombra fina, algún otro recubrimiento especial; lambrines de azulejo y/o vitromuro de excelente calidad, madera y/o alfombra fina, algún otro recubrimiento especial; instalación eléctrica oculta en plafones, con sonido interior, centros de carga e interruptores especiales de excelente calidad; instalación hidráulica y sanitaria con instalaciones especiales con tuberías de pvc en albañales y bajadas, de cobre o especial para conducción de agua, aire acondicionado integral; carpintería de madera fina en algunos acabados; herrería de aluminio de excelente calidad y fierro estructural; vidriería de doble de más de 6 milímetros en claros grandes; cerrajería de excelente calidad del país o

importada, puertas automatizadas en accesos; pintura vinílica en muros y plafones y esmaltes en herrería de excelente calidad; motivos decorativos como molduras figuras especiales, jardinerías, maceteras, con espacios de descanso, cascadas o fuentes; y, proyecto excelente adecuado para grandes centros comerciales o salones de eventos de dos niveles o más, con doble altura, grandes mesanines, escaleras amplias y/o eléctricas, y/o elevador;

- XVI. Alberca 1 (ALB1).- construcción con estructura de cimientos con capa de materia inerte en desplante y plantilla de 5 centímetros de espesor; muros y estructuras de concreto armado, tabique con estructura de concreto; recubrimientos aplanados con mortero pulido de cemento-arena; pisos de losa de concreto armado simple de 10 centímetros de espesor; lambrines de pasta de color o azulejo económico; instalación eléctrica oculta con focos y/o reflectores; instalación hidráulica y sanitaria con rebosadero forjado de concreto armado con alambón, desague por gravedad o bombas; acados con pintura vinílica de primera calidad en muros; sin motivos decorativos; y,
- XVII. Alberca 2 (ALB2).- construcción con estructura de cimientos de capa de material inerte en desplante y plantilla de 5 centímetros; muros y estructuras de concreto armado; recubrimientos aplanados con mortero de cemento-arena; pisos de losa de concreto armado con varilla de ½ a 1 pulgada de espesor; lambrines de azulejo de buena calidad y algún otro recubrimiento especial; instalación eléctrica oculta con reflectores especiales; instalación hidráulica y sanitaria con desague por gravedad o bombas, boquillas de retorno y de vacío, desnatadores, rebosadero forjado; acabados de pintura ahulada especial; motivos decorativos con algunas figuras especiales, puentes, toboganes y cascadas.

Para la determinación del valor unitario por metro cuadrado de construcción, el Instituto elaborará presupuestos de cada una de las clasificaciones existentes, tomando en cuenta la cantidad, calidad y valor de los materiales utilizados en su estructura, acabados y la mano de obra aplicada en ellos.

Los deméritos que se aplicarán a las construcciones estarán sujetos a la edad, estado de conservación y obra sin terminar. Edad, es el tiempo transcurrido en años que tiene edificado el bien, independientemente de que esté siendo usado o no; estado de conservación, es la condición observada que guarda el bien durante la inspección física del inmueble y que se describe a continuación; excelente, construcciones nuevas totalmente terminadas o que la conservación haya sido constante y estén en perfectas condiciones; buena, construcciones con detalles mínimos que pueden detectarse en algunos o todos sus elementos, como pintura, enjarres, cristalería, pisos techos, muros y baños; regular, construcciones con detalles notables respecto a algunos o todos sus elementos como pintura deteriorada, enjarres maltratados, vidriería faltante algunos quebrados, pisos levantado o dañado en partes, techos con salitre o humedad en algunas partes, muros con fisuras, humedad o salitre en algunas partes, baños mal conservados y susceptibles de reparación; y, mala, construcciones con problemas graves

respecto a algunos o todos sus elementos que requieren atención inmediata para seguir prestando servicio, sin llegar a las construcciones ruinosas que requieren de urgente reposición de la mayoría o todos sus elementos para poder habitarlas.

La aplicación de los deméritos en función de los estados de conservación física de las construcciones será de acuerdo a la siguiente tabla:

CLAVE	DESCRIPCIÓN	DEMÉRITO (%)
E	EXCELENTE	0
B	BUENO	10
R	REGULAR	30
M	MALO	50

Se entiende por obras sin terminar a la que le faltan uno o más de los elementos que la constituyen, en el caso de las obras inconclusas se aplicará un porcentaje a cada concepto faltante de acuerdo con la siguiente tabla:

CONCEPTO	OBRA EJECUTADA (%)
ESTRUCTURA	50
RECUBRIMIENTOS	20
INSTALACIONES	10
COMPLEMENTOS	10
ACABADOS	10

Los porcentajes de obra terminada se sumarán según avance de construcción y el demérito o descuento aplicable será la diferencia para complementar 100%, equiparándolo a la descripción de estado de conservación.

El demérito definitivo de las construcciones es el resultado de sumar el código correspondiente al estado de conservación por inspección y el demérito que corresponda a la edad de acuerdo con las tablas existentes, de conformidad con la siguiente tabla:

EDAD	CATEGORÍAS	EDAD	CATEGORÍAS
	ESPECIAL 3,4,5 MODERNA 5,6,7		RESTO
	% DEMÉRITO		% DEMÉRITO
0- 2	0	0- 2	0
3- 7	3	3- 6	5
8-12	7	7-11	10
13-17	10	12-15	15

18-22	13	16-19	20
23-27	17	20-23	25
28-32	20	24-27	30
33-37	23	28-31	35
38-42	27	32-35	40
43-47	30	36-39	45
48-52	33	40-43	50
53-57	37	44-47	55
58-62	40	48-51	60
63-67	43	52-55	65
68-72	47	56-59	70
73-77	50	60-63	75
78-82	53	64--	80
83-87	57		
88--	60		

Es dado en la ciudad de Culiacán, Rosales, a los 14 días del mes de diciembre del 2017.



C. Jorge Avilés Senés
 Director General del Instituto Catastral
 del Estado de Sinaloa