



# CHÍNIPAS

GOBIERNO MUNICIPAL 2024 - 2027

“Juntos por la transformación de Chínipas”



Chínipas, Chihuahua a 28 de octubre de 2024



**ELIZABETH GUZMÁN ARQUETA.**  
**PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO**  
**PRESENTE.-**

Por medio del presente de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III Del código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo del Cabildo No. 01 hoja 309 tomado en la sesión Ordinaria de fecha 28 de octubre de 2024, mediante el cual se aprueba la Tabla de Valores Unitarios de suelo y construcción, que servirá de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Chínipas, en los términos del artículo 28, fracción XL.

Sin otro particular aprovecho la ocasión para reiterarle la seguridad de mi mas atenta y distinguida consideración.

**ATENTAMENTE**



**SECRETARIA MUNICIPAL**  
**MPIO. CHINIPAS, CHIH.**  
**2024-2027**

**LIC. NEIVY Jael ZAMARRÓN DOMÍNGUEZ**  
**SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO**  
**CHÍNIPAS DE ALMADA, CHIH.**



# CHÍNIPAS

GOBIERNO MUNICIPAL 2024 - 2027

“Juntos por la transformación de Chínipas”



Chínipas de Almada, Chih. 28 de octubre de 2024

**ELIZABETH GUZMÁN ARQUETA.**  
**PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO**  
**P R E S E N T E.-**

En cumplimiento a lo establecido por decreto 112/04 I.P. O., publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el Municipio de Chínipas somete a consideración de este H. Congreso del Estado el presente proyecto de la Tabla de Valores Unitario de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2025, la cual servirá de base para el cálculo del Impuesto Predial. Dicho proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 Fracción XL del código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el Valor de Terreno y de la Construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de este H. Congreso del Estado, ha sido elaborado bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1 de enero de 2025, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, De La Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la ley exige para la elaboración del presente proyecto, el Municipio de Chínipas, solicita a este H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el Ejercicio 2025, así como también, se ordene la publicación del mismo en el periódico Oficial del Estado.

**ATENTAMENTE**



**PRESIDENCIA  
MUNICIPAL  
MPIO. CHINIPAS, CHIH.  
2024 - 2027**

**GUADALUPE PÉREZ PALMA**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL DE CHÍNIPAS DE ALMADA CHIH.**  
**ADMON 2024-2027**

**TERCERA SESIÓN ORDINARIA  
DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHÍNIPAS CHIHUAHUA  
ADMINSITRACIÓN 2024-2027**



EN LAS INSTALACIONES DE PRESIDENCIA MUNICIPIO DE CHÍNIPAS ESTADO DE CHIHUAHUA, SIENDO LAS ONCE HORAS, DEL DÍA 28 DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO, REUNIDOS EN LA SALA DE JUNTAS QUE OCUPA LA PRESIDENCIA MUNICIPAL, UBICADA EN LA CALLE H. AYUNTAMIENTO NUMERO 5 COLONIA CENTRO DE ESTA POBLACIÓN, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS: 17,20,21,22,23,24,25,26 Y 27 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA SE CELEBRA LA TERCERA SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHÍNIPAS, LA QUE SE DESARROLLO CONFORME AL SIGUIENTE:

**ORDEN DEL DÍA**

- I. Pase de lista y en su caso declaración de quorum legal.
- II. Lectura y aprobación en su caso del acta de sesión anterior
- III. Aprobación de Tabla de Valores 2025.
- IV. Presentación y en su caso aprobación del plan de contingencia para la temporada 2024-2025.
- V. Aprobación en su caso de compra de terreno para fraccionamiento
- VI. Asuntos generales

EL PRESIDENTE MUNICIPAL DA LA BIENVENIDA A LOS MIEMBROS DEL H. AYUNTAMIENTO Y DA POR INICIADA LA PRESENTE SESIÓN.

**ASUNTO NÚMERO UNO:** LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO LA LIC. NEIVY Jael ZAMARRÓN DOMÍNGUEZ, PASA LISTA A LOS MIEMBROS DEL AYUNTAMIENTO PRESENTES:

PRESIDENTE MUNICIPAL: GUADALUPE PÉREZ PALMA

CIUDADANOS RÉGIDORES:

LORENA ISELA RIVAS BENCOMO  
JAVIER MORALES CHAVIRA  
SILVIA RAMOS LAGARDA  
RAFAEL GÓMEZ LEPRON  
DAMARIZ ARMIDA HERNÁNDEZ GAXIOLA  
LAURA CECILIA ALMADA LUNA  
GUADALUPE YANETH ALCARAZ PORTILLO  
BEATRIZ GÓMEZ LEPRON

SÍNDIGA MUNICIPAL: ANA LILIA LEYVA FIGUEROA

ESTANDO PRESENTES TODOS LOS MIEMBROS DEL AYUNTAMIENTO Y HABIÉNDOSE CERTIFICADO POR LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO, QUE TODOS ELLOS FUERON DEBIDAMENTE NOTIFICADOS, SE DECLARA LA EXISTENCIA DE QUORUM LEGAL, LA LEGALIDAD DE LA INSTALACIÓN

**TERCERA SESIÓN ORDINARIA  
DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHÍNIPAS CHIHUAHUA  
ADMINSITRACIÓN 2024-2027**



DEL AYUNTAMIENTO Y POR LO TANTO LA VALIDEZ DE LOS ACUERDOS QUE EN LA SESIÓN SE TOMEN.

**ASUNTO NÚMERO DOS:** EL SECRETARIO MUNICIPAL LEE EL ACTA ANTERIOR Y LA SOMETE A APROBACIÓN, EN CASO DE ESTAR DE ACUERDO AMABLEMENTE SE LES SOLICITA LEVANTEN SU MANO EN SEÑAL DE APROBACIÓN.

UNA VEZ DISCUTIDO Y ANALIZADO EL TEMA, SE OBTINEN 09 VOTOS A FAVOR APROBANDOSE POR **UNANIMIDAD**.

**ASUNTO NÚMERO TRES:** APROBACIÓN DE TABLA DE VALORES 2025, CON UN AUMENTO DEL 5 POR CIENTO.

EN CASO DE ESTAR DE ACUERDO AMABLEMENTE SE LES SOLICITA LEVANTEN SU MANO EN SEÑAL DE APROBACIÓN.

UNA VEZ DISCUTIDO Y ANALIZADO EL TEMA, SE OBTINEN 09 VOTOS APROBANDOSE POR **UNANIMIDAD**.

**ASUNTO NÚMERO CUATRO:**

SE PRESENTA ANTE ESTE H. CABILDO EL PLAN DE CONTINGENCIA PARA LA TEMPORADA INVERNAL 2024-2025 EN CASO DE ESTAR DE ACUERDO.

AMABLEMENTE SE LES SOLICITA LEVANTEN SU MANO EN SEÑAL DE APROBACIÓN.

**ASUNTO NÚMERO CINCO:**

SE PRESENTA A CABILDO LA APROBACION EN SU CASO DE COMPRA DE TERRENO PARA FRACCIONAMIENTO AMABLEMENTE SE LES SOLICITA LEVANTEN SU MANO EN SEÑAL DE APROBACIÓN.

ASUNTOS GENERALES.

NO HABIENDO OTRO ASUNTO QUE TRATAR EN EL ORDEN DEL DÍA Y SIENDO LAS DOCE HORAS CON QUINCE MINUTOS DEL MISMO DÍA DE SU INICIO, EL SECRETARIO MUNICIPAL DA POR CLAUSURADA LA SESIÓN, LEVANTANDOSE LA PRESENTE ACTA PARA CONSTANCIA.

**TERCERA SESIÓN ORDINARIA  
DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHÍNIPAS CHIHUAHUA  
ADMINSITRACIÓN 2024-2027**



GUADALUPE PÉREZ PALMA

PRESIDENTE MUNICIPAL

ANA LILIA LEYVA FIGUEROA

SINDICA MUNICIPAL

**REGIDORES DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHÍNIPAS**

LORENA ISELA RIVAS BENCOMO

JAVIER MORALES CHAVIRA

SILVIA RAMOS LAGARDA

RAFAEL GÓMEZ LEPRON

DAMARIZ ARMIDA HERNÁNDEZ GAXIOLA

LAURA CECILIA ALMADA LUNA

GUADALUPE YANETH ALCARAZ PORTILLO

BEATRIZ GÓMEZ LEPRON

DOY FE

NEIVY Jael ZAMARRÓN DOMÍNGUEZ

SECRETARÍO DEL AYUNTAMIENTO



# CHÍNIPAS

GOBIERNO MUNICIPAL 2024 - 2027

“Juntos por la transformación de Chínipas”



LA QUE SUSCRIBE, LIC. NEIVY JAEL ZAMARRÓN DOMÍNGUEZ, EN MI CALIDAD DE SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DEL **MUNICIPIO DE CHÍNIPAS, CHIHUAHUA, ADMINISTRACION 2024-2027**, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 63 FRACIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

HAGO CONSTAR Y CERTIFICO

QUE LA PRESENTA ACTA ES COPIA FIEL EXACTA Y COTEJADA DE SU ORIGINAL, MISMO QUE TUVE A LA VISTA Y OBRAN FISICAMENTE EN LOS ARCHIVOS DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE ESTE MUNICIPIO DE CHÍNIPAS Y QUE CONSTAN DE 3 FOJAS UTILES.

PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN EL MUNICIPIO DE CHÍNIPAS, CHIHUAHUA, A LOS 28 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO



SECRETARIA MUNICIPAL  
MPIO. CHINIPAS, CHIH.  
2024 - 2027

---

LIC. NEIVY JAEL ZAMARRÓN DOMÍNGUEZ  
SECRETARIA MUNICIPAL DE CHÍNIPAS, CHIHUAHUA

## DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS Y RÚSTICOS.

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- a) La Autoridad Catastral Municipal
- b) Consejos técnicos de Catastro Municipal y Estatal
- c) La Dirección de Catastro del Estado.
- d) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

PARA LA REALIZACIÓN DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RÚSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERÁ CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACIÓN.

### PREDIOS URBANOS:

- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado publico, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Publica (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
  - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
  - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias publicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el **Valor de Reposición Nuevo** que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se valúa.

#### **PREDIOS RÚSTICOS:**

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasificarán como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de arboles.
- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

**La Ubicación.-** Sin ser un factor de productividad, la cercanía a un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos.

**El Clima.-** Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos.

**El Suelo.-** Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente, erosión acentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc, etc.

**Topografía.-** La pendiente de un suelo da la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir.

**Fertilidad.-** Aun cuando dos suelos sean idénticos en su textura profundidad y suelo uno de ellos puede estar agotado y el otro altamente productivo.

- 4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborara la propuesta de valores. Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

**MUNICIPIO DE CHÍNIPAS**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**

**ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR**

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	NÚMERO DE MANZANA	COLONIAS O LOCALIDAD	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	003	02, 04, 05, 06 , 09, 10, 11, 12	CENTRO URBANO Y LA LOMA	<b>\$151.20</b>
2	002	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 ,09, 10, 15, 16, 17, 27, 24, 23, 22, 28, 29, 30, 31	LA LOMA	<b>\$92.40</b>
		003	03, 13, 14	
		004	01,02,05,06,07,09,10,1 1	EL CAREY
	006	01,02,03,04,05,06,07,0 8,09,10	LAS CASITAS	<b>\$92.40</b>
2	007	01,02,03	PASO DERECHO	<b>\$92.40</b>
2	008	01, <b>02,03,04</b>	EL LIMON	<b>\$92.40</b>
3	001	01	CENTRO URBANO	<b>\$92.40</b>
4	001	02, 03	CENTRO URBANO	<b>\$206.90</b>
	003	01, 07, 08	CENTRO URBANO	
5	001	04, 05, 07, 08, 09, 11, 12, 13, 15, 16	CENTRO URBANO	<b>\$254.10</b>
	002	14, 18, 19, 20, 21, 25, 26		
6	001	10	CENTRO URBANO	<b>\$206.90</b>
	002	11, 12, 13		
7	001	14	CENTRO URBANO	<b>\$161.70</b>

**NOTA ACLARATORIA:** LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS

**"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVO.**

NOTA: En caso de que dentro del territorio del municipio existan zonas en las que no se hayan asignado valores unitarios de suelo y/o construcción, o en las que habiéndoseles asignado, cambien de características esenciales en el período de vigencia, las autoridades catastrales podrán determinar, provisionalmente, valores unitarios con base en los asignados para zonas similares. Los valores catastrales provisionales que se determinen para los predios con base a dichos valores unitarios, estarán vigentes por el año calendario correspondiente.

**MUNICIPIO DE CHÍNIPAS  
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**

**VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL**

SECTOR	MANZANAS	AVENIDA JUÁREZ		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
001	04, 05, 07, 08, 09	CALLE ZARAGOZA	CALLE SANTOS DEGOLLADO	<b>346.50</b>

SECTOR	MANZANAS	AVENIDA JUÁREZ		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
002	14, 18, 19, 20	CALLE ZARAGOZA	CALLE SANTOS DEGOLLADO	<b>346.50</b>

SECTOR	MANZANAS	CALLE MORELOS		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
001	20, 19, 18	CALLE ZARAGOZA	CALLE MINA	<b>317.60</b>
002	07, 09, 04, 08, 01, 02	CALLE ZARAGOZA	PRIVADA DE SCHULTZ	<b>231.00</b>
003	06, 05, 10	PRIVADA DE SCHULTZ	ABELARDO CISNEROS	<b>165.00</b>

SECTOR	MANZANAS	CALLE HIDALGO		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
001	05, 07, 08, 09, 11, 12, 13	SANTOS DEGOLLADO	CALLE ROSALES	<b>317.60</b>

SECTOR	MANZANAS	CALLE SANTOS DEGOLLADO		
CATASTRAL		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
001	10, 09	AVENIDA JUÁREZ	CALLE HIDALGO	<b>317.60</b>

**"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS"**

**MUNICIPIO DE CHÍNIPAS**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,870.59
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,597.59
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,427.24
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>POPULAR COCHERA</b>	<b>"D"</b>	<b>\$ 840.00</b>
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>POPULAR TEJABÁN</b>	<b>"E"</b>	<b>\$ 315.00</b>
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,340.19
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,251.17
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,959.28
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>ECONÓMICO COCHERA</b>	<b>"D"</b>	<b>\$ 1,050.00</b>
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>ECONÓMICO TEJABÁN</b>	<b>"E"</b>	<b>\$ 420.00</b>
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,379.58
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 4,009.29
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,318.34
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>MEDIO COCHERA</b>	<b>"D"</b>	<b>\$ 1,470.00</b>
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>MEDIO TEJABÁN</b>	<b>"E"</b>	<b>\$ 630.00</b>
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6,550.11
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 5,348.10
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 5,035.77
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>BUENO COCHERA</b>	<b>"D"</b>	<b>\$ 1,575.00</b>
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>BUENO TEJABÁN</b>	<b>"E"</b>	<b>\$ 945.00</b>
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 9,142.17
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 8,285.66
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 7,799.68
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>LUJO COCHERA</b>	<b>"D"</b>	<b>\$ 2,100.00</b>
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>HABITACIONAL</b>	<b>LUJO TEJABÁN</b>	<b>"E"</b>	<b>\$ 1,155.00</b>
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,922.61
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,456.42
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,070.35
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,965.60
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,199.72
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,540.19
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 6,155.92
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 5,169.79
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,594.11

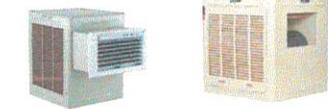
**"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS"**

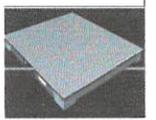
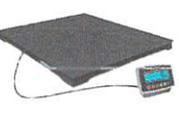
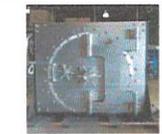
**MUNICIPIO DE CHÍNIPAS**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**

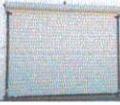
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNASIO	-	"A"	\$ 4,735.50
2	2	8	2	ESCUELA/GIMNASIO	-	"B"	\$ 4,158.00
2	2	8	3	ESCUELA/GIMNASIO	-	"C"	\$ 3,638.25
2	2	9	1	HOTEL	-	"A"	\$ 7,276.50
2	2	9	2	HOTEL	-	"B"	\$ 5,942.47
2	2	9	3	HOTEL	-	"C"	\$ 4,487.17
2	2	9	3	HOTEL	-	"D"	\$ 3,638.25
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 5,467.85
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 5,094.55
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 4,911.55
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 7,072.24
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 6,365.02
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 5,657.78
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"A"	\$ 2,061.67
2	3	3	2	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"B"	\$ 1,698.52
2	3	3	3	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"C"	\$ 1,455.30
2	3	4	1	TEJABÁN	-	"A"	\$ 1,155.00
2	3	4	2	TEJABÁN	-	"B"	\$ 924.00
2	3	4	3	TEJABÁN	-	"C"	\$ 577.50
2	3	5	1	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"A"	No aplica
2	3	5	2	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"B"	No aplica
2	3	5	3	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"C"	No aplica
2	4	1	1	CLÍNICA TIPO MEDIO		"A"	No aplica
2	4	1	2	CLÍNICA TIPO MEDIO		"B"	No aplica
2	4	1	3	CLÍNICA TIPO MEDIO		"C"	No aplica

**"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER**

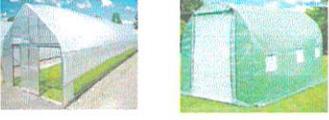
**ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS"**

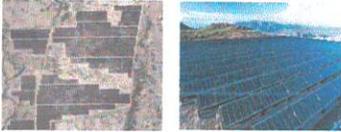
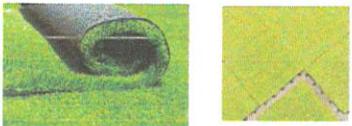
	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M2.	\$351.75	
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$10.500.00	
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$3,255.00	
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$2,205.00	
5	ALJIBE	PZA.	\$4,200.00 por cada 1,000 litros de capacidad	
6	ÁREAS TECHADAS	M2.	\$1,098.30	
7	ASFALTO	M2.	\$262.50	
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$1,417.50	
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2.	\$1,207.50	
10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2.	\$945.00	
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$840.00	
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$588.00	
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$472.50	

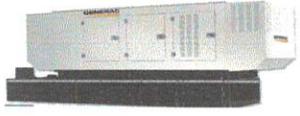
	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$588.00	 
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$600.000.00	 
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$325.500.00	 
17	BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$619.500.00	 
18	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$420.00	 
19	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$79.275.00	 
20	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$105.000.00	 
21	CABALLERIZAS	M2.	\$1.575.00	 
22	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$215.250.00	 
23	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$157.500.00	
24	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15.750.00	
25	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$577.50	 
26	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$269.85	 

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA	
27	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$196.35		
28	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$126.000.00		
29	CHIMENEA	PZA.	\$37.485.00		
30	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$9.660.00		
31	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$2.782.50		
32	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$1.207.50		
33	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$152.250.00		
34	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$4.620.00		
35	COCINA INTEGRAL	ML.	\$2.236.50		
36	CÓMPRESORES	LOTE	\$761.250.00		
37	CORTINA METÁLICA	M2.	\$1.501.50		
38	CREMATORIO	PZA.	\$168.000.00		
39	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$5.775.00		

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
40	CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$5,775.00	
41	CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$78,225.00	
42	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$330.75	
43	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$997,500.00	
44	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$1,848,000.00	
45	EN CEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$173.25	
46	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$236,250.00	
47	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$268.80	
48	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$3,150,000.00	
49	FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$13,020.00	
50	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$17,850.00	
51	GALLINERO	M2.	\$112.35	
52	GÁRGOLAS	PZA.	\$1,446.90	

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
53	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$334,005.00	
54	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$1,575.00	
55	GRADAS DE MADERA	M2.	\$1,365.00	
56	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$2,047.50	
57	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$577,500.00	
58	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$152.25	
59	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$7,245.00	
60	HORNO DE SECADO	M2.	\$5,775.00	
61	INVERNADEROS	M2.	\$525.00	
62	JACUZZI	PZA.	\$26,250.00	
63	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$498.75	
64	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$945.00	
65	MEZANINE	M2.	\$1,203.30	

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
66	MINI SPLIT	PZA.	\$15,225.00	
67	MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	\$3,150.00	
68	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$997.50	
69	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$472.50	
70	CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR) (granja solar con dimensiones de paneles individuales diversas)	PANEL	\$3,360.00 POR PÁNEL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
71	CELDAS SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles de diversas dimensiones)	M2.	\$6247.50 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	
72	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$157.50	
73	PÉRGOLAS	M2.	\$2,257.50	
74	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.	M2.	\$///.00	
75	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,837.50	
76	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$262.50	
77	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$756.00	
78	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,102.50	

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
79	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,522.50	
80	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$3,780,000.00	
81	PLANTA TRATADORA	UNIDAD	\$3,150,000.00	
82	PÓRTRICO COMERCIAL	M2.	\$4,725.00	
83	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$2,100.00	
84	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$183,750.00	
85	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	PZA.	\$6.300.00 por Ml. de profundidad	
86	PRESONES	M2.	\$735.00	
87	PUENTE COLGANTE	ML.	\$3,150.00	
88	QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.	Pza.	\$2,100,000.00	
89	RAMPAS	M2.	\$445.50	
90	SILO CONCRETO	M3.	\$5,565.00	
91	SILO METÁLICO	M3.	\$2,730.00	

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
92	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$72,240.00	
93	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$498,750.00	
94	SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS COMERCIAL	PZA.	\$87,150.00	
95	SUBESTACIÓN ELÉCTRICAS HABITACIONAL	PZA.	\$22,575.00	
96	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$4,935.00	
97	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$1,575.00	
98	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$9.45	
99	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	PZA.	\$5,082.00	
100	TEJABAN ACRÍLICO	M2.	\$420.00	
101	TINACO HABITACIONAL	PZA.	\$3.67 pesos por litro	
102	TIROLESA	ML.	\$4,725.00	
103	TOLVAS	PZA.	\$183,750.00	
104	TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$236,250.00	

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2025

CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2025	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
105 TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$26,250.00	
106 TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$36,750.00	
107 TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$52,500.00	
108 TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$120,750.00	
109 UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$703,500.00	
110 UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$332,850.00	
111 VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
112 VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.			

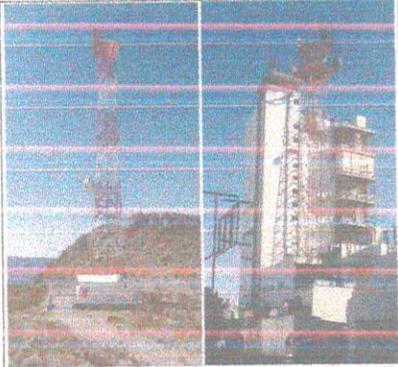
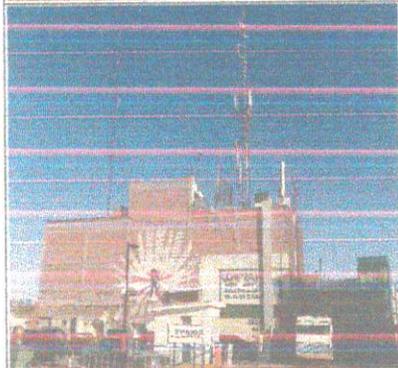
# CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.

16

17

18

19

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TORRE AUTOSOPORTADA	TORRES ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS	MONOPOSTE O MONOPOLO	CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO
	1916	<p>ESTRUCTURAS AUTOSOPORTADAS A BASE DE CIMENTACIÓN Y EL PROPIO DISEÑO DEL ELEMENTO. ESTRUCTURAS QUE SUELEN ESTAR COMPUESTAS POR PERFILES O ANGULOS DE ACERO UNIDOS POR TORNILLOS, PERNOS, REMACHES O SOLDADURA. LA ALTURA ES VARIABLE Y ESTA EN FUNCIÓN DEL SUMINISTRO DEL BUEN FUNCIONAMIENTO REQUERIDO. SE INSTALAN EN TERRENOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS.</p>			<p>Altura (M.): hasta 100 M. y Sección variable de hasta 15 M por lado</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas: piramidales, cuadrangulares, triangulares</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.): Hasta 10 Tons.</p>	<p>\$26,250.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
	1917		<p>ESTRUCTURAS LIGERAS ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS A BASE DE CABLES O VARILLAS. USUALMENTE SE INSTALAN EN CONSTRUCCIONES YA EXISTENTES. LO CUAL INDICA QUE NO TRANSMITE UNA CARGA MUY GRANDE O BIEN SE INSTALAN SOBRE EL SUELO. LA BASE DE LA ESTRUCTURA TRANSMITE ESFUERZOS DE COMPRESION Y LOS ARRIOSTRES O TIRANTES TRANSMITEN ESFUERZOS DE TENSION.</p>		<p>Altura (M.): hasta 100 M. y Sección variable de hasta 0,5 M por lado</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas: Piramidales, cuadrangulares, triangulares</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.): Hasta 500 Kgs</p>	<p>\$3,675.00 X ML. Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
	1918			<p>ESTRUCTURAS ESBELTAS Y ESTÉTICAS QUE ARMONIZAN CON EL ENTORNO URBANO. SE UBICAN SOBRE EL SUELO, OCUPAN POCO ESPACIO. USUALMENTE SE PINTAN O RECUBREN POR RAZONES ESTÉTICAS. SE AUTOSOPORTAN EN BASE A UNA BUENA CIMENTACIÓN.</p>	<p>Altura (M.): hasta 80 M. y Diámetro variable de hasta 0.8 M.</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.): Hasta 2 Tons.</p>	<p>\$18,375.00 X ML Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
<p><b>OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS</b></p>	1919				<p>Altura (M.)</p> <p>Perfiles de acero utilizados y medidas</p> <p>Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)</p> <p>Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)</p> <p>Peso (Kg.)</p>	<p>VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>

**CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS.**

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA					POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO
		PARA CARTEL	PARA ESPECTACULAR	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIPOLAR	TIPO MURETE	EN FACHADA	EN AZOTEA	AISLADA	ADOSADO	SALIENTE O VOLADO	AUTO SOPORTADO		
	1901		X										Material de la estructura: Acero	\$21,000.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: hasta 80 M <sup>2</sup> . en adelante												
		Altura del pedestal: entre 4 M. y 18 M.												
		Diámetro exterior del pedestal de 20" en adelante												
		Profundidad de desplante: 1 M. en adelante												
	1902		X										Material de la estructura: Acero	\$2,362.5 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: hasta 45 M <sup>2</sup> . en adelante												
		Altura de las columnas: entre 1 M. y 15 M.												
		Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U"												
		Método de anclaje: empotrado, atornillado, autosoportado, Etc.												
	1903		X										Material de la estructura: Acero	\$2,100.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: hasta 50 M <sup>2</sup> . en adelante												
		Altura de las columna: entre 1 M. y 10 M.												
		Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U"												
		Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.												
	1904			X									Material de la estructura: Acero	\$4,725.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 2 M <sup>2</sup> . en adelante												
		Altura del pedestal: de 3 M. en adelante												
		Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante												
		Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.												
	1905			X									Material de la estructura: Acero	\$4,725.00 X M2. DE PANTALLA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 2 M <sup>2</sup> . en adelante												
		Altura del pedestal: de hasta 15 M.												
		Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante												
		Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.												
	1906			X									Material de la estructura: Acero	\$4,725.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 1.5 M <sup>2</sup> . en adelante												
		Altura del pedestal: de 2 M. en adelante												
		Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante												
		Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.												
	1907			X									Material de la estructura: Acero	\$4,725.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 2 M <sup>2</sup> . en adelante												
		Altura del pedestal: de 20 Cm. en adelante												
		Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante												
		Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.												
	1908		X										Material de la estructura: Acero u otro material	\$2,625.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 2 M <sup>2</sup> . en adelante												
		Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.												
		Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U", Etc.												
		Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atornillado, Etc.												

**CLASIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS.**

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA					POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	VALOR FÍSICO
		PARA CARTEL	PARA ESPECTACULAR	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIPOLAR	TIPO MURETE	EN FACHADA	EN AZOTEA	AISLADA	ADOBEADO	SALENTE O VOLADO	AUTO SOPORTADO		
	1909					X			X			X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$5,775.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
	1910					X			X			X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$6,825.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
	1911					X			X			X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$6,825.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
	1912				X				X			X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$8,925.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
	1913		X						X			X	Material de la estructura: Acero y tabillas electrónicas	\$31500.00 X M2. DE PANTALLA ELECTRONICA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura del pedestal: hasta 15 M.	Diámetro exterior del pedestal: hasta 36"	Profundidad de desplante: 1 M. en adelante									
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura del pedestal: hasta 15 M.	Diámetro exterior del pedestal: hasta 36"	Profundidad de desplante: 1 M. en adelante									
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura del pedestal: hasta 15 M.	Diámetro exterior del pedestal: hasta 36"	Profundidad de desplante: 1 M. en adelante									
	1914					X			X			X	Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.	\$15,750.00 X M2. DEL MURETE (independientemente del número de anuncios) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
		Superficie de la pantalla: de 1 M <sup>2</sup> . en adelante	Altura: hasta 25 M.	Superficie de la pantalla: hasta 250 M <sup>2</sup> .	Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.									
 <p align="center">OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS</p>	1915												Materiales constructivos: Acero, Madera, Pétreos o Mixto.	SUJETO A VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.
		Superficie de la pantalla:	Altura:	Superficie de la pantalla:	Método de anclaje:									
		Superficie de la pantalla:	Altura:	Superficie de la pantalla:	Método de anclaje:									
		Superficie de la pantalla:	Altura:	Superficie de la pantalla:	Método de anclaje:									

**MUNICIPIO DE CHÍNIPAS**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**

**FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO**

**FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.**

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	1
1,001.00	2,000.00	0.95
2,001.00	3,000.00	0.9
3,001.00	4,000.00	0.85
4,001.00	5,000.00	0.8
5,001.00	10,000.00	0.6

**FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA EN POBLACIONES CERCANAS Y DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE.**

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	1
1,001.00	2,000.00	0.95
2,001.00	3,000.00	0.9
3,001.00	4,000.00	0.85
4,001.00	5,000.00	0.8
5,001.00	10,000.00	0.6

**FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGRÍCOLA.**

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	2,000.00	1
2,001.00	5,000.00	0.95
5,001.00	10,000.00	0.9
10,001.00	20,000.00	0.85

**VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO**

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	-	-	-
ZONA SUBURBANA	No. 2	-	-	-
ZONA SUBURBANA	No. 3	-	-	-
ZONA SUBURBANA	No. 4	-	-	-
ZONA SUBURBANA	No. 5	-	-	-
ZONA SUBURBANA	No. 6	-	-	-

**NOTA: EN LAS TRES TABLAS ANTERIORES LOS FACTORES SON A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO; EN LA CUARTA TABLA EL FACTOR SERÁ LA UNIDAD.**



MUNICIPIO DE CHÍNIPAS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	-	\$ 31,500.00
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	-	\$ 23,625.00
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	-	\$ 19,687.50
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	-	\$ 15,750.00
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	-	\$ 27,562.50
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	-	\$ 19,687.50
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	-	\$ 15,750.00
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	-	\$ 13,125.00
3	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	-	\$ 78,750.00
3	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	-	\$ 66,937.50
3	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	-	\$ 55,125.00
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	-	\$ 157,500.00
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	-	\$ 126,000.00
5	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	-	\$ 94,500.00
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	-	\$ 11,812.50
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	-	\$ 7,875.00
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	-	\$ 5,512.50
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	-	\$ 3,937.50
7	2	5	1	Temporal	Comunal	5	-	\$ 1,968.75
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	-	\$ 2,310.00
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	-	\$ 1,732.50
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	-	\$ 1,443.75
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	-	\$ 693.00
8	2	5	1	Pastal	Comunal	5	-	\$ 462.00
8	2	6	1	Pastal	Comunal	6	-	\$ 404.25
8	2	7	1	Pastal	Comunal	7	-	\$ 173.25
9	2	1	1	Forestal	Comunal	1	-	\$ 2,021.25
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2	-	\$ 1,270.50
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3	-	\$ 1,039.50
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4	-	\$ 866.25

**NOTA:** EL FACTOR SE APLICA A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO, SI ES IGUAL, MAYOR O MENOR A LA UNIDAD, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO.

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: ( 0 ) Propiedad Privada, ( 1 ) Propiedad Ejidal y ( 2 ) Propiedad Comunal.

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1  
 Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1  
 Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

**"LOS CONCEPTOS Y VALORES CONTEMPLADOS EN LAS TABLAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVOS MAS NO LIMITATIVOS"**



**MUNICIPIO DE CHÍNIPAS**  
**TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2025**

ZONA	CLASIFICACIÓN	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación, como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones en zonas serranas montañosas.	Ha.	\$ 367,500.00
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación, como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas.	Ha.	\$ 682,500.00
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación, como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones, terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones.	Ha.	\$ 840,000.00
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$ 420.00
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$ 420.00
6	Suelo rústico dentro del perímetro del denuncia minero.	Ha.	\$ 10,500.00

**MUNICIPIO DE CHINIPAS**  
**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025**  
**TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS**  
**EJERCICIO 2025**

<b>Factor de Depreciación Método: ROSS</b>				
<b>EDAD</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>75</b>	<b>85</b>
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612

**NOTA: En ningún caso, para la valuación catastral de terrenos, construcciones e instalaciones especiales, los factores de demérito serán mayores al 50%.**

MUNICIPIO DE CHINIPAS

P

Vida útil: 65

EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN										
	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho		
	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000		
0	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135		
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1	65
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2	65
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3	65
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4	65
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5	65
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6	65
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7	65
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8	65
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9	65
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10	65
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11	65
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12	65
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13	65
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14	65
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15	65
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	16	65
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17	65
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18	65
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	19	65
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	20	65
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	21	65
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	22	65
23	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	23	65
24	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	24	65
25	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	25	65
26	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	26	65
27	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27	65
28	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	28	65
29	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29	65
30	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	30	65
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	31	65
32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32	65
33	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	33	65
34	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34	65
35	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35	65
36	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36	65
37	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37	65
38	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	38	65
39	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
40	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
41	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42	65
43	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
44	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
45	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
46	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
47	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
48	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
49	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	49	65
50	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50	65

En ningún caso, para la valuación catastral de terrenos, construcciones e instalaciones especiales, los factores de demérito serán mayores al 50%.

## LEY DE CATASTRO DEL GOBIERNO DEL ESTADO

### GLOSARIO:

**CATASTRO MUNICIPAL:** El censo analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

**CATASTRO ESTATAL:** El sistema de información catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros Municipales para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

**CENTRO DE POBLACIÓN:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de la misma.

**LIMITE DE CENTRO DE POBLACIÓN:** Línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población.

**CONSTRUCCIÓN:** La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridas de manera permanente al predio.

**CONSTRUCCIÓN PERMANENTE:** La que esta adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente.

**CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL:** La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de si misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación.

**CONSTRUCCIÓN RUINOSA:** La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población.

**INSTALACIONES ESPECIALES:** Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble.

**PREDIO:** El terreno urbano, suburbano o rustico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad.

**PREDIO EDIFICADO:** El que tenga construcción permanente.

**PREDIO OCIOSO:** Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente.

### **PREDIO URBANO:**

- a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites del centro de población y
- b) Los que encontrándose fuera de los límites del algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios.

**VALOR DE MERCADO:** Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

**VALOR UNITARIO:**

- c) El determinado por unidad de medida, en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.
- d) El que fija la autoridad catastral por unidad de superficie.

**SECTOR CATASTRAL:** La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación.

**VALUACION DIRECTA:** Es el procedimiento utilizado por la autoridad catastral municipal para determinar el valor catastral de un predio, con base a la información y a los elementos técnicos con que cuente.

**TABLAS DE VALORES.-** Es el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento de Ley, contenidos en los planos de poblaciones, zonas y fraccionamientos respecto al valor unitario del terreno, así como los valores unitarios de construcción de acuerdo a las clasificaciones y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de predios tanto urbanos como rústicos conforme a la norma técnica aprobada para tal efecto.

**VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO.-** Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se esta valuando.

El costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad, tales costos incluyen la mano de obra, materiales, indirectos e utilidad del contratista.

**VALOR CATASTRAL.-** Es el valor que la Entidad Catastral le asigna a un inmueble, mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción, a las partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los méritos y deméritos aplicables.

**SECTOR CATASTRAL.-** Es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas o socioeconómicas, agrupando un número determinado de manzanas.

**MANZANA CATASTRAL.-** Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre si por vialidades de tránsito vehicular que deben estar georeferenciadas para su identificación catastral.

**AVALUO CATASTRAL.-** El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenidos mediante la investigación y análisis estadísticos del mercado inmobiliario.

**PREDIO RÚSTICO:** El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria forestal, minera, o actividades equiparables.

**PREDIOS DE RIEGO:** Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales, ya sea de fuentes de agua permanentes o intermitentes de depósitos, presas o vasos y su aplicación puede ser de gravedad, o por bombeo

cuando se requiera de una fuerza motriz para su movilización según provenga de fuentes superficiales o profundas, así mismo pueden pertenecer a un Distrito de Riego o ser particular.

**PREDIOS DE TEMPORAL:** Son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa. Y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como; el clima, la topografía, la pedregocidad, presencia frecuente de heladas, etc.

**PREDIOS DE AGOSTADERO:** Son aquellos con vegetación natural predominantemente con gramíneas donde pastan los animales, similar a las praderas en donde la vegetación puede ser natural o inducida. Así mismo se demeritara su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía Demasiado accidentada.

**PREDIOS FORESTALES:** Son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (Permiso de aprovechamiento Forestal o Estudio Dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

**PREDIOS DE MONTE:** Son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales. Así como los terrenos con vegetación natural que no permiten su ocupación y desarrollo de plantas cultivadas por limitantes naturales como la pendiente, profundidad, etc. Y que por medio de labores de desmonte y/o mejoras al terreno pueden ser incorporados a la agricultura y ganadería.

**PREDIOS CERRILES:** Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía y composición no son aptos para la agricultura o la ganadería y sus posibilidades de aprovechamiento son limitadas. En algunos casos se dan explotaciones de tipo pecuario con ganado menor.

**PREDIOS INFRUCTUOSOS:** Son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es mínima o nula por ejemplo: suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascosos.

**CARGA ANIMAL:** Es el número de animales que pastorean en una área determinada.

**COEFICIENTE DE AGOSTADERO:** Superficie requerida para sostener una unidad animal (UA) al año en forma permanente y sin deteriorar los recursos naturales. Se expresa en hectáreas por unidad animal al año (Ha./UA al año).

**UNIDAD ANIMAL (UA):** La constituye una vaca adulta (vaca con cría al destete) de 445 kg. De peso en gestación o mantenimiento que para satisfacer sus necesidades alimenticias y cumplir con su función zootécnica consume el 3% de su peso vivo de forraje, en base a materia seca por día.

## FACTORES DE DEMÉRITO 2025 PARA PREDIOS RÚSTICOS.

RANGO DE SUPERFICIE (HAS.)	FACTOR DE DEMÉRITO
00-00-00.01 a 5-00-00.00	0.975
5-00-00.01 a 10-00-00.00	0.95
10-00-00.01 a 20-00-00.00	0.90
20-00-00.01 a 40-00-00.00	0.85
40-00-00.01 a 60-00-00.00	0.80
60-00-00.01 a 100-00-00.00	0.75
100-00-00.01 a en adelante	0.70

# VALORES PARA FRUTALES 2025-NOGALES

ESTADO DEL FRUTAL NOGAL	CAIDAD	UNIDADES	VALOR 2025	
FRUTALES EN FORMACIÓN	1	(\$/HA)	\$	105,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN	2	(\$/HA)	\$	84,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN	3	(\$/HA)	\$	73,500.00
FRUTALES EN FORMACIÓN	4	(\$/HA)	\$	63,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$	136,500.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$	115,500.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$	105,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$	94,500.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	(\$/HA)	\$	189,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	(\$/HA)	\$	168,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	(\$/HA)	\$	147,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	(\$/HA)	\$	126,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$	210,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$	189,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$	168,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$	147,000.00

EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

# VALORES FRUTALES 2025-MANZANOS

ESTADO DEL FRUTAL MANZANO		CALIDAD	VALOR 2025	
CLASIFICACIÓN	FRUTALES EN FORMACIÓN	1	\$	105,000.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN	2	\$	94,500.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN	3	\$	84,000.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN	4	\$	73,500.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	\$	126,000.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	\$	110,250.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	\$	94,500.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	\$	78,750.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	\$	152,250.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	\$	141,750.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	\$	131,250.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	\$	120,750.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	\$	189,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	\$	168,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	\$	147,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	\$	126,000.00

EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

## VALORES 2025 PARA VIÑEDOS

ESTADO DEL FRUTAL VIÑEDO	CALIDAD	UNIDADES	VALOR 2025	
			\$	
FRUTALES EN FORMACIÓN	1	\$/HA	\$	252,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN	2	\$/HA	\$	231,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN	3	\$/HA	\$	199,500.00
FRUTALES EN FORMACIÓN	4	\$/HA	\$	178,500.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	\$/HA	\$	325,500.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	\$/HA	\$	294,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	\$/HA	\$	273,000.00
FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	\$/HA	\$	252,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	\$/HA	\$	357,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	\$/HA	\$	325,500.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	\$/HA	\$	294,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	\$/HA	\$	273,000.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	\$/HA	\$	409,500.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	\$/HA	\$	367,500.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	\$/HA	\$	325,500.00
FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	\$/HA	\$	283,500.00

**EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.**

## VALORES 2025 PARA FUNDOS MINEROS

CLAVE VALUACIÓN	1-1	1-2	1-3	2-1	2-2	3
	ALEJADO DE LAS ZONAS URBANAS	COLINDANTE A LAS ZONAS URBANAS	INMERSO EN LAS ZONA URBANA	OCUPADO POR CONSTRUCCIONES FUERA DEL ÁREA DE INFLUENCIA	OCUPADO POR CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA	SUELO RÚSTICO
<b>CONCEPTOS 2025</b>	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PRECIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS.	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PRECIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS, COLINDANTES A LAS POBLACIONES URBANAS.	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PRECIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS, INMERSAS EN LAS ÁREAS URBANAS DE POBLACIONES.	SUELO OCUPADO POR TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES FUERA DEL EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN, DESTINADOS AL SERVICIO DIRECTOS DE MINERÍA.	SUELO OCUPADO POR TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES COLINDANTES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN, DESTINADOS AL SERVICIO DIRECTOS DE MINERÍA.	SUELO RÚSTICO DENTRO DEL PERÍMETRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA O DE LA CONCESIÓN MINERA.
<b>UNIDAD DE MEDIDA</b>	<b>Ha.</b>	<b>Ha.</b>	<b>Ha.</b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>M<sup>2</sup></b>	<b>Ha.</b>
<b>VALORES 2025</b>	<b>\$367,500.00</b>	<b>\$682,500.00</b>	<b>\$840,000.00</b>	<b>\$420.00</b>	<b>\$420.00</b>	<b>\$10,500.00</b>

**EN TODOS LOS CASOS DE FUNDOS MINEROS SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL.**

**PORCENTAJE DE OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 2025**  
**CONSTRUCCIÓN EN PRIMER PISO**

	CONCEPTO	INICIO	TERMINADO	FACTOR DE DEMÉRITO
1	ZANJEO	1.00%	5.00%	0.05
2	CIMIENTOS	5.01%	15.00%	0.15
3	MUROS	15.01%	35.00%	0.35
4	CASTILLOS Y CERRAMIENTOS	35.01%	40.00%	0.40
5	LOSA O TECHUMBRE	40.01%	50.00%	0.50
6	IMPERMEABILIZACIÓN	50.01%	55.00%	0.55
7	PISO CERÁMICO HERRERÍA	55.10%	60.00%	0.60
8	HERRERÍA	60.01%	65.00%	0.65
9	ENJARRE	65.01%	70.00%	0.70
10	YESO	70.01%	75.00%	0.75
11	LAMBRINES	75.01%	80.00%	0.80
12	FACHADA	80.01%	90.00%	0.90
13	PINTURA	90.01%	95.00%	0.95
14	PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL	95.01%	100.00%	1.00

Nota: EL % DE AVANCE DE OBRA EN OTROS NIVELES, SE TOMARÁ POR SEPARADO EN BASE A LA TABLA ANTERIOR.

Toda construcción, ampliación o modificación, deberá ser manifestada por el sujeto del impuesto a la Tesorería Municipal dentro de los 15 días siguientes a la terminación de la obra. A la **MANIFESTACIÓN CATASTRAL** anterior deberá adjuntarse el plano catastral actualizado y el Permiso de Construcción Municipal y en su caso renovaciones de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** y el documento oficial de la **TERMINACIÓN DE OBRA**. Invariablemente, las nuevas construcciones e instalaciones especiales se integrarán al padrón catastral en el avance en que se encuentren y de acuerdo a la fecha de vencimiento de la Licencia de Construcción. En el caso de la detección de terrenos no empadronados y construcciones no manifestadas a la Tesorería Municipal, se harán efectivos tres años de impuestos anteriores a la fecha del descubrimiento de la omisión, salvo que el interesado compruebe que el lapso es menor mediante la Licencia de Construcción.

## **FACTORES DE DEMÉRITO 2025 PARA CELDAS SOLARES EN PARQUES FOTOVOLTÁICOS**

<b>RANGO DE CELDAS SOLARES (PZAS.)</b>		<b>FACTORES DE DEMÉRITO</b>
<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	
1	500	0.80
501	1,000	0.75
1,001	2,000	0.70
2,001	3,000	0.65
3,001	4,000	0.60
4,001	5,000	0.55
5,001	en adelante	0.50

**APLICA PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS. SE APLICA UN FACTOR ÚNICO EN FUNCIÓN DEL TOTAL DE CELDAS DEL PREDIO.**

## **NORMATIVIDAD APLICABLE A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN**

### **LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

**ARTÍCULO 3.** Para los efectos de la presente Ley se entiende por:

I. **Catastro Municipal:** El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;

II. **Catastro Estatal:** El Sistema de Información Catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros municipales para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;

III. **Cédula Catastral:** El documento oficial que contiene la información general de un predio;

IV. **Centro de Población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;

V. **Construcción:** La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridas de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

**CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.-** Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

**USO.-** Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, comercial e Industrial.

**HABITACIONAL.-** Se refiere a las construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda.

**COMERCIAL.-** Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios.

**INDUSTRIAL.-** Se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta.

**TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN.-** Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:

**HABITACIONAL POPULAR.**- Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

**HABITACIONAL ECONÓMICO.**- Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanería metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

**HABITACIONAL MEDIO.**- Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanería metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.

**HABITACIONAL BUENO.**- Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

**HABITACIONAL DE LUJO.**- Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

**HABITACIONES DE SUPERLUJO.**- Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más, con baño, y alcoba definida con baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera techada cuando menos para tres o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

**COMERCIAL ECONÓMICO.**- Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanería metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.).

**COMERCIAL MEDIO.**- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

**COMERCIAL BUENO.**- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

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

**INDUSTRIAL MEDIANO.**- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los

archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

**CLASE.-** Es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación;

VI. Construcción permanente: La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;

VII. Construcción provisional: La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;

VIII. Construcción ruinoso: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;

IX. Instalaciones especiales: Aquellas que complementan, en servicios y funcionamiento a un inmueble;

X. Límite de Centro de Población: La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población;

XI. Predio:

a) El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;

b) Cada una de las unidades que integran un condominio;

XII. Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

XIII. Predio no edificado: Predios urbanos sin construcción, a excepción de:

a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;

b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;

c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;

d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;

e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;

f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y

g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

XIV. Predio ocioso: Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente;

XV. Predio rústico: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;

XVI. Predio urbano:

a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población;

b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuenta con más de dos servicios.

XVII. Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aún cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

XVIII. Sistema de Información Catastral. Elemento fundamental de validación e información jurídica, social y económica respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio estatal, con sus consiguientes efectos informativos, fiscales, administrativos y civiles;

XIX. Valor de Mercado. Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

XX. Valor Unitario. El determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.

XXI. Valor Unitario. El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

XXII. Sistema de Información Catastral. Conjunto de procesos y datos, respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria, que deberán instrumentar los catastros municipales y concentrar en el catastro estatal.

XXIII. Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación.

XXIV. Zona Homogénea de valor. Es una fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitado por una poligonal plasmada en cartografía municipal que tengan características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.

XXV. Valuación Directa. Es el procedimiento utilizado por la Autoridad Catastral Municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que cuente.

**ARTÍCULO 21.** Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de terreno por zona y por vialidad, el territorio de los municipios se dividirá en áreas con características homogéneas.

Para la definición de las áreas homogéneas se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan efectos sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como el tipo de construcción y demás factores que incrementen o demeriten el valor de las zonas y predios.

Cuando la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones; sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignará un valor unitario de suelo.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada zona homogénea de valor.

Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas, denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

Para determinar un corredor de valor se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda a la zona homogénea.

Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; éstas a su vez se clasificarán de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.

Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán contener los factores de incremento y demérito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijarán por metro cuadrado y en zona rústica por hectárea.

Las bases generales y sistemas para la clasificación y valuación de las zonas, predios, construcciones, así como la aplicación de factores de incremento y demérito para la determinación de valores unitarios, se establecerán de conformidad con lo dispuesto por esta Ley.

**ARTÍCULO 23.** Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VCAT= VT+VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VT=STxVUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

VUS=Valor Unitario del Suelo correspondiente a la zona homogénea, sector o corredor de valor donde se ubica el inmueble.

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VC=SCxVUC+VIE$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

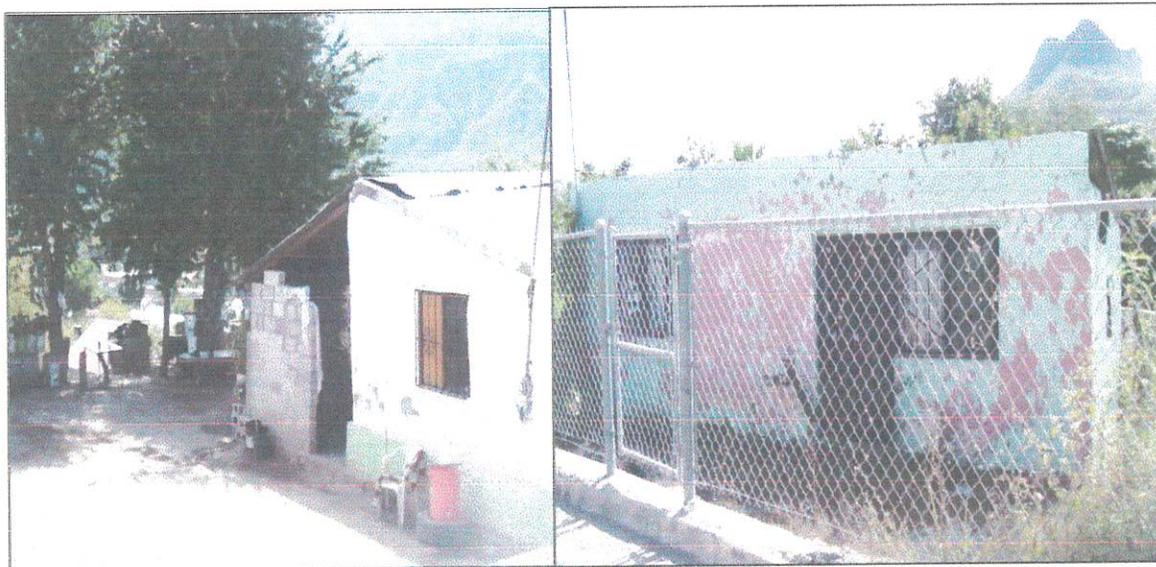
VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

Para los inmuebles que estén sujetos al régimen de propiedad en condominio, la valuación deberá hacerse respecto a cada unidad privativa, incluyendo la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

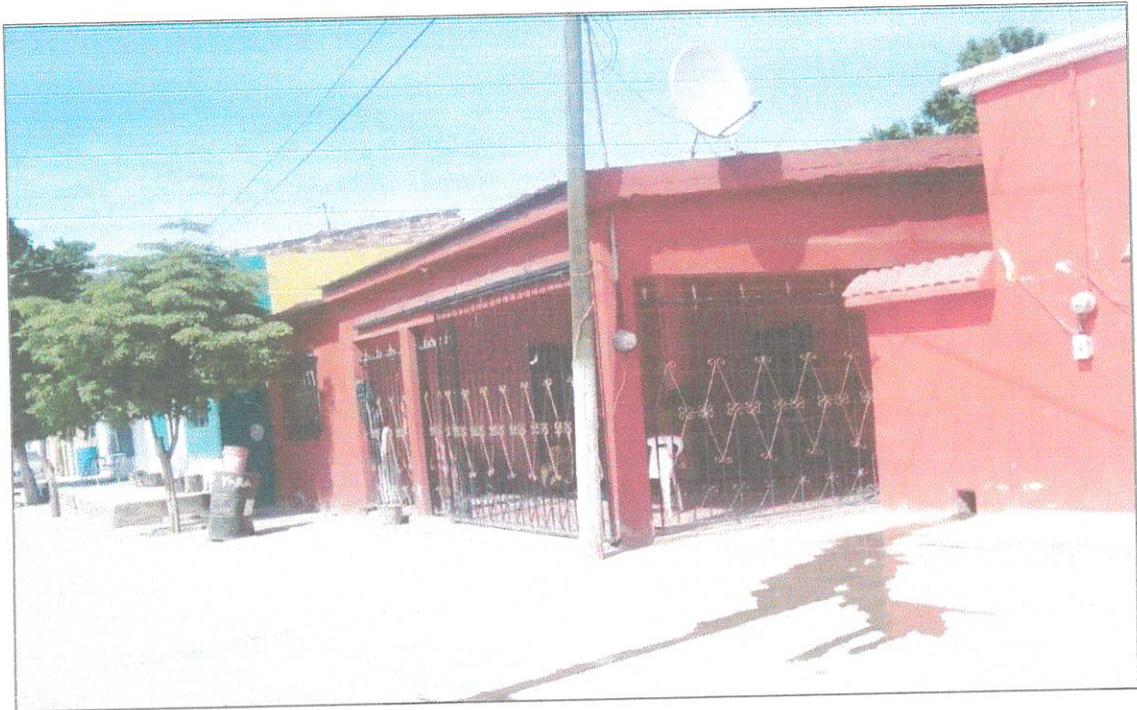
HABITACIONAL POPULAR  
CLAVE: 2111



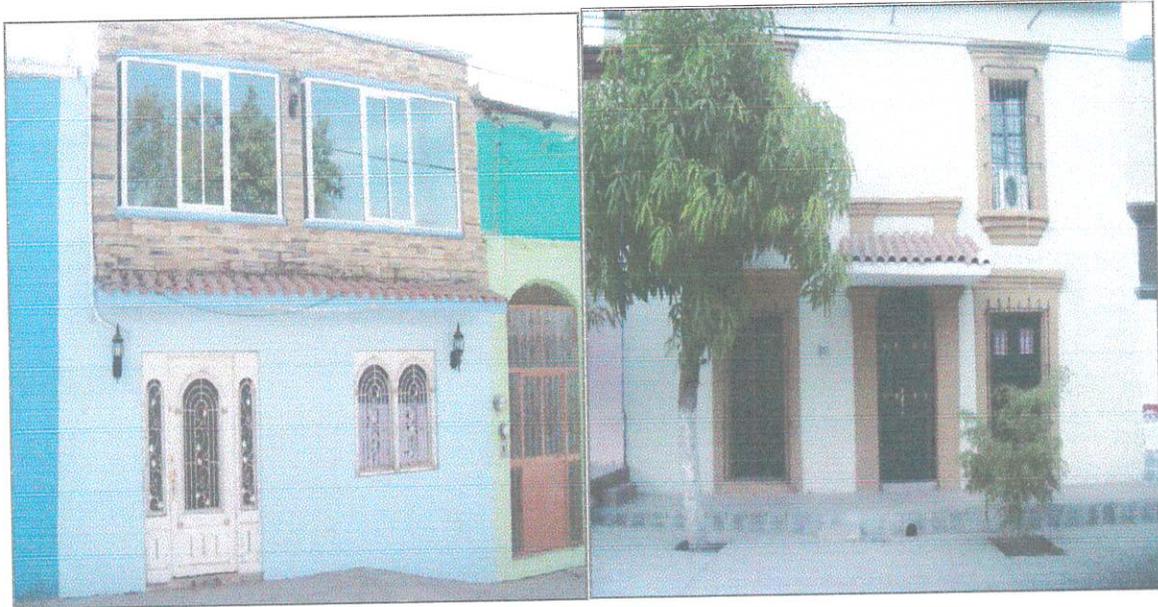
HABITACIONAL ECONÓMICO  
CLAVE: 2121



HABITACIONAL MEDIANO  
CLAVE: 2131



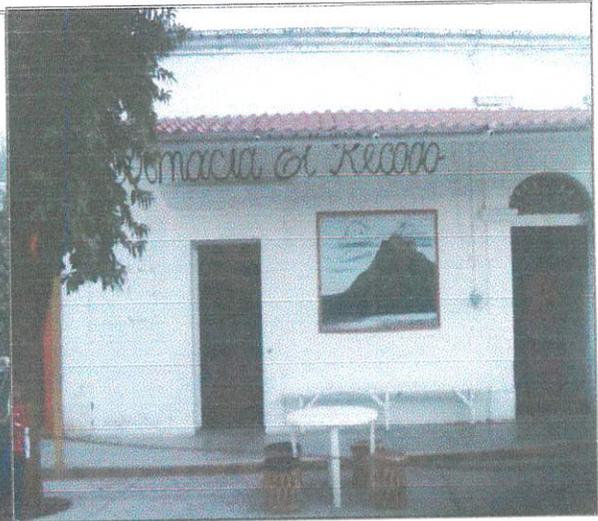
HABITACIONAL BUENO  
CLAVE: 2141



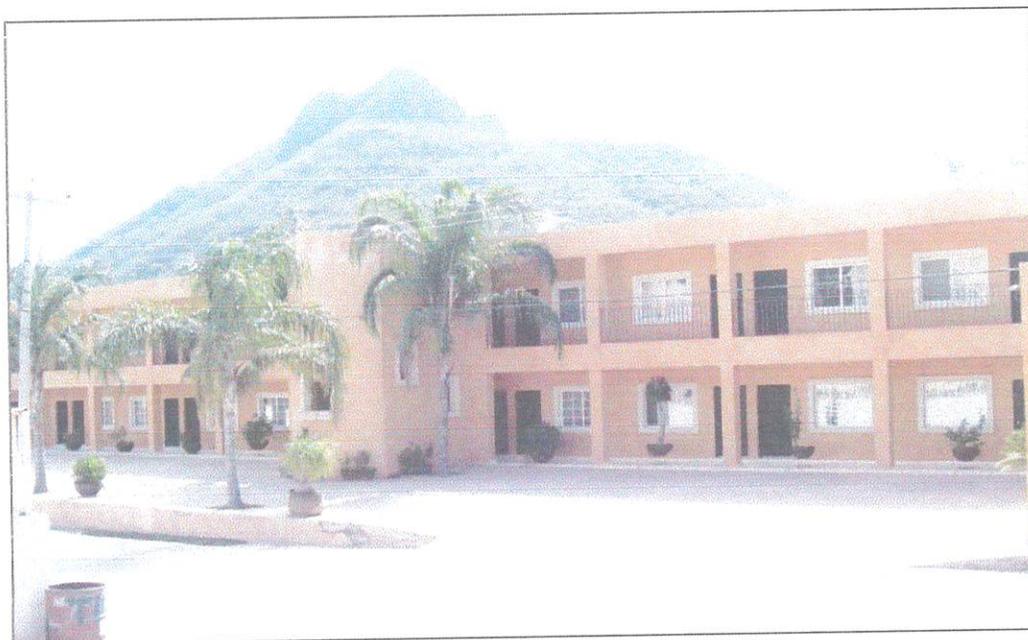
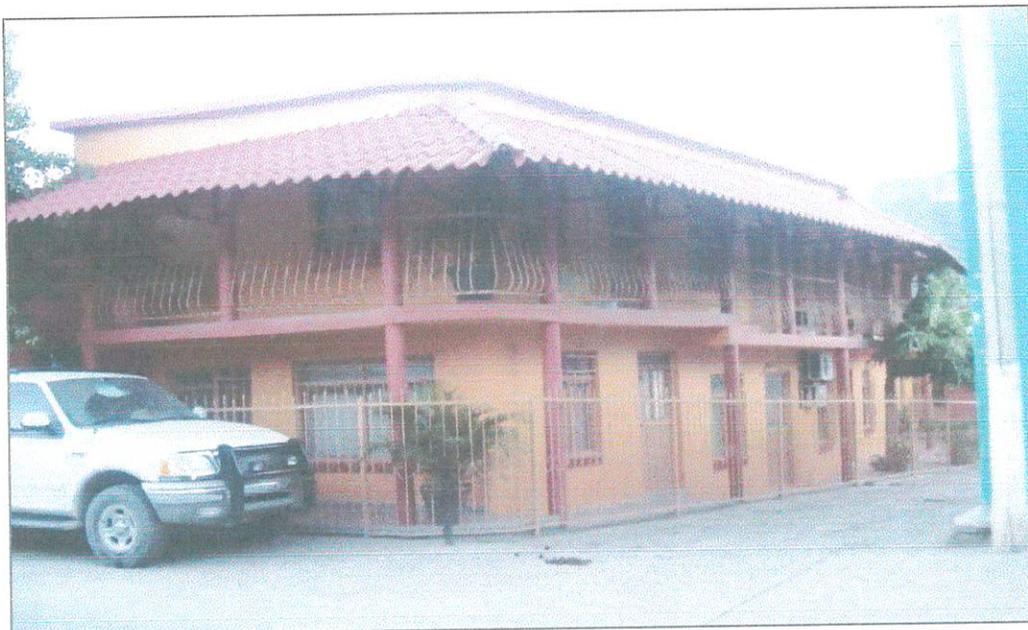
HABITACIONAL DE LUJO  
CLAVE: 2151



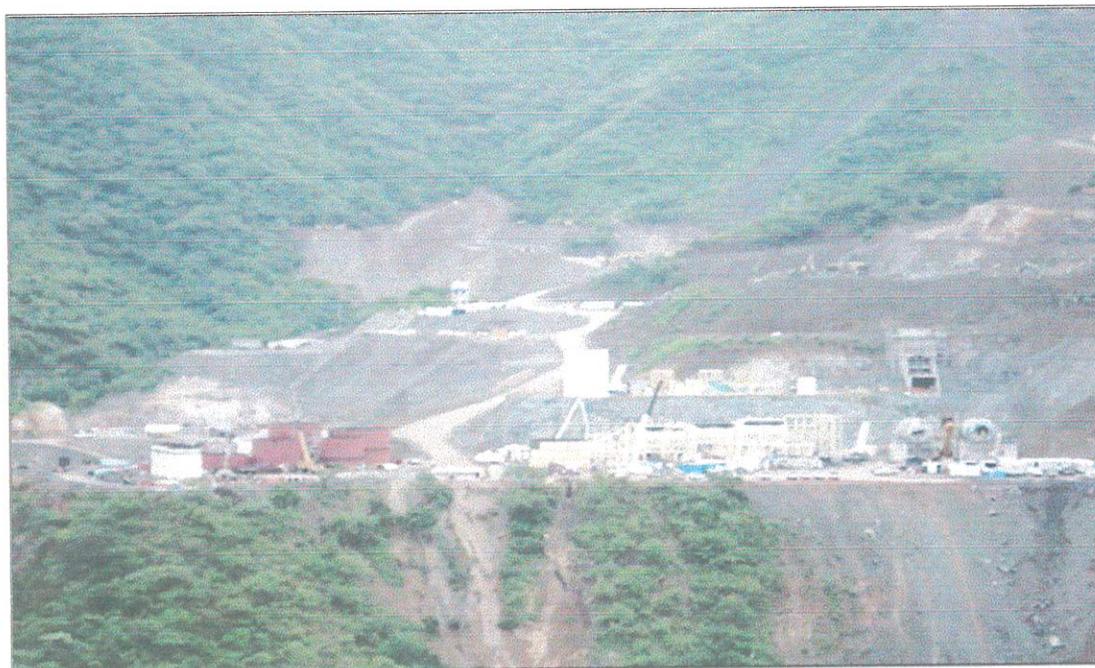
COMERCIAL MEDIANO  
CLAVE: 2221



COMERCIAL BUENO  
CLAVE: 2231



**ACTIVIDADES MINERAS  
INDUSTRIAL MEDIANO "A"**



# Predios RÚSTICOS