

ASUNTO: TABLA DE VALORES EJERCICIO FISCAL 2026

SAN FRANCISCO DEL ORO, CHIH. A OCTUBRE 2025

DIP. GUILLERMO PATRICIO RAMIREZ GUTIERREZ

PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE.



Por medio de la presente y en cumplimiento por lo dispuesto por el artículo 22 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua nos permitimos poner a su consideración las tablas de valores unitarios de suelo, construcción urbana y suelos rústicos para el ejercicio fiscal 2025, para su aprobación para el ejercicio fiscal 2026, para su aprobación según considere y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado, 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 en 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 del valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y de la construcción y que debe de reflejar el valor del mercado del inmueble, cumpliendo así con 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 del H. Congreso del Estado, de ser aprobada, entrará en vigor a partir del primero de Enero 2026, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 y 28 fracción 1 de la Ley de Catastro para el 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 San Francisco del Oro, Chihuahua 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 2026, así como también, se ordene su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE

C. JORGE SALCIDO SÁENZ
PRESIDENTE MUNICIPAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
Municipio de San Francisco del Oro

DIP. GUILLERMO PATRICIO RAMIREZ GUTIERREZ

PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

Por medio de la 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 la Certificación del Acuerdo de Cabildo No. 120, Tomado en la Sesión Extraordinaria, de fecha 18 de Octubre del 2025, mediante el cual se aprueba la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción 2025, la cual se aumentó un 20 % al valor de calle y 5% a los valores que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria tiene derecho a cobrar el Municipio de San Francisco del Oro, Chih.

En los términos del artículo 28, Fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.



ATENTAMENTE

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
Municipio de San Francisco del Oro
Administración 2024-2027

ING. CLAUDIA ANGELICA RODRIGUEZ RODARTE
SECRETARIA DE H. AYUNTAMIENTO

DIP. GUILLERMO PATRICIO RAMIREZ GUTIERREZ

PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE.-

LA QUE SUSCRIBE, ING. CLAUDIA ANGELICA RODRIGUEZ RODARTE, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO, CHIHUAHUA, DE ACUERDO A LAS FACULTADES QUE CONFIERE EL ARTICULO 63 FRACCCION II DEL CODIGO MUNICIPAL VIGENTE PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA HACE CONSTAR Y

CERTIFICA

QUE EL PUNTO NUMERO XXXX DEL ORDEN DEL DIA DE LA SESION ORDINARIA CELEBRADA EL XXXXXXXXX OBRA UN ACUERDO QUE EN SU PARTE CONDUCENTE DICE:

ACUERDO 120

SE APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS LA PROPUESTA DE AUMENTON DEL 20% A LOS VALORES DE CALLE Y UN 5% A LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO CONSTRUCCION PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

SE EXTIENDE LA PRESENTE EN SAN FRANCISCO DEL ORO, CHIHUAHUA A 20 DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

ATENTAMENTE



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
Municipio de San Francisco del Oro
Administración 2024-2027

ING. CLAUDIA ANGELICA RODRIGUEZ RODARTE

SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO

FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL Y LEGAL QUE LE CONFIERE EL DERECHO PARA PRESENTAR INICIATIVA.

Artículo 115

El párrafo cuarto de la Fracción IV del artículo 115 constitucional que a la letra dice:

"Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales, la cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras a las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre propiedad inmobiliaria.

EXPOSICION DE MOTIVOS.

CON FUNDAMENTO EN LA NECESIDAD DE ACTUALIZAR VALORES DE CALLE LOS CUALES ANTES DEL 2025 NO SE HABIAN ACTUALIZADO Y PERMANECIAN MUY POR DEBAJO DE LOS VALORES REALES, SE PROPONE UN AJUSTE DEL 20% AL VALOR DE CALLE Y UN INCREMENTO DEL 5% EL VALOR DE LA INFLACION A LAS DEMAS TABLAS.

PREDIOS URBANOS

DESCRIPCION DE METODOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES.

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración del proyecto de tablas de valores unitarios de predios urbanos

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 Asociados de Peritos Valuadores.

Para la Realización del estudio de valores de terreno urbanos, rústicos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio municipal, así como los planos generales de la población.

Predios urbanos.

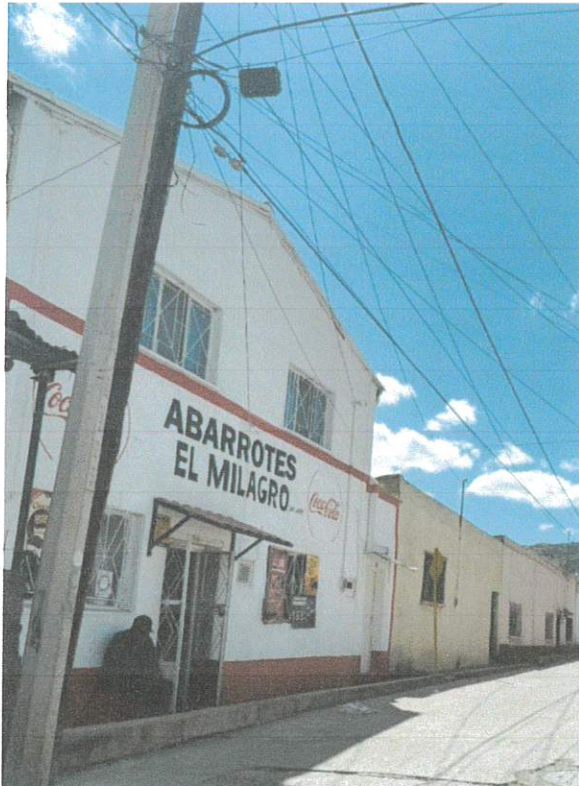
- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en: recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a: servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes aéreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle sin 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 pública (Presidencia Municipal, telégrafos, 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 planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamiento y colonias o mejoras de los 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 públicas, 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 de uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a corredores

urbanos, con rangos de valor de 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 se considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

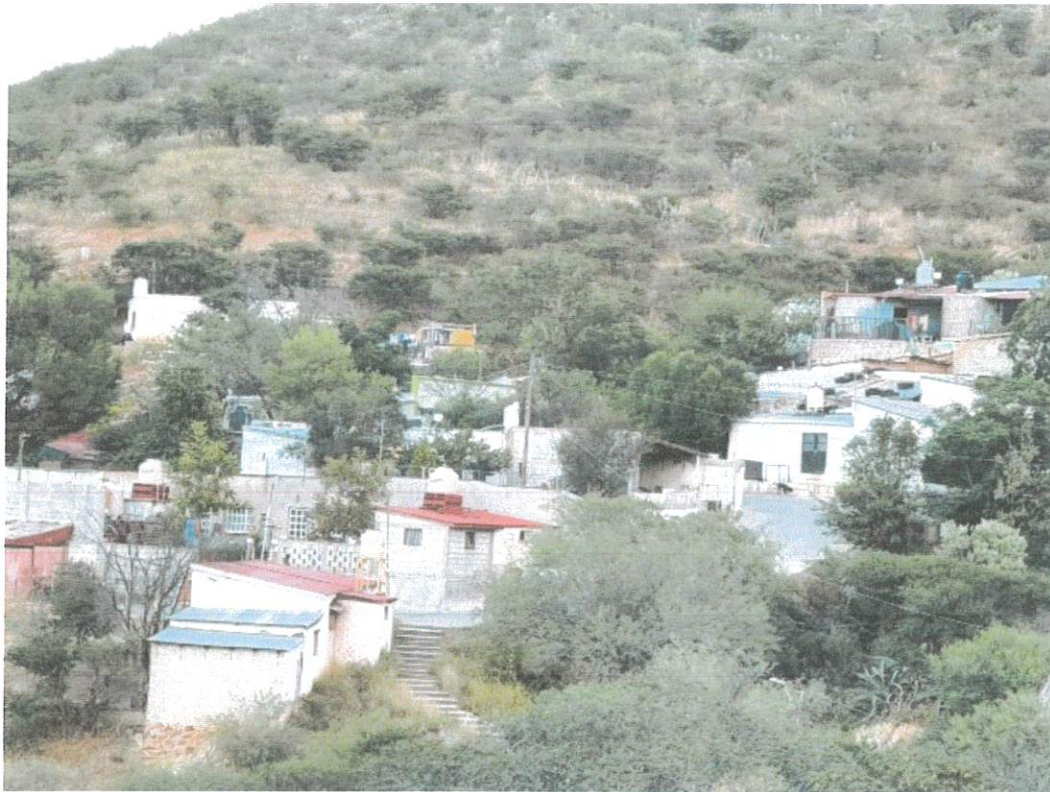
COMERCIAL BUENO



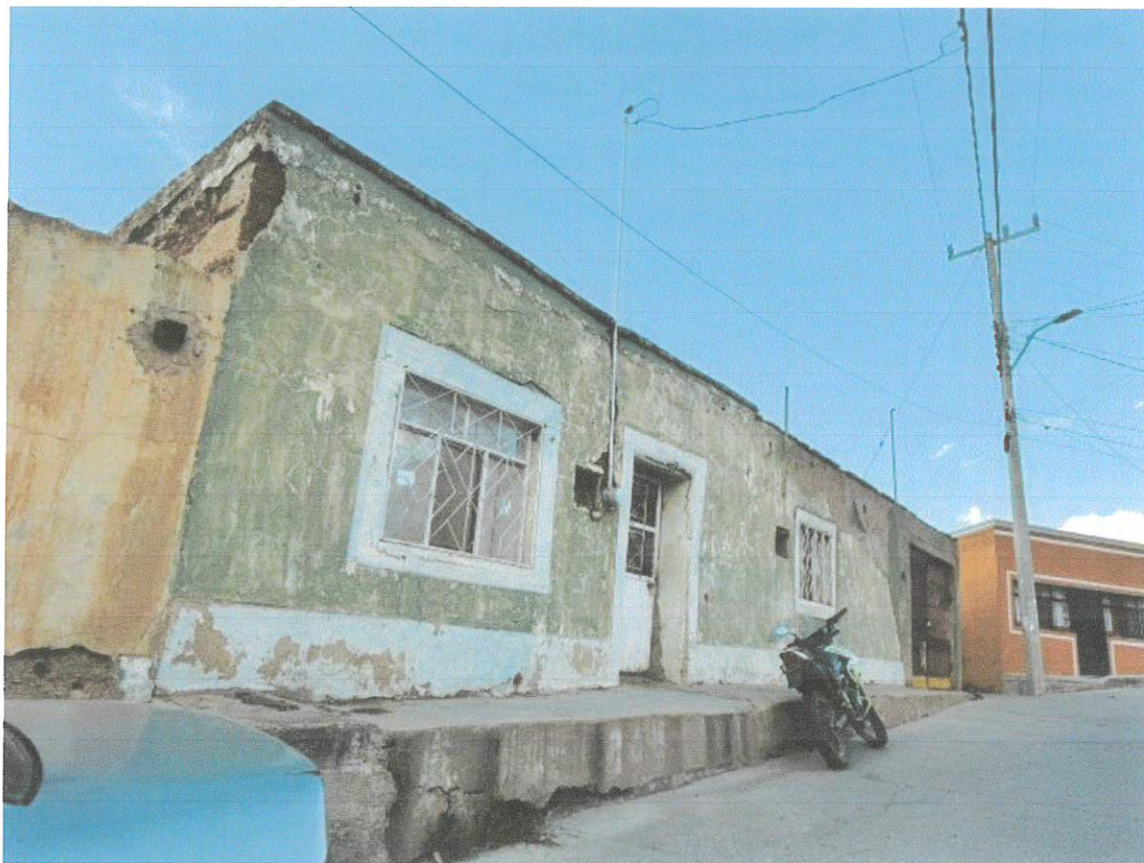
HABITACIONAL DE LUJO



HABITACIONAL POPULAR



HABITACIONAL ECONOMICA



HABITACIONAL MEDIANO



ZONA INDUSTRIAL MEDIANA



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR.

ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	VIALIDADES Y/O LÍMITES FÍSICOS DE LA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
3	1	SECTOR COMPLETO	Calle Vicente Guerrero	\$ 106.65	\$ 127.98	20.00%
3	2	SECTOR COMPLETO	Calle Vicente Guerrero	\$ 106.65	\$ 127.98	20.00%
3	3	SECTOR COMPLETO	Calle Vicente Guerrero	\$ 106.65	\$ 127.98	20.00%
8	4	SECTOR COMPLETO	Calle Metalúrgicos	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
3	3	SECTOR COMPLETO	Calle 15 de Mayo	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
3	3	SECTOR COMPLETO	Calle Ricardo Flores Magón	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
8	1	SECTOR COMPLETO	Calle Felipe Ángeles	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
3	2	SECTOR COMPLETO	Calle Jesús García	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
3	1	SECTOR COMPLETO	Calle Lic. Benito Juárez	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
3	2	SECTOR COMPLETO	Calle Lic. Benito Juárez	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
8	1	SECTOR COMPLETO	Calle Mariano Jiménez	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
8	5	SECTOR COMPLETO	Calle Emiliano Zapata	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
8	5	SECTOR COMPLETO	Calle Venustiano Carranza	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
8	5	SECTOR COMPLETO	Calle 1ro de Mayo	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
19	5	SECTOR COMPLETO	Calle Industrias	\$ 60.94	\$ 73.13	20.00%
16	5	SECTOR COMPLETO	Calle Ignacio Allende	\$ 60.94	\$ 73.13	20.00%
8	4	SECTOR COMPLETO	Calle Guillermo Baca	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
19	6	SECTOR COMPLETO	Calle Agricultura	\$ 60.94	\$ 73.13	29.85%
16	5	SECTOR COMPLETO	Calle Juan de Dios Peza	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
16	6	SECTOR COMPLETO	Calle Juan de Dios Peza	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
3	1	SECTOR COMPLETO	Calle Centenario	\$ 106.65	\$ 127.98	20.00%
8	1	SECTOR COMPLETO	Vía Cable	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
8	2	SECTOR COMPLETO	Vía Cable	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
16	5	SECTOR COMPLETO	Calle Rubio Navarrete	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
16	6	SECTOR COMPLETO	Calle Rubio Navarrete	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
16	5	SECTOR COMPLETO	Calle Pablo Sidar	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
16	5	SECTOR COMPLETO	Calle Amado Nervo	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
16	6	SECTOR COMPLETO	Calle Amado Nervo	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
16	1	SECTOR COMPLETO	Calle Gutiérrez Zamora	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
8	3	SECTOR COMPLETO	Calle Mariano Abasolo	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
16	5	SECTOR COMPLETO	Calle Salvador Díaz Mirón	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
16	6	SECTOR COMPLETO	Calle Salvador Díaz Mirón	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
16	4	SECTOR COMPLETO	Calle Singer	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
8	2	SECTOR COMPLETO	Calle 1a Galeana	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
8	2	SECTOR COMPLETO	Calle 2a Galeana	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
16	1	SECTOR COMPLETO	Calle Miguel Hidalgo	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
19	5	SECTOR COMPLETO	Barrio Inde	\$ 60.94	\$ 73.13	20.00%
19	3	SECTOR COMPLETO	Barrio 15 de Mayo	\$ 60.94	\$ 73.13	20.00%
19	1	SECTOR COMPLETO	Barrio 5 de Mayo	\$ 60.94	\$ 73.13	20.00%
19	4	SECTOR COMPLETO	Barrio Guillermo Baca	\$ 60.94	\$ 73.13	20.00%
19	6	SECTOR COMPLETO	Barrio 12 de Octubre	\$ 60.94	\$ 73.13	20.00%
19	6	SECTOR COMPLETO	Barrio Agricultura	\$ 60.94	\$ 73.13	20.00%
19	2	SECTOR COMPLETO	Barrio 20 de Noviembre	\$ 60.94	\$ 73.13	20.00%
3	4	SECTOR COMPLETO	Cordón Inde	\$ 106.65	\$ 127.98	20.00%
3	1	SECTOR COMPLETO	Colonia Santa Ranas	\$ 106.65	\$ 127.98	20.00%
3	3	SECTOR COMPLETO	Colonia San Francisco	\$ 106.65	\$ 127.98	20.00%
19	7	SECTOR COMPLETO	Colonia Magisterial	\$ 60.94	\$ 73.13	20.00%
3	7	SECTOR COMPLETO	Colonia Magisterial	\$ 106.65	\$ 127.98	20.00%
3	3	SECTOR COMPLETO	Colonia Zacatecas	\$ 106.65	\$ 127.98	20.00%
16	3	SECTOR COMPLETO	Colonia Hospital	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
19	4	SECTOR COMPLETO	Colonia Linda Vista	\$ 60.94	\$ 73.13	20.00%
8	4	SECTOR COMPLETO	Colonia Linda Vista	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
16	1	SECTOR COMPLETO	Calle Felipe Carrillo Puerto	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
8	1	SECTOR COMPLETO	Cruzada Gutiérrez Zamora	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
16	1	SECTOR COMPLETO	Cruzada Vicente Guerrero	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
16	2	SECTOR COMPLETO	Cruzada Felipe Ángeles	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
8	5	SECTOR COMPLETO	Calle Emiliano Carranza	\$ 91.42	\$ 109.70	20.00%
16	4	SECTOR COMPLETO	Cruzada Guillermo Baca	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
16	4	SECTOR COMPLETO	Calle Linda Vista	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%
16	4	SECTOR COMPLETO	Prolongación Guillermo Baca	\$ 76.18	\$ 91.42	20.01%

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR.

ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	VIALIDADES Y/O LÍMITES FÍSICOS DE LA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Artículo 35. En casos de que no se haya asignado valor unitario al suelo de algún sector o zona, o que habiéndose asignado varíen las características esenciales en el período de su vigencia, la autoridad catastral municipal podrá fijar la zona y los valores unitarios tomando como base los aprobados para otro sector catastral con características similares. SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 21 Párrafos Primero al Cuarto: ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado. PÁRRAFO PRIMERO: 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. PÁRRAFO SEGUNDO: 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 disminuyan el valor de las zonas y predios. PÁRRAFO TERCERO: 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. PÁRRAFO CUARTO: Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR.						

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026											
CONSTANTE	TIPOLOGIA	CLASE	NIVEL	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)							
CLAVE DE VALUACION				TIPOLOGIA	CLASE	NIVEL	VALOR 2025 UNITARIO	VALOR UNITARIO 2026			
2	1	1	1	HABITACION AL	POPULAR	"A"	\$1,837.13	\$1,928.99			
2	1	1	2	HABITACION AL	POPULAR	"B"	\$1,422.04	\$1,493.14			
2	1	1	3	HABITACION AL	POPULAR	"C"	\$1,255.19	\$1,317.95			
2	1	1	4	HABITACION AL	POPULAR COCHERA	-	\$829.52	\$871.00			
2	1	1	5	HABITACION AL	POPULAR TEJABAN	-	\$237.01	\$248.86			
2	1	2	1	HABITACION AL	ECONOMIC O	"A"	\$2,726.71	\$2,863.05			
2	1	2	2	HABITACION AL	ECONOMIC O	"B"	\$2,200.97	\$2,311.02			
2	1	2	4	HABITACION AL	ECONOMIC O	"C"	\$1,902.06	\$1,997.16			
2	1	2	4	HABITACION AL	ECONOMIC O COCHERA	-	\$1,066.53	\$1,119.86			
2	1	2	5	HABITACION AL	ECONOMIC O TEJABAN	-	\$355.51	\$373.29			
2	1	3	1	HABITACION AL	MEDIO	"A"	\$4,254.93	\$4,467.68			
2	1	3	2	HABITACION AL	MEDIO	"B"	\$3,821.42	\$4,012.49			
2	1	3	3	HABITACION AL	MEDIO	"C"	\$3,191.28	\$3,350.84			
2	1	3	4	HABITACION AL	MEDIO COCHERA	-	\$1,540.54	\$1,617.57			
2	1	3	5	HABITACION AL	MEDIO TEJABAN	-	\$592.52	\$622.15			
2	1	4	1	HABITACION AL	BUENO	"A"	\$6,947.89	\$7,295.28			
2	1	3	2	HABITACION AL	BUENO	"B"	\$5,627.72	\$5,909.11			
2	1	4	3	HABITACION AL	BUENO	"C"	\$5,238.07	\$5,499.97			
2	1	4	4	HABITACION AL	BUENO COCHERA	-	\$1,791.76	\$1,881.35			
2	1	4	5	HABITACION AL	BUENO TEJABAN	-	\$1,023.87	\$1,075.06			
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMIC O	"A"	\$2,801.32	\$2,941.39			
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMIC O	"B"	\$2,288.48	\$2,402.90			
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMIC O	"C"	\$1,897.30	\$1,992.17			
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$3,545.64	\$3,722.92			
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$2,838.34	\$2,980.26			
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$2,214.12	\$2,324.83			
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$5,499.38	\$5,774.35			
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$4,582.27	\$4,811.38			
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$4,039.55	\$4,241.53			
FACTOR DE MERCADO PARA ZONA URBANA 1											

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

CONSTANTE	TIPOLOGIA	CLASE	NIVEL	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIONES PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)				
CLAVE DE VALUACION				TIPOLOGIA	CLASE	NIVEL	VALOR 2025	VALOR 2026
2	2	7	1	CINE/TEATRO	-	"A"	\$4,858.62	\$ 5,101.55
2	2	7	2	CINE/TEATRO	-	"B"	\$4,147.61	\$ 4,354.99
2	2	7	3	CINE/TEATRO	-	"C"	\$3,555.09	\$ 3,732.84
2	2	8	1	GUERRA/GIMNASIA	-	"A"	\$4,740.12	\$ 4,977.13
2	2	8	2	GUERRA/GIMNASIA	-	"B"	\$4,147.61	\$ 4,354.99
2	2	8	3	GUERRA/GIMNASIA	-	"C"	\$3,555.09	\$ 3,732.84
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$3,549.36	\$ 3,726.82
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$3,069.72	\$ 3,223.20
2	3	2	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$2,815.39	\$ 2,956.16
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$4,307.05	\$ 4,522.40
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$4,010.21	\$ 4,210.72
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$3,863.98	\$ 4,057.18
2	3	4	1	TEJABAN	-	"A"	\$948.02	\$ 995.43
2	3	4	2	TEJABAN	-	"B"	\$592.52	\$ 622.14
2	3	4	3	TEJABAN	-	"C"	\$355.51	\$ 373.28
2	4	1	1	CLINICA TIPO MEDIO		"A"	\$4,740.12	\$ 4,977.13
2	4	1	2	CLINICA TIPO MEDIO		"B"	\$4,503.11	\$ 4,728.27
2	4	1	3	CLINICA TIPO MEDIO		"C"	\$3,792.10	\$ 3,981.70
FACTOR DE MERCADO PARA ZONA URBANA:1								

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS PARA SUELO SUBURBANO.

ZONA HOMOGÉNEA SUBURBANA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	TIPO DE DESARROLLO	NOMBRE DEL DESARROLLO	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
	No.1	SECTOR COMPLETO	ZONA SUBURBANA	ZONA SUBURBANA	\$ 71.11	\$ 74.66	5.00%
	No.2	SECTOR COMPLETO	ZONA SUBURBANA	ZONA SUBURBANA	\$ 47.40	\$ 49.77	5.00%
	No.3	SECTOR COMPLETO	ZONA SUBURBANA	ZONA SUBURBANA	\$ 23.70	\$ 24.88	5.00%
	No.09	SECTOR COMPLETO	ZONA SUBURBANA	ZONA SUBURBANA	\$ 0.71	\$ 0.75	5.00%
	No.10	SECTOR COMPLETO	ZONA SUBURBANA	ZONA SUBURBANA	\$ 924.33	\$ 970.54	5.00%

REGlamento de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 35. En casos de que no se haya asignado valor unitario al suelo de algún sector o zona, o que habiéndose asignado varíen las características esenciales en el periodo de su vigencia, la autoridad catastral municipal podrá fijar la zona y los valores unitarios tomando como base los aprobados para otro sector catastral con características similares.

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 3 Apartado XVII y Artículo 21 Párrafos Primero al Cuarto y Séptimo:

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

APARTADO 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. [Fracción Reformada mediante Decreto No. 377-02 III P.E. publicado en el P.O.E. No. 90 del 9 de noviembre del 2002]

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

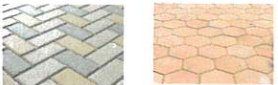
PÁRRAFO PRIMERO: Para la determinación de las **ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR** y de los **VALORES UNITARIOS DE TERRENO POR ZONA** y por **VIALIDAD**, el territorio de los municipios se dividirá en áreas con características homogéneas.

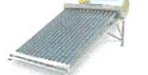
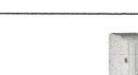
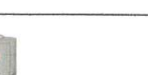
PÁRRAFO SEGUNDO: Para la definición de las **ÁREAS HOMOGÉNEAS** se tomará en consideración lo dispuesto por los planes y programas de desarrollo urbano y rural que tengan efectos sobre el territorio; la existencia, disponibilidad y características del equipamiento y servicios públicos, así como el tipo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

PÁRRAFO TERCERO: 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**.

PÁRRAFO CUARTO: Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR.

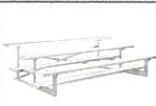
PÁRRAFO SÉPTIMO: Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en **URBANOS, SUBURBANOS y RÚSTICOS.**

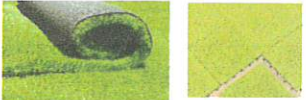
MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M2.	\$ 335.00	\$ 351,75	5.00%	
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$ 10.000.00	\$ 10.500.00	5.00%	
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$ 3.100.00	\$ 3.255.00	5.00%	
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$ 2.100.00	\$ 2.205.00	5.00%	
5	ALJIBE	POR CADA 1.000 LITROS DE CAPACIDAD.	\$ 4.000.00	\$ 4.200.00	5.00%	
6	ÁREAS TECHADAS	M2.	\$ 1.046.00	\$ 1.098.30	5.00%	
7	ASFALTO	M2.	\$ 250.00	\$ 262.50	5.00%	
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$ 1.350.00	\$ 1.417.50	5.00%	
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2.	\$ 1.150.00	\$ 1.207.50	5.00%	
10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2.	\$ 900.00	\$ 945.00	5.00%	
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$ 800.00	\$ 840.00	5.00%	
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$ 560.00	\$ 588.00	5.00%	
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$ 450.00	\$ 472.50	5.00%	
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$ 560.00	\$ 588.00	5.00%	

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$ 600,000.00	\$ 630,000.00	5.00%	 
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$ 310,000.00	\$ 325,500.00	5.00%	 
17	BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ 590,000.00	\$ 619,500.00	5.00%	 
18	BODEGAS CON ALTURA ATÍPICA SUPERIOR A 5 METROS	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	\$ -	\$ -	#1DIV/01	 
19	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$ 400.00	\$ 420.00	5.00%	 
20	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$ 75,500.00	\$ 79,275.00	5.00%	 
21	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$ 100,000.00	\$ 105,000.00	5.00%	 
22	CABALLERIZAS	M2.	\$ 1,500.00	\$ 1,575.00	5.00%	 
23	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ 205,000.00	\$ 215,250.00	5.00%	 
24	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$ 150,000.00	\$ 157,500.00	5.00%	 
25	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$ 15,000.00	\$ 15,750.00	5.00%	 
26	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$ 550.00	\$ 577.50	5.00%	 
27	CASAS HABITACIÓN CON ALTURAS QUE EXCEDEN DE 3 METROS O ALTURAS ATÍPICAS, SIN LOSAS DE ENTREPIOS	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	\$ -	\$ -	#1DIV/01	 
28	CELDA SOLARES (EN GRANJA SOLAR, PARQUE SOLAR O PARQUE FOTOVOLTAICO) (con paneles contruidos con celdas solares individuales)	CELDA	\$ 3,200.00	\$ 3,360.00	5.00%	 

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
29	CELDA SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles contruidos por celdas solares individuales)	M2.	\$ 5,950.00	\$ 6,247.50	5.00%	 
30	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$ 257.00	\$ 269.85	5.00%	 
31	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$ 187.00	\$ 196.35	5.00%	 
32	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$ 120,000.00	\$ 126,000.00	5.00%	 
33	CHIMENEA	PZA.	\$ 35,700.00	\$ 37,485.00	5.00%	 
34	CHIMENEAS INDUSTRIALES	M3.	\$ 4,000.00	\$ 4,200.00	5.00%	  
35	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$ 9,200.00	\$ 9,660.00	5.00%	 
36	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ 2,650.00	\$ 2,782.50	5.00%	
37	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ 1,150.00	\$ 1,207.50	5.00%	
38	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua)	PZA.	\$ 145,000.00	\$ 152,250.00	5.00%	
39	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$ 4,400.00	\$ 4,620.00	5.00%	 
40	COCINA INTEGRAL	ML.	\$ 2,130.00	\$ 2,236.50	5.00%	 
41	COMPRESORES	LOTE	\$ 725,000.00	\$ 761,250.00	5.00%	
42	CORTINA METÁLICA	M2.	\$ 1,430.00	\$ 1,501.50	5.00%	 

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
43	CREMATARIO	PZA.	\$ 160,000.00	\$ 168,000.00	5.00%	 
44	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$ 5,500.00	\$ 5,775.00	5.00%	 
45	CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$ 5,500.00	\$ 5,775.00	5.00%	
46	CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$ 74,500.00	\$ 78,225.00	5.00%	 
47	DOSIFICADORES (INCLUYE LA ESTRUCTURA QUE LO SOSTIENE)	M3.	\$ 3,100.00	\$ 3,255.00	5.00%	 
48	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$ 315.00	\$ 330.75	5.00%	 
49	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$ 950,000.00	\$ 997,500.00	5.00%	
50	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$ 1,760,000.00	\$ 1,848,000.00	5.00%	
51	ENCIMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$ 165.00	\$ 173.25	5.00%	
52	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$ 225,000.00	\$ 236,250.00	5.00%	 
53	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$ 256.00	\$ 268.80	5.00%	 
54	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$ 3,000,000.00	\$ 3,150,000.00	5.00%	 
55	ESTRUCTURAS ESFÉRICAS, O IRREGULARES, PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN	M3.	\$ 25,000.00	\$ 26,250.00	5.00%	 
56	FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$ 12,400.00	\$ 13,020.00	5.00%	 

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
57	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$ 17,000.00	\$ 17,650.00	5.00%	 
58	GALLINERO	M2.	\$ 107.00	\$ 112.35	5.00%	 
59	GÁRGOLAS	PZA.	\$ 1,378.00	\$ 1,446.90	5.00%	 
60	GENERADOR DE ENERGÍA	PZA.	\$ 500,000.00	\$ 525,000.00	5.00%	    
61	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$ 318,100.00	\$ 334,005.00	5.00%	 
62	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$ 1,500.00	\$ 1,575.00	5.00%	 
63	GRADAS DE MADERA	M2.	\$ 1,300.00	\$ 1,365.00	5.00%	
64	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$ 1,950.00	\$ 2,047.50	5.00%	 
65	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$ 550,000.00	\$ 577,500.00	5.00%	 
66	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$ 145.00	\$ 152.25	5.00%	 
67	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$ 6,900.00	\$ 7,245.00	5.00%	 
68	HORNO DE SECADO	M2.	\$ 5,500.00	\$ 5,775.00	5.00%	 
69	INVERNADEROS	M2.	\$ 500.00	\$ 525.00	5.00%	 
70	JACUZZI	PZA.	\$ 25,000.00	\$ 26,250.00	5.00%	 

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
71	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$ 475.00	\$ 498.75	5.00%	
72	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ 900.00	\$ 945.00	5.00%	
73	MEZANINE	M2.	\$ 1,146.00	\$ 1,203.30	5.00%	
74	MINI SPLIT	PZA.	\$ 14,500.00	\$ 15,225.00	5.00%	
75	MOLINOS INDUSTRIALES	M3.	\$ 50,000.00	\$ 52,500.00	5.00%	
76	MUELLE DE CONCRETO	M2.	\$ 2,650.00	\$ 2,782.50	5.00%	
77	MUELLE DE MADERA	M2.	\$ 1,950.00	\$ 2,047.50	5.00%	
78	MUROS DE CONTENCIÓN CONSTRUÍDO CON PIEZAS PREFABRICADAS	M2.	\$ 3,000.00	\$ 3,150.00	5.00%	
79	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ 950.00	\$ 997.50	5.00%	
80	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ 650.00	\$ 682.50	5.00%	
81	NAVES INDUSTRIALES CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$ 6,500.00	\$ 6,825.00	5.00%	
82	PALAPA DE HOJAS SECAS DE PALMA CON A ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ 450.00	\$ 472.50	5.00%	
83	PALAPA DE LÁMINA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ 750.00	\$ 787.50	5.00%	
84	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$ 150.00	\$ 157.50	5.00%	

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES

CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
85	PÉRGOLAS	M2.	\$ 2.150,00	\$ 2.257,50	5.00%	
86	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.	M2.	\$ 740,00	\$ 777,00	5.00%	
87	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1.750,00	\$ 1.837,50	5.00%	
88	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 250,00	\$ 262,50	5.00%	
89	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 720,00	\$ 756,00	5.00%	
90	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1.050,00	\$ 1.102,50	5.00%	
91	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1.450,00	\$ 1.522,50	5.00%	
92	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$ 3.600.000,00	\$ 3.780.000,00	5.00%	
93	PLANTA TRATADORA	PZA.	\$ 3.000.000,00	\$ 3.150.000,00	5.00%	
94	PLANTAS ENFRIADORAS	PZA.	\$ 1.500.000,00	\$ 1.575.000,00	5.00%	
95	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$ 4.500,00	\$ 4.725,00	5.00%	
96	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$ 2.000,00	\$ 2.100,00	5.00%	
97	POSTES PARA ALUMBRADO	PZA.	\$ 15.000,00	\$ 15.750,00	5.00%	
98	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ 175.000,00	\$ 183.750,00	5.00%	

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 S/M2.	VALOR UNITARIO 2026 S/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
99	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	ML.	\$ 6,000.00	\$ 6,300.00	5.00%	
100	PRESONES	M2.	\$ 700.00	\$ 735.00	5.00%	
101	PUENTE COLGANTE	ML.	\$ 3,000.00	\$ 3,150.00	5.00%	
102	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.	\$ 2,000,000.00	\$ 2,100,000.00	5.00%	
103	RAMPA PARA EMBARCACIONES	M2.	\$ 1,250.00	\$ 1,312.50	5.00%	
104	RAMPAS	M2.	\$ 405.00	\$ 425.25	5.00%	
105	SILO DE CONCRETO	M3.	\$ 5,300.00	\$ 5,565.00	5.00%	
106	SILO METÁLICO	M3.	\$ 2,600.00	\$ 2,730.00	5.00%	
107	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$ 68,800.00	\$ 72,240.00	5.00%	
108	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$ 83,000.00	\$ 87,150.00	5.00%	
109	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	PZA.	\$ 21,500.00	\$ 22,575.00	5.00%	
110	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$ 475,000.00	\$ 498,750.00	5.00%	
111	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$ 4,700.00	\$ 4,935.00	5.00%	
112	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$ 1,500.00	\$ 1,575.00	5.00%	

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
113	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$ 9.00	\$ 9.45	5.00%	
114	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	M3.	\$ 2,000.00	\$ 2,100.00	5.00%	
115	TEJABAN ACRÍLICO	M2.	\$ 350.00	\$ 367.50	5.00%	
116	TEJABAN DE GALVATEJA	M2.	\$ 600.00	\$ 630.00	5.00%	
117	TEJABÁN DE LÁMINA GALVANIZADA	M2.	\$ 500.00	\$ 525.00	5.00%	
118	TEJABÁN DE TEJA	M2.	\$ 400.00	\$ 420.00	5.00%	
119	TINACO HABITACIONAL	LTO.	\$ 3.50	\$ 3.68	5.00%	
120	TIROLESA	ML.	\$ 4,500.00	\$ 4,725.00	5.00%	
121	TOLVAS	PZA.	\$ 175,000.00	\$ 183,750.00	5.00%	
122	TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ 225,000.00	\$ 236,250.00	5.00%	
123	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$ 25,000.00	\$ 26,250.00	5.00%	
124	TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$ 35,000.00	\$ 36,750.00	5.00%	
125	TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$ 50,000.00	\$ 52,500.00	5.00%	
126	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$ 115,000.00	\$ 120,750.00	5.00%	

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
127	UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$ 700,000.00	\$ 735,000.00	5.00%	
128	UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$ 317,000.00	\$ 332,850.00	5.00%	 
129	VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.			
130	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.			
131	INSTALACIONES ESPECIALES ATÍPICAS	REQUIEREN AVALÚOS EN BASE A PRECIOS UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.				 

LAS IMÁGENES QUE SE MUESTRAN SÓLO SON DE REFERENCIA. EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 3 Apartado IX y Artículo 21 Párrafo Octavo:

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

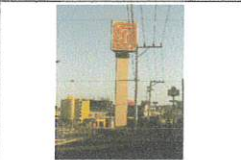
APARTADO V: Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

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

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

PÁRRAFO QUINTO: 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: $VC=SC \times VUC + VIE$. 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

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO																		
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024																		
VALORES 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	UNIDADES	VALOR CATASTRAL 2025	VALOR CATASTRAL 2024	PORCENTAJE	
		PABA CARTEL	PABA ESPECIALLY	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIFOLIO	TIPO MURETE	EN TACITADA	EN AZOTEA	ASILLADA	ADOSADO	SALIENTE O VOLADO	AUTO SOPORTADO						
	1901		X						X			X	Material de la estructura: Acero	M ² . DE PANTALLA	\$ -	\$ 21,000.00	#(DIV/0)	
													Superficie de la pantalla: hasta 80 M ² , 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						X				X	Material de la estructura: Acero	M ² . DE PANTALLA	\$ -	\$ 2,363.00	#(DIV/0)	
													Superficie de la pantalla: hasta 45 M ² , en adelante					
													Altura de las columnas: entre 1 M. y 15 M.					
													Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U"					
													Método de anclaje: empotrado, atornillado, autoportado, Etc.					
	1903	X							X			X	Material de la estructura: Acero	M ² . DE PANTALLA	\$ -	\$ 2,200.00	#(DIV/0)	
													Superficie de la pantalla: hasta 50 M ² , en adelante					
													Altura de las columnas: entre 1 M. y 10 M.					
													Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U"					
													Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.					
	1904				X				X			X	Material de la estructura: Acero	M ² . DE PANTALLA	\$ -	\$ 4,961.00	#(DIV/0)	
													Superficie de la pantalla: de 2 M ² , 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				X			X	Material de la estructura: Acero	M ² . DE PANTALLA	\$ -	\$ 4,961.00	#(DIV/0)	
													Superficie de la pantalla: de 2 M ² , 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				X			X	Material de la estructura: Acero	M ² . (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)	\$ -	\$ 4,961.00	#(DIV/0)	
													Superficie de la pantalla: de 1.5 M ² , 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			X				X	Material de la estructura: Acero	M ² . (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)	\$ -	\$ 4,961.00	#(DIV/0)	
													Superficie de la pantalla: de 2 M ² , 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					X			X			Material de la estructura: Acero u otro material	M ² . (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)	\$ -	\$ 4,961.00	#(DIV/0)	
													Superficie de la pantalla: de 2 M ² , en adelante					
													Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.					
													Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U", Etc.					
													Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atornillado, Etc.					
	1909					X			X			X	Materiales constructivos: Materiales pétreos o Mito.	M ² . DEL MURETE	\$ -	\$ 2,756.00	#(DIV/0)	
													Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante					
													Altura: hasta 25 M.					
													Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² .					
													Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.					
	1910					X			X			X	Materiales constructivos: Acero o Mito.	M ² . DEL MURETE	\$ -	\$ 4,415.00	#(DIV/0)	
													Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante					
													Altura: hasta 25 M.					
													Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² .					
													Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.					

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO																	
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024																	
VALORES 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	UNIDADES	VAIOR CATASTRAL 2023	VAIOR CATASTRAL 2024	PORCENTAJE	
		PARA CARTEL	PARA EFECTUACIÓN	PANTALLA ELECTRÓNICA	BIMPOLAR	TIPO MURETE	EN ACIADA	EN AZOTEA	ASIAIDA	ADOSADO	SALIENTE O VIGIADO						ANTO EMPOTRADO
	1911					X			X			X	Materiales constructivos: Acero Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	M ² , DEL MURETE	\$ -	\$ 7,164.00	#(DIV/0)
	1912				X			X				X	Materiales constructivos: Acero, Pértegas o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	M ² , DE PANTALLA	\$ -	\$ 9,371.00	#(DIV/0)
	1913			X				X				X	Material de la estructura: Acero y tabillas electrónicas. Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante Altura del pedestal: hasta 15 M. Diámetro exterior del pedestal: hasta 36" Profundidad de desplante: 1 M, en adelante	M ² , DE PANTALLA ELECTRÓNICA (B) TENE 2 VISTAS SE SUMAN LAS SUPERFICIES	\$ -	\$ 33,075.00	#(DIV/0)
	1914					X		X				X	Materiales constructivos: Acero, Pértegas o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	M ² , DE MURETE	\$ -	\$ 16,538.00	#(DIV/0)
	1915												Materiales constructivos: Acero, Madera, Pértegas o Mixto. Superficie de la pantalla: Altura: Superficie de la pantalla: Método de anclaje:	ESTRUCTURA ATÍPICA	\$ -	\$ -	#(VALOR)

LAS IMÁGENES QUE SE MUESTRAN SÓLO SON DE REFERENCIA. EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 3 Apartado V y IX y Artículo 23 Párrafo Quinto;

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

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

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

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

PÁRRAFO QUINTO: El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenida en las Tablas de Valores Unitarios de 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=SCXVC+VE Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá: VC= Valor de la Construcción SC=Superficie de la Construcción VUC= Valor Unitario de la Construcción VE= Valor de las Instalaciones Especiales

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chiihuahua Artículo 3 Apartado V y IX y Artículo 23 Párrafo Quinto:

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

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

APARTADO IX: Instalaciones especiales: Aquellas que complementen en servicios y funcionamiento a un inmueble.

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

PÁRRAFO QUINTO: 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: $VC=SC \times VUC + VIE$ 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

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

PORCENTAJES DE AVANCE PARA OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	INICIO	TERMINADO	FACTOR
ZANJE	1.00%	5.00%	0.05
CIMENTOS	5.01%	15.00%	0.15
MUROS	15.01%	35.00%	0.35
CASTILLOS Y CERRAMIENTOS	35.01%	40.00%	0.40
LOSA O TECHUMBRE	40.01%	50.00%	0.50
IMPERMEABILIZACIÓN	50.01%	55.00%	0.55
PISO CERÁMICO	55.01%	60.00%	0.60
HERRERÍA	60.01%	65.00%	0.65
ENJARRE	65.01%	70.00%	0.70
YESO	70.01%	75.00%	0.75
LAMBRINES	75.01%	80.00%	0.80
FACHADA	80.01%	90.00%	0.90
PINTURA	90.01%	95.00%	0.95
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 ESTA MISMA TABLA.

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.

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 3 Apartado IX y Artículo 21 Párrafo Octavo:

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

APARTADO V: Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma: Habitacional, Comercial, Industrial...

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

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

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

TABLA DE DEMÉRITOS DE ROSS-HEIDECHE POR EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES.

EDAD (AÑOS)	DEMÉRITO
0	0.9750
1	0.9730
2	0.9709
3	0.9676
4	0.9642
5	0.9601
6	0.9560
7	0.9513
8	0.9466
9	0.9414
10	0.9362
11	0.9306
12	0.9249
13	0.9189
14	0.9128
15	0.9064
16	0.9000
17	0.8933
18	0.8866
19	0.8796
20	0.8726
21	0.8653
22	0.8579
23	0.8504
24	0.8428
25	0.8350
26	0.8271
27	0.8190
28	0.8109
29	0.8026
30	0.7943
31	0.7858
32	0.7772
33	0.7685
34	0.7597
35	0.7507
36	0.7414
37	0.7326
38	0.7234
39	0.7141
40	0.7047
41	0.6952
42	0.6856
43	0.6759
44	0.6661
45	0.6562
46	0.6463
47	0.6362
48	0.6261
49	0.6156
50	0.6050
51	0.5949
52	0.5847

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026****TABLA DE DEMÉRITOS DE ROSS-HEIDECHE POR EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES.**

53	0.5741
54	0.5635
55	0.5528
56	0.5420
57	0.5311
58	0.5202
59	0.5092
60	0.4981

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 21 Párrafos Onceavo y Treceavo:

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

PÁRRAFO TRECEAVO: 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.

MUNICIPIOS DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCIO FISCAL 2026

CLASIFICACION	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				2025	
CLAVE DE VALUACION				CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR		VALOR UNITARIO 2026
2	-	1	1	RIEGO POR BOMBEO	-	1	-	\$30,660.28	\$ 32,191.30
2	-	2	1	RIEGO POR BOMBEO	-	2	-	\$23,015.65	\$ 24,166.44
2	-	3	1	RIEGO POR BOMBEO	-	3	-	\$11,586.04	\$ 12,165.34
2	-	4	1	RIEGO POR BOMBEO	-	4	-	\$6,070.91	\$ 6,374.46
7	-	1	1	TEMPORAL	-	1	-	\$6,070.91	\$ 6,374.46
7	-	2	1	TEMPORAL	-	2	-	\$591.33	\$ 620.89
7	-	3	1	TEMPORAL	-	3	-	\$3,885.71	\$ 4,080.00
7	-	4	1	TEMPORAL	-	4	-	\$3,108.34	\$ 3,263.75
8	-	1	1	PASTAL	-	1	-	\$1,990.85	\$ 2,090.40
8	-	2	1	PASTAL	-	2	-	\$1,627.05	\$ 1,708.40
8	-	3	1	PASTAL	-	3	-	\$1,411.37	\$ 1,481.94
8	-	4	1	PASTAL	-	4	-	\$500.08	\$ 525.09

NOTA:EL FACTOR SE APLICA A CONSIDERACION DE CADA MUNICIPIO, SI ES MAYOR O MENOR A LA UNIDAD, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DE MERCADO,FACTOR=1.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES 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
CONCEPTOS	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 ENTRE OTROS.	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 ENTRE OTROS, COLINDANTES A LAS POBLACIONES URBANAS	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 ENTRE OTROS, INMERSAS EN LAS ÁREAS URBANAS DE POBLACIONES.	SUELO OCUPADO POR TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES FUERA DEL 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.
UNIDAD DE MEDIDA	Ha.	Ha.	Ha.	M ² .	M ² .	Ha.
VALORES 2025	\$ 367,500.00	\$ 682,500.00	\$ 840,000.00	\$ 420.00	\$ 420.00	\$ 10,500.00
VALORES 2026	\$ 385,875.00	\$ 716,625.00	\$ 882,000.00	\$ 441.00	\$ 441.00	\$ 11,025.00
PORCENTAJE	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%

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

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 10 Apartado I

ARTÍCULO 10. El catastro tiene como objeto:

APARTADO I: Integrar y mantener el inventario de los predios ubicados en el territorio del Estado, identificando sus características y sus valores:

SUSTENTO LEGAL: Código Municipal para el Estado de Chihuahua Artículo 149 Apartado III

ARTÍCULO 149. El impuesto se determinará anualmente, conforme a las siguientes tarifas:

APARTADO III: Para fondos mineros la tasa de 5 al millar. **[Fracción reformada mediante Decreto No. 515-05 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 105 del 31 de diciembre del 2005]**

VALORES PARA BANCOS DE MATERIALES Y BANCOS DE EXTRACCIÓN DE MATERIALES.

LAS IMÁGENES QUE SE MUESTRAN SÓLO SON DE REFERENCIA. EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

APARTADO II: Para los predios rústicos la tasa de 2 al millar.

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026****FACTORES DE DEMÉRITO PARA PÁNELES SOLARES.**

RANGO DE PÁNELES SOLARES (PZAS.)		FACTORES DE DEMÉRITO
DESDE	HASTA	
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 PÁNELES SOLARES DEL PREDIO. GENERALMENTE, LAS DIMENSIONES DE UN PÁNEL SOLAR SON, APROXIMADAMENTE, 1.00 ML. x 1.70 ML.

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 3 Apartado IX y Artículo 21 Párrafo Octavo:

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

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

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

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

PÁRRAFO QUINTO: 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: $VC=SC \times VUC + VIE$ 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

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES PARA FRUTALES NOGALES

	ESTADO DEL FRUTAL NOGAL	CALIDAD	UNIDADES	VALOR 2025	VALOR 2026	PORCENTAJE
CLASIFICACIÓN	FRUTALES EN FORMACIÓN	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 105,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 84,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 73,500.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 63,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 136,500.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 115,500.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 105,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 94,500.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 189,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 168,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 147,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 126,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 210,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 189,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 168,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 147,000.00	#iDIV/0!

VALORES APLICABLES PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS. EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES PARA FRUTALES MANZANOS

	ESTADO DEL FRUTAL MANZANO	CALIDAD	UNIDADES	VALOR 2025	VALOR 2026	PORCENTAJE
CLASIFICACIÓN	FRUTALES EN FORMACIÓN	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 105,000.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 94,500.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 84,000.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 73,500.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 126,000.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 110,250.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 94,500.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 78,750.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 152,250.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 141,750.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 131,250.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 120,750.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 189,000.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 168,000.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 147,000.00	#1DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 126,000.00	#1DIV/0!

VALORES APLICABLES PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS. EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES PARA FRUTALES VIÑEDOS

	ESTADO DEL FRUTAL VIÑEDOS	CALIDAD	UNIDADES	VALOR 2025	VALOR 2026	PORCENTAJE
CLASIFICACIÓN	FRUTALES EN FORMACIÓN	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 252,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 231,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 199,500.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 178,500.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 325,500.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 294,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 273,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 252,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 357,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 325,500.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 294,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 273,000.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 409,500.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 367,500.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 325,500.00	#iDIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 283,500.00	#iDIV/0!

VALORES APLICABLES PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS. EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL ORO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO EN TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE EL LOTE TIPO

FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO EN LAS ZONAS URBANA Y SUBURBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO:

SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:	FACTOR
	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	EN ADELANTE	0.60

FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO EN LA ZONAS URBANAS DE POBLACIONES DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL:

SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:	FACTOR
	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	EN ADELANTE	0.60

FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO RÚSTICO:

SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:	FACTOR
	5-00-00.00	0.025
5-00-00.01	10-00-00.00	0.05
10-00-00.01	20-00-00.00	0.10
20-00-00.01	40-00-00.00	0.15
40-00-00.01	60-00-00.00	0.20
60-00-00.01	100-00-00.00	0.25
100-00-00.01	EN ADELANTE	0.30

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 21 Párrafo Noveno:

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

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

Por los siguientes servicios que presta la Dirección de Catastro, se causarán y pagarán los siguientes derechos:

I. Por certificaciones, autorizaciones, constancias y registros.

1.	Por la certificación de avalúos o dictámenes de valor elaborados por valuadores externos al Municipio, se pagarán los derechos conforme a la siguiente cuota:	0.3 al millar del valor certificado
2.	Por la elaboración de avalúos o dictámenes de valor referido del inmueble, para efectos de traslación de dominio, a petición del interesado, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:	1 al millar del valor del inmueble
3.	Por expedición de Cédula Catastral, se pagarán los derechos conforme a las	
	3.1 Constancia de no inscripción	2.0 UMAS
	3.2 Cédula Catastral, por predio/clave catastral	2.0 UMAS
	3.3 Por la expedición de constancia de No Adeudo del impuesto predial.	1.5 UMAS
4.	Por la inscripción y refrendo de peritos valuadores y catastrales, se pagarán los	
	4.1 Por la inscripción en el Padrón de Peritos Valuadores y Catastrales a La constancia de inscripción estará vigente durante el ejercicio fiscal en	15.0 UMAS
	4.2 Por el refrendo anual del registro en el Padrón de Peritos Valuadores y	8.0 UMAS
	4.3 Por la constancia de inscripción de Peritos Valuadores y Catastrales.	6.0 UMAS

COMERCIALIZACIÓN DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA 2026

Tarifas para el cobro de los Derechos Municipales por la comercialización de productos cartográficos y otros servicios que presta la Autoridad Catastral Municipal, expresados en número de veces de la Unidad de Medida y Actualización (UMA).

Por los siguientes servicios que presta la Dirección de Catastro, se causarán y pagarán los siguientes derechos:

I. Por certificaciones, autorizaciones, constancias y registros.

Con entregable Impreso o digitalizado en formato PDF.

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Por la certificación de avalúos o dictámenes de valor elaborados por valuadores externos al Municipio, se pagarán los derechos conforme a la siguiente cuota: | 0.3 al millar del valor certificado |
| 2. | Por la elaboración de avalúos o dictámenes de valor referido del inmueble, para efectos de traslación de dominio, a petición del interesado, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas: | 1 al millar del valor del inmueble |
| 3. | Por expedición de Cédula Catastral, se pagarán los derechos conforme a las | |
| | 3.1 Constancia de no inscripción | 2.0 UMAS |
| | 3.2 Cédula Catastral, por predio/clave catastral | 2.0 UMAS |
| | 3.3 Por la expedición de constancia de No Adeudo del impuesto predial. | 1.5 UMAS |
| 4. | Por la inscripción y refrendo de peritos valuadores y catastrales, se pagarán | |
| | 4.1 Por la inscripción en el Padrón de Peritos Valuadores y | 15.0 UMAS |
| | <i>La constancia de inscripción estará vigente durante el ejercicio fiscal en el que fue expedida.</i> | |
| | 4.2 Por el refrendo anual del registro en el Padrón de Peritos | 8.0 UMAS |
| | 4.3 Por la constancia de inscripción de Peritos Valuadores y | 6.0 UMAS |

II. Levantamientos topográficos, imagen aerofotogramétrica digital, imagen satelital, cartografía digital y vértices geodésicos (puntos de control).

Con entregable digital a través de medios magnéticos en el formato señalado por la Dirección de Catastro.

- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | Por la realización de levantamientos topográficos y elaboración de plano | |
| | 1.1 Para predios con una superficie de: | |
| | a) Predios urbanos y suburbanos, de hasta 200 m2 | 5.0 UMAS |
| | b) Predios mayores de 200 m2 (por cada metro cuadrado adicional) | 0.01 UMAS |
| | c) Predios rústicos hasta 10 Has. | 5.0 UMAS |
| | d) Para predios mayores a 10 Has. (por cada hectárea adicional) | 1.0 UMA |
| | <i>Entregable: plano impreso y digital en formato tipo vectorial DWG</i> | |
| | 1.2 Por el marcaje de vértices de la poligonal de un predio. | |
| | a) Por un vértice en zonas urbana y suburbana | 5.0 UMAS |
| | b) Por vértice adicional en zonas urbana y suburbana | 2.0 UMAS |
| | c) Por un vértice en zona rústica | 6.0 UMAS |
| | d) Por vértice adicional en zona rústica | 2.0 UMAS |
| | <i>Entregable en formato digital: archivo RINEX</i> | |
| 2. | Por la comercialización de imagen digital aerofotográfica de alta resolución, | |
| | 2.1 Imágenes digitales, de alta resolución, aerofotográficas con | |
| | a) Localidad | 12 UMAS/Ha. |
| | b) Colonia | 12 UMAS/Ha. |
| | c) Manzana | 3 UMAS |
| | d) Predio | 2 UMAS |
| | e) Polígono definido por el solicitante | 12 UMAS/Ha. |
| | <i>Entregable: Ortofoto en formato tipo Raster: GEOTIFF o ECW.</i> | |
| | 2.2 Imágenes aerofotográficas con drón (productos terminados: | |

a) Localidad	11 UMAS/Ha.
b) Colonia	11 UMAS/Ha.
c) Manzana	3 UMAS
d) Predio	2 UMAS
e) Polígono definido por el solicitante	11 UMAS/Ha.

Entregable: Ortofoto en formato tipo Raster: GEOTIFF o ECW.

3. Por la comercialización de imagen satelital en formato digital, se pagarán los

a) Localidad	13 UMAS/Ha.
b) Colonia	13 UMAS/Ha.
c) Manzana	3 UMAS
d) Predio	2 UMAS
e) Polígono definido por el solicitante	13 UMAS/Ha.

Entregable: Ortofoto en formato tipo Raster: GEOTIFF o ECW.

4. Por la comercialización de cartografía digital, se pagarán los derechos

4.1 Cartografía digital urbana (productos terminados: cartografía

a) Localidad	5 UMAS/Ha.
b) Colonia	5 UMAS/Ha.
c) Manzana	3 UMAS
d) Predio	2 UMAS
e) Polígono definido por el solicitante	5 UMAS/Ha.

Con entregable digital en formato tipo vectorial: DWG, DXF o Shc

4.2 Cartografía digital rústica en formato tipo vectorial: DWG, DXF o

Con entregable digital en formato tipo vectorial: DWG, DXF o Shc

Con ortofoto de fondo se adicionará:

Cada capa de información (layer) de cartografía digital que se desea añadir tendrá un costo adicional de:

5. Por la expedición de puntos de control (vértices geodésicos), se pagarán los

5.1 Por la expedición de coordenadas geodésicas (X, Y, Z) de un vértice geodésico (punto de control) en coordenadas U.T.M y/o

5.2 Posicionamiento en campo de vértice geodésico sin incluir monumentación.

Costo en función de la cotización que hará la Dirección de Catastro.

Con entregable en formato digital: archivo RINEX

III. Por la reproducción de la información documental existente en el expediente catastral, impresa o digital en formato PDF:

Con entregable impreso o a través de medios electrónicos o magnéticos en el formato señalado por la Dirección de Catastro.

1. Por la expedición de información documental existente en el archivo de la

1.1 Por la comercialización de impresiones o copias simples en

Tamaño	Color	lanco y Negro
Carta	1.5 UMAS	1.0 UMA
Oficio	1.8 UMAS	1.0 UMA
Doble carta	2.0 UMAS	1.5 UMAS

1.2 Por la comercialización de impresiones en papel bond en plotter

Tamaño	Color	lanco y Negro
60 x 60 cm	3.0 UMAS	2.0 UMAS
60 x 90 cm	3.0 UMAS	2.0 UMAS

100 x 100 cm	6.0 UMAS	5.0 UMAS
90 x 120 cm	6.0 UMAS	5.0 UMAS
200 x 200 cm	8.0 UMAS	7.0 UMAS

Cada capa de información (layer) de cartografía digital que se desee añadir al plano tendrá un costo adicional de

**1.0
UMA/capa**

1.3. Por la comercialización de impresiones en papel bond o en

Tamaño	Color	lanco y Negro
Carta	1.5 UMAS	1.0 UMAS
Oficio	1.8 UMAS	1.0 UMAS
Doble carta	2.0 UMAS	1.5 UMAS
60 x 60 cm	2.5 UMAS	2.0 UMAS
60 x 90 cm	2.5 UMAS	2.0 UMAS
100 x 100 cm	5.0 UMAS	4.0 UMAS
90 x 120 cm	5.0 UMAS	4.0 UMAS
200 x 200 cm	7.0 UMAS	6.0 UMAS

Las capas básicas de la cartografía digital son manzanas y nomenclatura.

Con ortofoto de fondo se adicionarán:

5.0 UMAS

Cada capa de cartografía digital que se desee añadir al plano tendrá un costo adicional de:

1.0 UMAS

3. Por la expedición de duplicados o copia simple de documentos que obran en

3.1 Por la expedición de duplicado o copia simple del **0.5 UMAS**

3.2 Por la expedición de duplicado o copia simple de la constancia **0.5 UMAS**

3.3 Por la expedición de duplicado o copia simple de plano **1.5 UMAS**

Por la expedición de copias certificadas de los documentos enlistados anteriormente, se adicionará:

1.0 UMA

POR LOS SIGUIENTES SERVICIOS QUE PRESTA LA DIRECCIÓN DE CATASTRO, SE CAUSARÁN Y PAGARÁN LOS SIGUIENTES DERECHOS:

I. Por certificaciones, autorizaciones, constancias y registros.

1	Por la certificación de avalúos o dictámenes de valor elaborados por valuadores externos al Municipio, se pagarán los derechos conforme a la siguiente cuota:	0.3 al millar del valor certificado
2	Por la elaboración de avalúos o dictámenes de valor referido del inmueble, para efectos de traslación de dominio, a petición del interesado, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:	1 al millar del valor del inmueble
3	Por expedición de Cédula Catastral, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:	
3.1	Constancia de no inscripción	2.0 UMAS
3.2	Cédula Catastral, por predio/clave catastral	2.0 UMAS
3.3	Por la expedición de constancia de No Adeudo del impuesto predial.	1.5 UMAS
4	Por la inscripción y refrendo de peritos valuadores y catastrales, se pagarán los derechos conforme a las siguientes cuotas:	
4.1	Por la inscripción en el Padrón de Peritos Valuadores y Catastrales a cargo de la Dirección de Catastro:	15.0 UMAS
	La constancia de inscripción estará vigente durante el ejercicio fiscal en el que fue expedida.	
4.2	Por el refrendo anual del registro en el Padrón de Peritos Valuadores y Catastrales a cargo de la Dirección de Catastro:	8.0 UMAS
4.3	Por la constancia de inscripción de Peritos Valuadores y Catastrales.	6.0 UMAS

EFFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS Y CONSTRUCCIONES SE ENTIENDE POR:

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;

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.

CEDULA CATASTRAL: El documento oficial que contiene la Información general de un predio.

CENTRO DE POBLACION: Las áreas construidas 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 la resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

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

CLASIFICACION DE CONSTRUCCIONES. - Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de la 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.

TIPOLOGIA DE CONSTRUCCION. – 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 los usos múltiples sin 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 o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONOMICO. – vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se puede considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con algunas diferenciaciones, 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, gas)

HABITACIONAL MEDIO. - Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por usos, 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, natural y anodizado 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 pueden 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, acabados en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con

vidrios dobles y especiales, techos de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parque de madera o duelas, instalaciones de confort y sistemas 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 ECONOMICO. - 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) acabados con muros de 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 de yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores a 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 estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardineadas. Acabados en muros de yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armados 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 lieras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta de 6.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto 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 aparente, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfil tubular o 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 tratamiento 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 el cual se escribe a continuación.

CLASE (A). - Edificaciones, nuevas que notablemente han recibido un mantenimiento que no excede del 5% de su valor de reposición nuevo y que están en perfectas condiciones para realizar el uso que les corresponde.

CLASE (B). - Edificaciones, usadas que han recibido un mantenimiento que no excede más del 20% de su valor de reposición nuevo y que están en normales condiciones para realizar el uso que les corresponde.

CLASE (C). - Edificaciones usadas que necesitan un mantenimiento que excede más del 20% de su valor de reposición nuevo para realizar el uso que les corresponde.

CONSTRUCCION 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.

CONSTRUCCION PROVISIONAL: La que su estructura pueda ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación.

CONSTRUCCION 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.

LIMITE DE CENTRO DE POBLACION: La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población.

PREDIO:

- a) El terreno urbano, suburbano o rustico, con o sin construcciones cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad.
- b) Cada una de las unidades que integran un condominio

PREDIO EDIFICADO: El que tenga construcción permanente:

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 de dirección urbana 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 operaciones.
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria.

PREDIO OSCIOSO: Aquel que encontrándose dentro o fuera el límite del centro y población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan de dirección urbana o la autoridad competente.

PREDIO RUSTICO: El que se encuentre ubicado fuera de los límites del centro de población y su destino sea en producción agropecuaria, forestal, frutícola, minería o actividades equiparables.

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 cuente con más de dos servicios.

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 aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural.

Quedaran 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.

SISTEMA DE INFORMACION 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.

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: El determinado por unidad de medida en las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.

VALOR UNITARIO: El que fija la autoridad municipal por unidad de superficie.

VALOR CATASTRAL: Es el valor que la entidad catastral le asigna a un inmueble mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcciones a las partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los méritos y deméritos aplicables.

VALOR FISCAL: Representa la cantidad con la que está inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo el cual tributa su impuesto predial.

VALOR DE REPOSICION NUEVO: Es 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, costos indirectos y utilidad del contratista.

SISTEMA DE INFORMACION 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.

SECTOR CATASTRAL: La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto y su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación, es el área en que se divide la zona urbana de acuerdo a sus características geográficas y socioeconómicas, agrupando un número determinado de manzanas.

MANZANA CATASTRAL. Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separados entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

ZONA: Extensión de terrenos de dimensiones considerables y que presenta una forma de banda o franja. También resulta ser la parte de un terreno o de una superficie encuadrada entre ciertos límites.

ZONA HOMOGENEA DE VALOR: Es fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitado por un 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.

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.

DEFINICION DE INMUEBLE: Son los derechos de la tierra y todas las cosas que estén adheridas permanentemente a ella.

ELEMENTOS DE UN BIEN INMUEBLE: La tierra, el subsuelo, el aire encima de ella los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

DERECHOS DE UN BIEN INMUEBLE:

1. Derecho de ocuparlo y usarlo
2. Derecho de afectarlo
3. Derecho de venderlo o disponer de el
4. Derecho de heredar
5. El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el ms completo conjunto de derechos, se llama **TITULO DE PROPIEDAD**

FACTOR: Elementos que actúa como condicionante para generación de resultados

FACTOR DE MERITO: Factor que premian o incrementan el valor catastral de un predio

FACTOR DE DEMERITO: Factores que disminuyen el valor catastral de un predio

DEPRECIACION: Es la pérdida real que el valor u bien debido a su edad desgaste físico, servicio y uso.

DETERIORO FISICO: Factor que determina la depreciación; es la forma de depreciación donde la pérdida en valor o utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas como son el desgaste o exposición de los elementos. El deterioro físico inicia en el momento que finaliza la construcción.

VIDA ECONIMICA O VIDA UTIL NORMAL: Es el periodo en términos de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito al que se le destino originalmente, antes de alcanzar una condición de inutilizable.

VIDA UTIL REMANENTE: Periodo de tiempo expresado en años que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

EDAD AFECTIVA: Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar, es la edad de un bien indicada para su condición física y utilidad en contraste con su edad cronológica.

TABLAS DE VALORES: Decreto emitido por el H. Congreso del Estado a iniciativa de los Ayuntamiento que contiene debidamente ordenada y relacionada geográficamente la información de zonas homogéneas, corredores de valore, tipología y valores de construcción, así como los usos y valores del suelo rústicos.

NORMA DE APLICACIÓN

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones deberán reflejar el valor del mercado.

Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios y 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 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 construcciones 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 consideran: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto al que corresponda a la zona homogénea.

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

Las construcciones se clasificarán de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e industriales; estas 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 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.

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 aprobados por el municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la formula siguiente:

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la formula 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 demerito, 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 por cada tipo de edificación, contenido en las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobados por el municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes de acuerdo a la siguiente formula.

$$VC=SC \times VUC + VIE$$

Para efectos de la formula 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 demerito, previstos en las tablas 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.

PREDIOS

RUSTICOS

DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- a) La autoridad catastral
- b) Consejos técnicos de catastro municipal y estatal
- c) La dirección de catastro del estado
- d) Colegios y asociaciones de peritos valuadores.

PARA LA REALIZACION DEL ESTUDI DE VALORES DE TERRENOS RUSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERA COBTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLAMOS GENERALES DE LA POBLACION.

PREDIOS RUSTICOS:

- 1) Se realizará 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, 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 a la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad de 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 árboles.
- 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 asentada, poca permeabilidad, pedregosidad, etc., etc.
TOPOGRAFIA. - 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 suan idénticos en su textura profundidad y suelo uno de ellos puede ser agotado y el otro altamente productivo.
- 4) Con base en el resultado de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elabora 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.

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

El suelo es el factor de productividad más variable, pues no solo puede variar de un predio a otro, si no dentro del mismo predio, pueden existir variaciones importantes.

Existen diferentes formas de clasificar los suelos, siendo una de ellas la capacidad de uso o uso o uso potencial.

Entiéndase por "uso de suelo" el aprovechamiento desde el punto de vista agropecuario, de un suelo profundo de textura franca, de mínima pendiente, fácilmente mecanizarle y susceptibles de recibir mayor inversión.

PRIMERA CLASE (1). - Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para uso y cuando están existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y el riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

SEGUNDA CLASE (2). - En esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieran prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre

TERCERA CLASE (3). - Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que restringen el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de la agricultura. Son aptos para el desarrollo ganadero y forestal.

CUARTA CLASE (4). - Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de ellos bajo condiciones especiales de manejo y conservación. Estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos, bosques o vida silvestre.

QUINTA CLASE (5). - Presentan alguna restricción que por lo general no resulta práctico ni económico tratar de superar, por lo que no son aptos para la agricultura; la ganadería puede desarrollarse en condiciones moderadas con el manejo apropiado de sus limitaciones, pero pueden ser adecuados para el desarrollo forestal o vida silvestre. También se agrupan dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características desde la primera presentan algún factor de demérito que restringe severamente el uso agrícola.

SEXTA CLASE ((6)). - Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que los hacen impropios para los cultivos, su uso para el desarrollo de pastizales es muy limitado solo factibles mediante el establecimiento de prácticas de conservación y manejo de acuerdo a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para desarrollo forestal o vida silvestre.

SEPTIMA CLASE (7). - Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en ganadería es muy restringido y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación de esos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.

OCTAVA CLASE (8). - Estos suelos tienen limitaciones excesivas para su uso en cultivos comerciales, desarrollo de pastizales o bien explotaciones forestales, por lo que su utilización debe, orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua o para fines estéticos y preservación del medio ambiente.

GLOSARIO:

PREDIO: Porción de terreno compacta, con o sin construcciones cuyos linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

PREDIO RUSTICO: El que se encuentra 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

RIEGO POR GRAVEDAD: Conocido también por inundación superficial, método que distribuye el agua procedente de un grupo de acopio, llámese embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derivadora, diques con bocatoma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparten el agua hasta la parcela de cultivo, inundando la zona de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros.

RIEGO DE BOMBEO: Es un método que requiere de presión para extraer el agua y hacerla llegar al sector por regar mediante un equipo de bombeo, requiere la mayor inversión en equipos, tiene la ventaja de no humedecer tanto el suelo, manejo más económico al no requerir mucha mano de obra, son eficientes en el uso del agua.

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO

- a) PRIMERA CLASE: Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad de suelo. Planos de configuración regular, que favorecen el suministro de agua y la actividad agrícola.
- b) SEGUNDA CLASE: Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
- c) TERCERA CLASE: Aquellos con riego eventual, suelos pobres y deficientes con sales nocivas, de muy baja productividad con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.
- d) CUARTA CLASE: Aquellos con las mismas características de la anterior que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean necesarios trabajos especiales.

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS)

Se consideran como factores determinantes: la etapa productiva o edad en desarrollo y la etapa productiva o edad en producción. Tratándose de árboles estándar la edad productiva del manzano inicia a los 4 años hasta los 30 y los duraznos de 2 hasta los 18 años.

- a) PRIMERA CLASE: Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio y un manejo integral del huerto que

consiste en tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, microaspersión o goteo). Que realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas. Que produzcan frutos de primera calidad.

- b) SEGUNDA CLASE: Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) TERCERA CLASE: Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral, con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad. Ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

PREDIOS DE TEMPORAL: Son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa. Y se clasifican por categoría dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como; clima, la topografía, la pedregosidad, presencia frecuente de heladas, calidad de suelo, periodo vegetativo, etc.

- a) PRIMERA CLASE: Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con climas propicio que presenten lluvias intensas con un promedio de 400 a 500mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
- b) SEGUNDA CLASE: Aquellos terrenos que presentan suelos ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con precipitación pluvial sensiblemente similar a la anterior con regulares accesos y ligeramente alejados de las vías de comunicación.
- c) TERCERA CLASE: Aquellos terrenos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
- d) CUARTA CLASE: Marginados por incomunicación, suelos que pueden presentar condiciones de adaptabilidad y productividad iguales o mejores a las señaladas, pero con ubicación muy alejada de vías de comunicación.

PREDIOS DE AGOSTADERO (1): Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano. Así mismo se demeritará su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

TIERRAS DE AGOSTADERO (2): Son aquellas que, por su precipitación pluvial, topografía o calidad producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven para alimento para el ganado. Son de buena calidad las tierras cuya capacidad forrajera es tal que la superficie necesaria para el sostenimiento de una cabeza de ganado mayor no exceda de 10 hectáreas.

- a) PRIMERA CLASE: Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta a15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.

- b) SEGUNDA CLASE: Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.
- c) TERCERA CLASE: Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) CUARTA CLASE: Predios con coeficiente de agostadero d más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

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.

- a) PRIMERA CLASE: Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100m³ de madera en rollo por hectárea con ubicación a menos de 100 kms de vías de comunicación transitables
- b) SEGUNDA CLASE: Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejada de 100 a200 kms de las vías de comunicación
- c) TERCERA CLASE: Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de primera o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 kms de las vías de comunicación.

PREDIOS DE MONTE: Son superficies de terrenos 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 incorporado 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 INFRACTUOSOS: SON AQUELLAS AREAS EN QUE La utilidad y productividad es mínima o nula, por ejemplo: Suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes y peñascos.

CLASE DE VALUACION RUSTICA: Identificador que se utiliza para representar el valor unitario de los predios, integrado por cuatro dígitos. Siendo el primero la clasificación, el segundo el tipo de propiedad, el tercero la calidad y el cuarto una constante.

PROPIEDAD PRIVADA: Asignación de derechos las personas físicas o entidades privadas, de obtener, poseer, controlar, disponer, dejar en herencia la tierra, capital y cosas.

PROPIEDAD COMUNAL: Es una forma de la tenencia de la tierra, donde existe un derecho colectivo dentro de una comunidad en que cada miembro tiene derecho a utilizar independientemente las propiedades de la comunidad.

PROPIEDAD EJIDAL: Es una forma de la tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos recibe tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área

parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y poblar (fundo legal).

PARCELA: Porción de terreno de extensión variable destinada a la agricultura, la cual se asigna a cada uno de los miembros del ejido para su explotación en forma individual o colectiva.

CERTIFICADO PARCELARIO: Documento en el que se asienta el derecho que tiene cada ejidatario a usar y disfrutar de una parcela determinada al interior del ejido. El certificado parcelario lo emite el RAN y en él se especifica el nombre del ejidatario, la superficie de la tierra que posee, la localización, así como el nombre de los colindantes con dicha parcela. El certificado parcelario sirve para acreditar la calidad del ejidatario.

EJIDO: Núcleo de población conformado por las tierras ejidales y por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales.

SOLAR: Predio del ejido que forma parte del asentamiento humano; sus fines pueden ser habitacional, comercial, industrial y de servicio.

TITULO DE SOLAR URBANO: Documento que ampara la propiedad privada sobre un solar, en su legítimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y está inscrito ante el registro agrario nacional y el registro público de la propiedad. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

CAPACIDAD DE CARGA ANIMAL: Se refiere al número de animales que pueden pastorear en un potrero en un periodo de tiempo determinado sin causar daño a la vegetación.

COEFICIENTE DE AGOSTADERO: Expresa el número de hectáreas necesarias para mantener una unidad animal (UA) en un año. Una UA es una vaca adulta de 450 kg con su cría la cual consume aproximadamente el 3% de su peso en materia seca (MS).