



Gran Morelos, Chihuahua a 28 de octubre del 2025

Oficio: PM/047/2025

Asunto: Propuesta de tabla de valores

DIP. GUILLERMO PATRICIO RAMÍREZ GUTIÉRREZ
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE. -

Por medio del presente le envié un cordial saludo y a su vez, para dar cumplimiento a lo establecido en el periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el Municipio de Gran Morelos somete a consideración del H. Congreso del Estado el presente proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, la cual servirá para el cálculo del impuesto predial. Con fundamento en lo establecido por los Artículos 22º y 28º Fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148º del mismo y el 24º de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración por parte del H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor de ser aprobada el 1º de enero de 2026, para efecto de lo establecido por los Artículos 27º Párrafo Segundo y 28º Fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente proyecto, El Municipio de Gran Morelos, solicita al H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara en vigor para el ejercicio 2026, así como también se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

Sin otro particular por el momento quedo de usted.

OFICIALIA DE PARTES

RECIBIDO
29 OCT. 2025
13:44

H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ANEVA CO

ATENTAMENTE:

C. OSCAR LUIS MIRAMONTES PÉREZ
Presidente Municipal de Gran Morelos
Administración 2024-2027
"Queremos y Juntos Podemos"



GRAN MORELOS
PRESIDENCIA MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO 2024-2027



Gran Morelos, Chihuahua a 28 de octubre del 2025

Oficio: SA/059/2025

Asunto: Propuesta de tabla de valores

DIP. GUILLERMO PATRICIO RAMÍREZ GUTIÉRREZ
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE. -

Por medio de la presente, me dirijo a usted con la finalidad de saludarle y a su vez, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 63º Fracciones I y II del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, le informo que la elaboración del presente documento se sometió a consideración la metodología a tratar, las tablas de valores, las tablas de valor de zonas homogéneas, las tablas de depreciación del método Ross y las tablas de estado de conservación para el ejercicio fiscal 2026, todo lo anterior basado principalmente en los artículos 3º, 21º y 23º de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 92 del 18 de Noviembre de 1995 con Última Reforma POE 2017.02.22 / No. 15. Se anexa una copia certificada del acta No. 753 de Cabildo, elaborada en la sesión ordinaria, mediante la cual, se aprueban las tablas de valores antes mencionadas, que servirán de base para la determinación de los impuestos que son propiedad inmobiliaria, en los que tiene derecho a cobrar el Municipio de Gran Morelos, en los términos del Artículo 28 Fracción XL.

Sin otro particular quedo de usted.

ATENTAMENTE:

C.P. LUIS RENÉ GRAJEDA CASTILLO
Secretario de H. Ayuntamiento de Gran Morelos, Chihuahua
Administración 2024-2027
"Queremos y Juntos Podemos"
secretariagm24.27@gmail.com



GRAN MORELOS
SECRETARÍA MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO 2024-2027



H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GRAN MORELOS, CHIH. P R E S E N T E.-

El suscrito, C. **LIC. FLORENCIA SOLÍS ORTEGA**, en mi carácter de Tesorera del Municipio de Gran Morelos, Chihuahua, haciendo uso de las atribuciones que me otorga el Artículo 64 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua y en el marco de lo establecido en el Artículo 22 de la misma normativa, me permito presentar y someter a consideración de este órgano colegiado de gobierno el acuerdo para la aprobación del

ANTEPROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE GRAN MORELOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

para que sea enviado con posterioridad al H. Congreso del Estado de Chihuahua, antes del día último de octubre del año en curso, para su respectiva aprobación y publicación.

Con fundamento en la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Artículo 28 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua otorga facultades y obligaciones al Ayuntamiento como órgano colegiado ejecutivo del gobierno

ACUERDO PARA LA ACTUALIZACIÓN Y APROBACIÓN DEL
ANTEPROYECTO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS
DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE
GRAN MORELOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026



municipal, de las cuales para los fines del presente acuerdo se destacan las siguientes atribuciones:

“ ...

XL. Aprobar el anteproyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que expida la autoridad catastral municipal, mismas que servirán de base para el cálculo de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria y someterlo a la consideración del Congreso del Estado, antes del día treinta y uno de octubre del año anterior al ejercicio, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado.

...

XXXV. En general, promover en la esfera administrativa, todo aquello que fuere necesario, para el mejor desempeño de las funciones que este Código y otras disposiciones legales les señalen;

...”

Por otra parte, el Artículo 6 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua otorga al municipio competencia en los siguientes términos específicos:

“ARTÍCULO 6. Corresponde a la autoridad catastral municipal:

- I. Llevar a cabo el diseño, integración, implantación, operación y actualización del Catastro en el ámbito de su competencia, mediante la aplicación de los sistemas técnicos y administrativos aprobados, así como la inscripción de los predios de su jurisdicción;*

...



- III. *Formular y actualizar la zonificación catastral correspondiente a los predios de su territorio y determinar el valor catastral de los mismos;*
- IV. *Formular y proponer al Ayuntamiento las tablas de valores unitarios para suelo y construcción y su actualización, a efecto de remitirlas al H. Congreso del Estado para su aprobación.*

”
...

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que el Artículo 28 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua en su Fracción XXIX establece como facultad del Ayuntamiento dictar las medidas necesarias para organizar el Catastro Municipal;

Así mismo, que en la Fracción XL otorga la facultad y obligación de aprobar el anteproyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que expida la autoridad catastral municipal, mismas que servirán de base para el cálculo de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria y someterlo a la consideración del Congreso del Estado, antes del día treinta y uno de octubre del año anterior al ejercicio.

SEGUNDO. Que el Artículo 64 del Código de finanzas establece como atribuciones de la persona titular de la Tesorería:

- I. Proyectar y calcular los ingresos anuales del erario municipal...*
- II. Cobrar, recaudar y concentrar con las excepciones previstas en las leyes...*

ACUERDO PARA LA ACTUALIZACIÓN Y APROBACIÓN DEL
ANTEPROYECTO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS
DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE
GRAN MORELOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026



Y que, en el caso de la estructura administrativa del municipio de Gran Morelos, el Departamento de Catastro depende orgánicamente de la Tesorería Municipal.

TERCERO. Que la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua establece con claridad en su Artículo 132 que los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan y en forma especial con los ingresos siguientes:

“I. Impuestos:

A) Las contribuciones, incluyendo las tasas adicionales que establezcan las leyes sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento y división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles;

...

E) Aumento del valor y mejoría específica de la propiedad, y

F) Contribuciones extraordinarias;

...”

CUARTO. Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su Artículo 115, fracción IV, determina que los municipios administrarán libremente su hacienda.

QUINTO. Que la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua establece en el Artículo 6 la competencia de la autoridad catastral municipal de llevar a cabo el



diseño, integración, implantación, operación y actualización del Catastro, así como formular y proponer al Ayuntamiento las tablas de valores unitarios para suelo y construcción y su respectiva actualización.

Que, además, la ley de marras establece en el Artículo 18 que las autoridades catastrales tienen todo el tiempo la facultad de realizar actualizaciones para la valuación de los predios, con base en los elementos de que dispongan.

SEXTO. Que, en ese orden de ideas, la autoridad catastral municipal ha determinado la actualización de las Tablas de Valores Unitarios para Suelo y Construcción, con las siguientes integraciones y actualizaciones específicas:

➔ **ACTUALIZACIÓN DE UN 5% AL VALOR UNITARIO DE SUELO URBANO Y RUSTICO (En apego al ajuste inflacionario).**

Por lo tanto, se toma el siguiente

ACUERDO

PRIMERO. SE APRUEBA EL ANTEPROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE GRAN MORELOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026, en los términos referidos en el considerando SEXTO del presente.

ACUERDO PARA LA ACTUALIZACIÓN Y APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE GRAN MORELOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026



SEGUNDO. Queda a consideración de la autoridad catastral municipal, que es la Tesorería, a través del Departamento de Catastro, el poder realizar las actualizaciones correspondientes a la valuación catastral de los predios de acuerdo con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

TERCERO. La vigencia de estas tablas de valores unitarios para suelo y construcción del Municipio de Gran Morelos será a partir del día 1 de enero y hasta el último día del mes de diciembre del próximo ejercicio fiscal 2026.

Dado en la sede del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Gran Morelos, Chihuahua, a los veintiocho días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Anteproyecto se considera válido para su remisión al poder legislativo al momento de su aprobación por este órgano colegiado de gobierno municipal.

SEGUNDO. Remítase al Honorable Congreso del Estado de Chihuahua antes del día último de octubre de 2025, para su revisión, aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua; publicación que deberá replicarse en los estrados de esta Presidencia Municipal y en la Gaceta Municipal.

Notifíquese y cúmplase, así lo acordó y aprobó el H. Ayuntamiento 2024-2027 en Sesión ordinaria de Cabildo No. 19, y lo ratifica con su rúbrica el Presidente

ACUERDO PARA LA ACTUALIZACIÓN Y APROBACIÓN DEL
ANTEPROYECTO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS
DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE
GRAN MORELOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026



Municipal **C. OSCAR LUIS MIRAMONTES PÉREZ**, así como certifica y da constancia de su legalidad el Secretario **C. C.P LUIS RENE GRAJEDA CASTILLO**.

OSCAR LUIS MIRAMONTES PÉREZ
ALCALDE

*La suscrita, en mi carácter de **Secretario del Ayuntamiento**, Luis Rene Grajeda Castillo, en uso de las atribuciones que me otorga el Artículo 63 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, **CERTIFICO** que siendo las 10:00 horas del día veintiocho de octubre de dos mil veinticinco se publicó el auto que antecede en la lista de acuerdos para su debida notificación.*

Conste.

C.P LUIS RENE GRAJEDA CASTILLO



GRAN MORELOS
SECRETARÍA MUNICIPAL
AYUNTAMIENTO 2024-2027

Acta No. 753
Sesión Ordinaria

[illegible]

ORDEN DEL DÍA

- I. Pase de lista de asistencia.
- II. Verificación de quórum legal.
- III. Lectura y aprobación del orden del día.
- IV. Lectura y aprobación del acta anterior, con fecha del 09 de septiembre de 2025.
- V. Presentación, análisis y en su caso aprobación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2026.
- VI. Caución de la Tesorera Municipal.
- VII. Asuntos generales.

El C. OSCAR LUIS MIRAMONTES PÉREZ, Presidente Municipal, da la bienvenida, al Síndico Municipal, Regidores y Secretario del Ayuntamiento, agradeciendo su asistencia a la sesión y cediendo la palabra al Secretario.

El Secretario del Ayuntamiento C.P. LUIS RENE GRAJEDA CASTILLO, agradeció la asistencia a todos los presentes; conforme a la convocatoria que recibieron para la celebración de esta sesión ordinaria.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA Y/O ACUERDOS

- I. Para dar inicio, el Secretario del H. Ayuntamiento, informa al Presidente Municipal, C. OSCAR LUIS MIRAMONTES PÉREZ, que se permitirá tomar lista de asistencia a los convocados a esta sesión número 19 en carácter de ordinaria.

[illegible]

Presidente Municipal:
C. ÓSCAR LUIS MIRAMONTES PÉREZ

Síndico Municipal:
ING. ARON MUÑOZ GALLEGOS

Regidores:
C. LIC. HORTENSIA GRAJEDA GRANILLO
C. MARÍA YOLANDA DOMÍNGUEZ GRAJEDA
C. JOANA LIZETH PÉREZ ÁLVAREZ
C. MARÍA DE LA PAZ GRANILLO AYALA
C. MTRA. CLAUDIA GARCÍA CHACÓN
C. ING. MARIELA LIZETH MORALES GRANILLO
C. ADRIÁN LOYA RASCÓN
C. PAÚL HERNÁNDEZ MORALES

A lo que todos responden presente.

II. Una vez tomada lista de asistencia, el Secretario del H. Ayuntamiento, da cuenta al Presidente Municipal la existencia de quórum legal, ya que se encuentran presentes todos los integrantes del H. Ayuntamiento, en atención a lo cual, los acuerdos que de ella emanen, serán legalmente válidos.

III. Para continuar, el Secretario pone a consideración del Honorable Ayuntamiento, el orden del día programado para esta sesión. El cuál, es aprobado, sin comentarios adicionales.

IV. En deshago del cuarto punto del orden del día, el Secretario solicita a los integrantes del H. Ayuntamiento la dispensa de la lectura del acta anterior, con fecha del 09 de septiembre de 2025. Petición que es aprobada por unanimidad de votos.

V. Como quinto punto del orden del día, el Secretario del Ayuntamiento cede la palabra al titular del Departamento de Catastro, el C. JESUS ELIAS GRANILLO ROBLES, para la presentación de la propuesta de las tablas de valores, quien se permite leer el anteproyecto, además brinda una explicación general, en la que se señala la recomendación de aumentar el 5% a las mismas, de igual manera responde dudas a los regidores. Por unanimidad de votos se aprueba la propuesta de anteproyecto de las tablas de valores con el 5% de aumento.

VI. En deshago del sexto punto del orden del día correspondiente a la caución de la Tesorera Municipal, se plantea que sea de tipo económico por lo que se pide a los integrantes del H. Ayuntamiento, se determine el monto que desean fijar, indicando la cantidad de \$25,000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 MXN). Aprobado por unanimidad de votos.

PHM

Ar.

S

HPA

HPA

HPA

2

HGG

MY

1

VII. En asuntos generales se propone lo siguiente:

A). La Ing. Mariela Lizeth Morales Granillo, Regidora de Educación y Cultura, hace mención de la solicitud de pintura que había realizado la profesora del Jardín de Niños Gabriela Mistral del seccional de La Paz, Gran Morelos. Se le otorga una orden de compra dos cubetas de pintura para que ella misma las entregue a la escuela antes mencionada. Así mismo menciona la necesidad del arreglo de caminos y campañas de limpieza en el seccional de La Paz.

B). El Presidente Municipal, hace mención del proyecto de agua potable para la comunidad de El Aguaje, Gran Morelos, comprometiéndose a realizarlo con o sin la ayuda de Gobierno Federal o Estatal.

C). Por parte de la Lic. Hortensia Grajeda Granillo, Regidora de Gobernación, hace mención sobre la necesidad de enjarrar del exterior del salón de actos de la comunidad de El Aguaje., así mismo solicita la retroexcavadora para retiro de material de la calle principal de la misma comunidad enfrente del salón de actos.

D). La regidora C. María Yolanda Domínguez Grajeda, solicita de forma verbal la reparación del guardaganado que está en el camino de la mesa a Santa Cruz y mantenimiento del camino a la misma comunidad.

E). La Regidora Mtra. Claudia García Chacón, regidora de Ecología, Medio Ambiente y Protección civil, hace la petición de conseguir un Psicólogo para atender a los ciudadanos del Municipio, a lo que el Presidente responde, que se está brindado el apoyo a las personas que se lo han requerido para acudir con el Psicólogo de Santa Isabel.

F). El regidor C. Paul Hernández Morales, hace la petición de apoyo para la adquisición de paneles solares para el pozo de agua potable de la comunidad de Santo Toribio, con el compromiso de aportar por parte de la comunidad el 50% del costo del proyecto y el otro 50% por parte del Municipio. También hace mención de la solicitud por parte de la escuela Telesecundaria de misma comunidad, para construir la fosa séptica de la casa del maestro.

Como Secretario del H. Ayuntamiento y habiendo agotado los puntos del orden del día programados para sesión número 19, de tipo ordinaria correspondiente al 24 de octubre de 2025 y siendo las 12:28 horas, me permito declarar clausurados los trabajos de la sesión.


C. OSCAR LUIS MIRAMONTES PÉREZ
PRESIDENTE MUNICIPAL


ING. ARON MUÑOZ GALLEGOS
SÍNDICO MUNICIPAL

Handwritten notes and signatures on the right margin:
- P.H.M.
- A.L.B.
- S.C.P.A.
- H.G.G.
- H.P.G.A.
- M.Y.

REGIDORES

Hortensia Grajeda G
LIC. HORTENSIA GRAJEDA GRANILLO

Adrián Loya R
C. ADRIÁN LOYA RASCÓN

Maria Yolanda Dominguez
C. MARÍA YOLANDA DOMÍNGUEZ GRAJEDA

Paúl Hernández Morales
C. PAÚL HERNÁNDEZ MORALES

LIZETH PEREZ ALVAREZ
C. JOANA LIZETH PÉREZ ÁLVAREZ

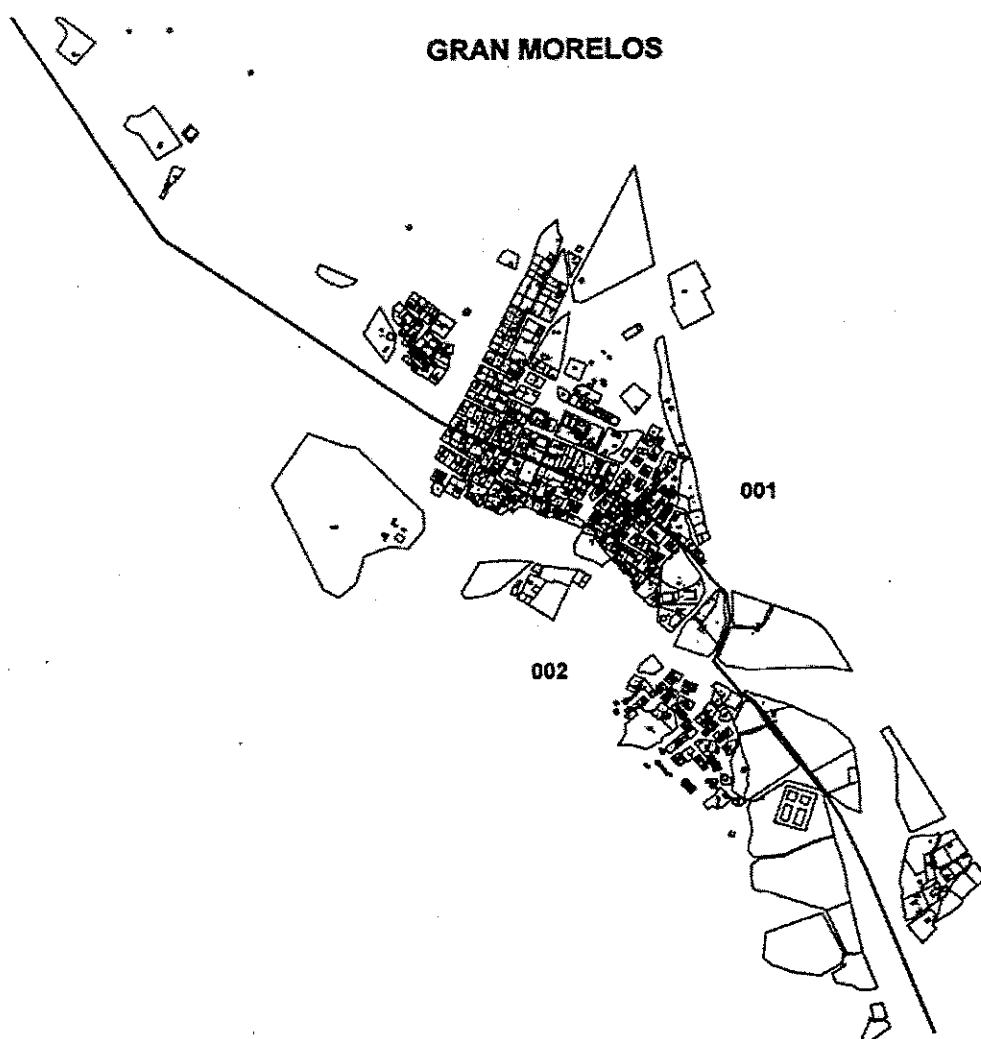
Ma de la Paz G
C. MARÍA DE LA PAZ GRANILLO AYALA

Candela
Mtra. CLAUDIA GARCÍA CHACÓN

Mariela Lizeth
ING. MARIELA LIZETH MORALES GRANILLO

Luis Rene Grajeda Castillo
C.P. LUIS RENE GRAJEDA CASTILLO
SECRETARIO DE H. AYUNTAMIENTO

ZONAS HOMOGENEAS



PREDIOS URBANOS

PREDIOS URBANOS

METODOLOGÍA

Descripción de la metodología para la elaboración de las tablas de valores unitarias de suelo y construcción.

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración 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 de Estado.
- d. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

Para la realización del Estudio de valores de terrenos urbanos y de las construcciones se deberá contar con los planos de territorio Municipal, así como los planos generales de su población.

PREDIOS URBANOS:

1. Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a: servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si la 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...). Así mismo observar el uso de suelo permitido en nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
2. Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en el campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
3. Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local:

- a. Investigar y revisar los movimientos más significativos y números de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b. Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visitas al inmueble ofertado.
4. Una vez delimitadas la Zonas Homogéneas de Valor, Identificar vialidades importantes con concentración en predios con uso comercial a mixtos (comercial y habitacional), que crucen ala zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
5. Con base el resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes en Catastro Municipal, se elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
6. Con base al resultado del estudio de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas suburbanas, 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 graparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva, a cada tipología se estima su valor por metro cuadrado, aplicando el Valor De Reposición Nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al día que se valúa.

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHA

Artículo 3º: Para los efectos de la presente Ley se entiende por:

- I. Catastro Municipal: El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;
- II. Catastro Estatal: El Sistema de Información Catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros municipales para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;
- III. Cédula Catastral: El documento oficial que contiene la información general de un predio;
- IV. Centro de Población: Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
- V. Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

- I. USO.- Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, comercial e Industrial.
 - a. HABITACIONAL:
Se refiere a las construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda.
 - b. COMERCIAL:
Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios.
 - c. INDUSTRIAL:
Se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta.

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

- a. **HABITACIONAL POPULAR:** Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.
- b. **HABITACIONAL ECONÓMICO:** Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanería metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).
- c. **HABITACIONAL MEDIO:** Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanería metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.
- d. **HABITACIONAL BUENO:** Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados; pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.
- e. **HABITACIONAL DE LUJO:** Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y

ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

- f. **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.
- g. **COMERCIAL ECONÓMICO:** Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanería metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.).
- h. **COMERCIAL MEDIO:** Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de H. Congreso del Estado Secretaría de Servicios Jurídico Legislativos División de Documentación y Biblioteca Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Última Reforma POE 2008.12.20/No.102 4 de 24 aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herriería, carpintería y vidriería).
- i. **COMERCIAL BUENO:** Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabaos de

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

- j. INDUSTRIAL LIGERO: Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanería metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.
- k. INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

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

- i. Construcción permanente: La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;
- ii. Construcción provisional: La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;
- iii. Construcción ruinosa: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;
- iv. Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;
- v. Límite de Centro de Población: La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población;

m. Predio:

- i. El terreno urbano, suburbano o rústico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad; Cada una de las unidades que integran un condominio;
 1. Predio edificado: El que tenga construcción permanente;
 2. Predio no edificado: Predios urbanos sin construcción, a excepción de: a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica; b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público; c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional; d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales; e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación; f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;
 3. Predio ocioso: Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un

- uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente;
4. Predio rústico: El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;
 5. 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.
 6. 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. 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.
- n. Sistema de Información Catastral. Elemento fundamental de validación e información jurídica, social y económica respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio estatal, con sus consiguientes efectos informativos, fiscales, administrativas y civiles;
- i. Valor de Mercado. Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.
 - ii. 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.
 - iii. Valor Unitario. El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;
- o. Sistema de Información Catastral. Conjunto de procesos y datos, respecto a las características y valoración de la

propiedad inmobiliaria, que deberán instrumentar los catastros municipales y concentrar en el catastro estatal.

- i. Sector Catastral. La división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en función de su ubicación
- ii. Zona Homogénea de valor. Es una fracción de sector catastral, sector catastral completo o varios sectores catastrales, delimitado por una poligonal plasmada en cartografía municipal que tengan características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.
- iii. Valuación Directa. Es el procedimiento utilizado por la Autoridad Catastral Municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que cuente.

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

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

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

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

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

Dentro de la zona homogénea de valor pueden existir franjas, denominadas corredores de valor que por sus características dan lugar a

que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

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

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

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

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

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

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

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

$$VCAT = VT + VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

$$\begin{aligned} VCAT &= \text{Valor Catastral} \\ VT &= \text{Valor del Terreno} \\ VC &= \text{Valor de la Construcción} \end{aligned}$$

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

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

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

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

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

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

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

ARTÍCULO 24. El valor catastral será el que resulte de sumar el valor del terreno y el de la construcción, obtenidos conforme lo señala el artículo anterior.

ARTÍCULO 25. La asignación y actualización del valor catastral de inmuebles se efectuará por los Municipios, conforme a las tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción

PREDIOS RÚSTICOS

PREDIOS RÚSTICOS

METODOLOGÍA

Descripción de la metodología para la elaboración de las tablas de valores unitarias de suelo y construcción.

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración de tablas de valores unitarias 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 de Estado.
- d. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

Para la realización del Estudio de valores de terrenos urbanos y de las construcciones se deberá contar con los planos de territorio Municipal, así como los planos generales de su población.

PREDIOS RÚSTICOS:

1. Se realizara 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 la producción agropecuaria, frutícola, forestal y mineral. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad a sus condiciones ilimitaciones.
2. Se calificaran como de Riego (gravedad o bombeo); de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de su ministro del agua y calidad de suelo; Frutales de primera a tercera clase de acuerdo a la de edad productiva de sus arbolados, así como la calidad de suelo, clima y al sistema de riego empleado; Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad, topografía del suelo; Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación, capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía; y Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.
3. Para estimar el valor por la hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales del suelo vigentes, así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia:

- a. Ubicación: sin ser un factor de productividad, la cercanía a un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos.
- b. Clima: ya que afecta la productividad variable de predios agrícola pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.
- c. Suelo: factor de productividad variable pues puede "variar" de un lugar a otro dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como: pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, etc...

4. Con la base al resultado del estudio de valores de mercado realizado y a los valores catastrales vigentes en Catastro Municipal, se elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.

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

1. DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCCION

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

Entendiéndose por "uso de suelo" el aprovechamiento desde el punto de vista agropecuario, de un suelo profundo, de textura franca, de mínima pendiente, de fácil operación y susceptible a recibir mayor inversión.

Teniendo entonces la siguiente clasificación:

- Primera Clase (1): Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas 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 erosiones 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 a sembrar, o bien cultivar especies que requieren prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.
- Tercera Clase (3): en esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de algunos cultivos, o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de 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 cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de aquellos 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 ni práctico ni económico tratar de superar, por lo que no son aptos para la agricultura: a ganadería puede desarrollarse en condiciones moderadas con el manejo apropiado de sus limitaciones, pero no 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 de los de 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 hace muy inapropiados para los cultivos, su uso para el desarrollo de pastizales es muy limitado, solo factible mediante el establecimiento de prácticas de conservación y manejo de acuerdo a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para el desarrollo forestal o vida silvestre.
- Séptima Clase (7): Terrenos que presentan delimitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo es factibles utilizarlos para el desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de este tipo de terrenos es indispensable, no tanto para su uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.
- Octava Clase (8): Este tipo de suelo tiene 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.

2. DE ACUERDO EL TIPO DE RIEGO

- Riego Por Gravedad: Conocido también por inundación superficial, método que distribuye el agua procedente de un centro 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 Por Bombeo: Es un método que requiere de presión para extraer el agua y hacerla llegar al sector por regar mediante un equipo de bombeo, requieren la mayor inversión en equipos, tiene la ventaja de no humedecer tanto el suelo, manejo más económico al no requerir mucha mano de obra.
- La siguiente clasificación aplica a ambos tipos de riego, quedando de la siguiente manera:
 - A. Primera Clase: Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad de suelo.
 - 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.

3. DE ACUERDO A SU PRODUCCION FRUTAL

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 preparar la tierra para el control de plagas y enfermedades, así como el manejo de fertilizantes un sistema de riego tecnificado.

B. Segunda Clase: Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, pero que producen frutos de calidad media con un sistema de riego poco tecnificado.

C. Tercera Clase: Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin ningún tipo de manejo integral y riegos eventuales, ocasionalmente puede ser huertos de temporada.

4. DE ACUERDO A SUS FUNCIONES DE AGOSTADERO

Tenemos tantos predios como tierra de agostadero. Los predios son cubiertos con vegetación nativa del Estado, mientras que las tierras se pueden disponer de un forraje que no exceda las diez hectáreas, ambos de temporal.

A. Primera Clase: Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes las mayor parte del año.

B. Segunda Clase: Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.

- 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 de más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

1. DE ACUERDO A LOS 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 100 m³ de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100 km 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 alejado de 100 a 200 km de vías de comunicación transitables.
- 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 km de las vías de comunicación.

COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



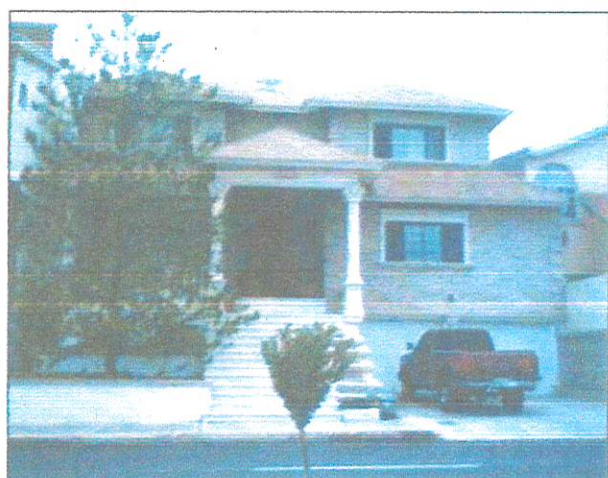
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



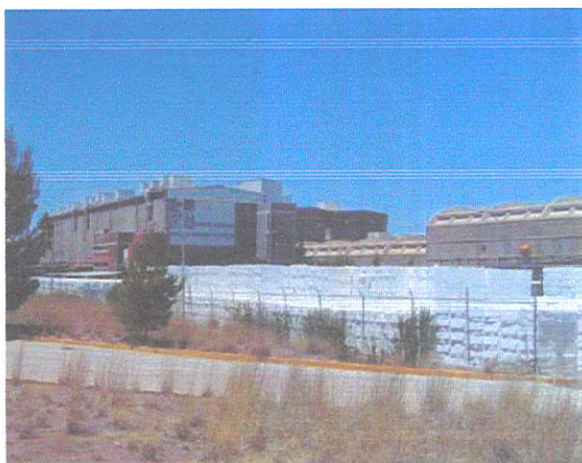
INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



MUNICIPIO DE GRAN MORELOS						
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	VALIDADES Y/O LÍMITES FÍSICOS DE LA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
1	1	1-28,32-40,42, 44-79.	GRAN MORELOS	\$ 113.40	\$ 119.07	5.00%
1	1	81,94,97,99-107	GRAN MORELOS	\$ 113.40	\$ 119.07	5.00%
1	2	1-6,8-29,31-44,46-50.	GRAN MORELOS	\$ 113.40	\$ 119.07	5.00%
1	2	52-54,56-59,61-64.	GRAN MORELOS	\$ 113.40	\$ 119.07	5.00%
1	2	66-71,73-76,77,79,81.	GRAN MORELOS	\$ 113.40	\$ 119.07	5.00%
1	2	86,87.	GRAN MORELOS	\$ 113.40	\$ 119.07	5.00%
2	3	1-6,10-15,17,20-40.	LA PAZ	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
2	3	42,77-78.	LA PAZ	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
2	4	1-7,9-16,18-24,26,28.	LA PAZ	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
2	4	31-55,58-65,67-69,81.	LA PAZ	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
2	4	85,90	LA PAZ	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
3	5	1-3,6,8-11,13-21,34.	LA PAZ	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
3	5	53,60	LA PAZ	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
5	6	1-5,7-12,15,16,20	LAS BLANCAS	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
4	7	1-4,6,7,9-25,27,29,31.	EL AGUAJE	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
4	7	32,34-53,55,56,58,60.	EL AGUAJE	\$ 81.90	\$ 86.00	5.01%
4	7	63,65-76,78-83,86-88.	EL AGUAJE	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
4	7	91-97,100,101.	EL AGUAJE	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
4	8	1-4,8-16,18-24,26,29.	LA ESPERANZA	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
4	8	30,32,33,35-42,44,46.	LA ESPERANZA	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
4	8	47, 49-51.	LA ESPERANZA	\$ 81.90	\$ 85.99	4.99%
5	9	1-4,5,7-10,12,13-15.	SANTO TORIBIO-LA CUADRILLA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	9	17,18,20-24,26-30.	SANTO TORIBIO-LA CUADRILLA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	9	32-39,41, 44-46,49-52.	SANTO TORIBIO-LA CUADRILLA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	9	54,57,58,60-64,66,68.	SANTO TORIBIO-LA CUADRILLA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	9	69,71-72,74,75,77-91.	SANTO TORIBIO-LA CUADRILLA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	10	1-12,16-18,20-30,87.	EL NOGALITO	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	11	1-9,11-14,16-19,21-26.	BUENA VISTA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	11	28,30-32,35-52,99.	BUENA VISTA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	12	1-5,10-14,16-23,25,26.	TRES OJITOS	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	12	28,29,32-43,45-49,51.	TRES OJITOS	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	12	55-62,65-67,70,72-74.	TRES OJITOS	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	12	76,77,80,90.	TRES OJITOS	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	13	1-3,5,7,8,10-17,20-23.	LA CONCEPCIÓN	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	13	25,27-32,71-77,79.	LA CONCEPCIÓN	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	14	3-6,8-10,13-17,21,23.	LA LABORCITA DE SAN JAVIER	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	14	26,28-36,38-56,68,70.	LA LABORCITA DE SAN JAVIER	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	14	72-77,79,90.	LA LABORCITA DE SAN JAVIER	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	15	1-3,4,6,8,10,11,13,14.	LA BOQUILLA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	15	17,20-23,26,90,99.	LA BOQUILLA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	16	4-8,10-14,16-20,23-27.	LA GALERA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	16	99.	LA GALERA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	17	4-7,9,11,13-15,19,22.	LA CIENEGUILLA	\$ 61.95	\$ 65.04	4.99%
5	17	23,25,27,29-31,33,34.	LA CIENEGUILLA	\$ 61.95	\$ 65.04	4.99%
5	17	37-39,41-47,98.	LA CIENEGUILLA	\$ 61.95	\$ 65.04	4.99%
5	18	1-5,8,16-18,20,23-28.	STA. CRUZ DE MAYO	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	18	30-37,40,43-45,47.	STA. CRUZ DE MAYO	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	18	49-53,55-57,62,65,67.	STA. CRUZ DE MAYO	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	18	69,72,79,80,90,91.	STA. CRUZ DE MAYO	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	19	1-4,6-22,24,25,27,28.	RANCHO MAJALCA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	19	33,35-46,48-50,52-55.	RANCHO MAJALCA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	19	58-60,62-66,69-78,80.	RANCHO MAJALCA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	19	85-89,99.	RANCHO MAJALCA	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	20	1-6,9,10,12,14,16-20.	EL TERRERO	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	20	22,40.	EL TERRERO	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	21	1-16,18,20,89,98,99.	SAN JUAN	\$ 67.20	\$ 70.56	5.00%
5	22	1-4.	VALENTÍN GÓMEZ FARIAS	\$ 39.90	\$ 41.89	4.99%

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:

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

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
-------------------------	--------------------------	----------	--	----------------------------	----------------------------	------------

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.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	TIPO DE DESARROLLO	NOMBRE DEL DESARROLLO	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
1	1	1-28-32-40-42-44-79-81-94-97-107	1	URBANO	\$ -	\$ 119.07	#1DIV/01
2	2	1-68-29-31-44-46-50-52-54-56-60-61-64-66-71-73	2	URBANO	\$ -	\$ 119.07	#1DIV/01
					\$ -	\$ -	#1DIV/01
					\$ -	\$ -	#1DIV/01
					\$ -	\$ -	#1DIV/01
N					\$ -	\$ -	#1DIV/01

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

APARTADO XVI: Predio urbano: a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y 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. [Fracción reformada mediante Decreto No. 406-08 I.P.O. publicada en el P.O.E. No. 102 del 20 de diciembre de 2008]

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 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.**

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

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Valor Unit	
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,759.41
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,515.89
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,130.20
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA		NO APLICA
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN		NO APLICA
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,643.83
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2,193.95
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,903.42
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA		\$ 992.25
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN		\$ 330.75
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,149.82
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,747.77
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,116.66
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		\$ 1,433.25
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN		\$ 551.25
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6,272.02
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 5,081.93
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 4,755.67
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		\$ 1,543.50
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 8,756.74
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 7,860.47
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 7,361.95
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		\$ 2,094.75
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		\$ 1,102.50
2	1	6	1	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"A"	NO APLICA
2	1	6	2	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"B"	NO APLICA
2	1	6	3	HABITACIONAL	SUPER LUJO		NO APLICA
2	1	6	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		NO APLICA
2	1	6	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		NO APLICA
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$ 2,765.68
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$ 2,301.15
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$ 1,922.78
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,756.74
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,036.24
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,382.82
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 5,827.43
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 4,902.83
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	NO APLICA
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,466.50
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 3,028.35
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 2,779.31
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,240.47
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,949.83
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,806.16
2	4	1	1	BODEGA	ECONOMICA	"A"	NO APLICA
2	4	1	2	BODEGA	ECONOMICA	"B"	NO APLICA
2	4	1	3	BODEGA	ECONOMICA	"C"	NO APLICA
2	4	2	1	BODEGA	MEDIA	"A"	NO APLICA
2	4	2	2	BODEGA	MEDIA	"B"	NO APLICA
2	4	2	3	BODEGA	MEDIA		NO APLICA

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

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026**VALORES UNITARIOS PARA SUELO SUBURBANO.**

VALORES UNITARIOS PARA ZONA SUBURBANA:							
ZONA HOMOGÉNEA SUBURBANA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	TIPO DE DESARROLLO	NOMBRE DEL DESARROLLO	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE
			No. 1	ZONA SUBURBANA	\$ 10.00	\$ 10.50	5%
			No. 2	ZONA SUBURBANA	\$ 10.00	\$ 10.50	5%
			No. 3	ZONA SUBURBANA	\$ 10.00	\$ 10.50	5%
			No. 4	ZONA SUBURBANA	\$ 10.00	\$ 10.50	5%
			No. 5	ZONA SUBURBANA	\$ 10.00	\$ 10.50	5%
			No. 6	ZONA SUBURBANA	\$ 10.00	\$ 10.50	5%
			No. 7	ZONA SUBURBANA	\$ 10.00	\$ 10.50	5%

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 "granjos", 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 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**.

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

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS
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.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS PARA CORREDORES DE VALOR (FRANJAS).

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. En las zonas urbana y suburbana, los valores de Corredores de Valor serán aplicables a los predios colindantes a ellos. En la zona rústica los valores de los Corredores de valor serán aplicables (como un área de Influencia del valor) a 100.00 metros perpendiculares al Corredor de valor.

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 21 Párrafos Quinto, Sexto y Séptimo:
ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.

PÁRRAFO QUINTO: 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.

PÁRRAFO SEXTO: Para determinar un **CORREDOR DE VALOR** se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la **FRANJA**, respecto del que corresponda a la **ZONA HOMOGÉNEA**.

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

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS								
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026								
Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1		\$ 84,992.83
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2		\$ 61,595.57
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3		\$ 32,116.93
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4		\$ 14,727.20
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1		\$ 59,494.21
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2		\$ 44,660.07
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3		\$ 22,484.18
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4		\$ 10,308.38
3	0	1	1	Frutales en Formacion	Privada	1		\$ 22,579.20
3	0	2	1	Frutales en Formacion	Privada	2		19,814.13
3	0	3	1	Frutales en Formacion	Privada	3		\$ 19,814.13
5	0	1	1	Frutales en Produccion	Privada	1		\$ 56,521.86
5	0	2	1	Frutales en Produccion	Privada	2		\$ 33,805.95
5	0	3	1	Frutales en Produccion	Privada	3		\$ 50,675.31
7	0	1	1	Temporal	Privada	1		\$ 11,783.52
7	0	2	1	Temporal	Privada	2		\$ 9,425.27
7	0	3	1	Temporal	Privada	3		\$ 7,540.00
7	0	4	1	Temporal	Privada	4		\$ 6,031.78
7	0	5	1	Temporal	Privada	5		\$ 5,513.60
8	0	1	1	Pastal	Privada	1		\$ 1,923.86
8	0	2	1	Pastal	Privada	2		\$ 1,573.27
8	0	3	1	Pastal	Privada	3		\$ 1,363.79
8	0	5	1	Pastal	Privada	5		\$ 482.90
8	0	6	1	Pastal	Privada	6		\$ 353.90
9	0	1	1	Forestal	Privada	1		\$ 1,352.77
9	0	2	1	Forestal	Privada	2		\$ 1,346.15
9	0	3	1	Forestal	Privada	3		\$ 1,049.58
9	0	4	1	Forestal	Privada	4		\$ 792.70

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

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1		\$ 84,992.83
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2		\$ 61,595.57
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3		\$ 32,116.93
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4		\$ 14,727.20
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1		\$ 59,494.21
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2		\$ 44,660.07
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3		\$ 22,484.18
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4		\$ 10,308.38
3	1	1	1	Frutales en Formacion	Ejidal	1		\$ 22,579.20
3	1	2	1	Frutales en Formacion	Ejidal	2		\$ 19,814.13
3	1	3	1	Frutales en Formacion	Ejidal	3		\$ 19,814.13
5	1	1	1	Frutales en Produccion	Ejidal	1		\$ 56,521.82
5	1	2	1	Frutales en Produccion	Ejidal	2		\$ 50,675.31
5	1	3	1	Frutales en Produccion	Ejidal	3		\$ 33,805.96
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1		\$ 11,783.52
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2		\$ 9,425.27
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3		\$ 7,540.00
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4		\$ 6,031.78
7	1	5	1	Temporal	Ejidal	5		\$ 5,519.60
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1		\$ 1,923.86
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2		\$ 1,573.27
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3		\$ 1,363.79
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4		\$ 727.65
8	1	5	1	Pastal	Ejidal	5		\$ 482.90
8	1	6	1	Pastal	Ejidal	6		\$ 424.46
8	1	7	1	Pastal	Ejidal	7		\$ 337.05
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1		\$ 1,352.77
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2		\$ 1,346.15
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3		\$ 1,049.50
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4		\$ 792.70

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

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

				VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
Constante	Uso	Tipología	Clase					
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit (\$/HA)
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1		\$ 84,992.83
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2		\$ 61,595.57
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3		\$ 32,116.93
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4		\$ 14,727.20
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1		\$ 59,494.21
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2		\$ 44,660.07
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3		\$ 22,482.18
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4		\$ 10,308.38
3	2	1	1	Frutales en Formacion	Comunal	1		\$ 22,579.20
3	2	2	1	Frutales en Formacion	Comunal	2		\$ 19,814.13
3	2	3	1	Frutales en Formacion	Comunal	3		\$ 19,814.13
5	2	1	1	Frutales en Produccion	Comunal	1		\$ 56,521.87
5	2	2	1	Frutales en Produccion	Comunal	2		\$ 33,805.96
5	2	3	1	Frutales en Produccion	Comunal	3		\$ 50,675.31
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1		\$ 11,783.52
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2		\$ 9,425.27
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3		\$ 7,540.00
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4		\$ 6,031.78
7	2	5	1	Temporal	Comunal	5		\$ 5,513.60
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1		\$ 1,923.86
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2		\$ 1,573.27
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3		\$ 1,363.79
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4		\$ 727.65
8	2	5	1	Pastal	Comunal	5		\$ 482.90
8	2	6	1	Pastal	Comunal	6		\$ 424.46
8	2	7	1	Pastal	Comunal	7		\$ 353.90
9	2	1	1	Forestal	Comunal	1		\$ 1,352.77
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2		\$ 1,346.15
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3		\$ 1,049.58
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4		\$ 792.70

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

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

TABLA DE DEMÉRITOS DE ROSS-HEIDECKE 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
53	0.5741

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026****TABLA DE DEMÉRITOS DE ROSS-HEIDECKE POR EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES.**

EDAD (AÑOS)	DEMÉRITO
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.

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS
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...

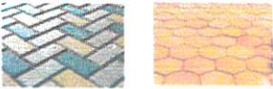
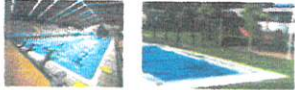
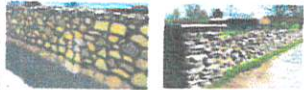
APARTADO IX: Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble.

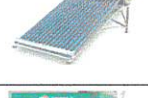
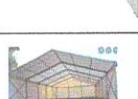
ARTÍCULO 23. Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula establecida por la Ley.

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS

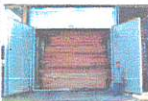
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES

CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2023 \$/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 GRAN MORELOS						
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	BÁSCULAS (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.	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	\$	#¡VALOR!	 
19	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$ 400.00	\$ 420.00	5.00%	 
20	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIESEL 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 ENTREPISOS.	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	\$	#¡VALOR!	 
28	CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR, PARQUE SOLAR O PARQUE FOTOVOLTAICO) (con paneles contruidos con celdas solares individuales)	CELDA	\$ 3,200.00	\$ 3,360.00	#¡VALOR!	 

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS						
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	\$ 269.50	4.86%	 
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 GRAN MORELOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2023 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
43	CREMATARIO	PZA.	\$ 160,000.00	\$ 160,000.00	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	ENCEMENTADOS - 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 GRAN MORELOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2023 \$/M2	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
57	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$ 17,000.00	\$ 17,850.00	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 GRAN MORELOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2023 S/M2	VALOR UNITARIO 2024 S/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	\$ 1,203.33	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 GRAN MORELOS						
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 GRAN MORELOS						
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
99	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	ML.	\$6,000.00 por ML. de profundidad	\$	#¡VALOR!	 
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 GRAN MORELOS						
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	\$ 3.67	4.86%	
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 GRAN MORELOS						
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, INDEPENDIEMENTE 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: $VC = SC \times VUC + VI$
 Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá: VC= Valor de la Construcción SC=Superficie de la Construcción VUC= Valor Unitario de la Construcción VI= Valor de las Instalaciones Especiales

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS																	
TARIFA 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 2026	PORCENTAJE	
		PARA CARTEL	PARA ESPECTACULAR	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIFOLIO	TIPO MURETE	EN FACADADA	EN ALTURA	ALTURA	ADOSADO	SALIENTE O VOLADO						AUTO SOSTENIDO
	1101		X									X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 50 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	M ² . DE PANTALLA	\$ - \$	20,000.00	#DIV/0!
	1102	X						X				X	Material de la estructura: Acero 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 "I", "T", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, autoportado, Etc.	M ² . DE PANTALLA	\$ - \$	2,250.00	#DIV/0!
	1103	X							X			X	Material de la estructura: Acero 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 "I", "T", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	M ² . DE PANTALLA	\$ - \$	2,100.00	#DIV/0!
	1104				X							X	Material de la estructura: Acero 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.	M ² . DE PANTALLA	\$ - \$	4,725.00	#DIV/0!
	1105				X							X	Material de la estructura: Acero 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.	M ² . DE PANTALLA	\$ - \$	4,725.00	#DIV/0!
	1106				X							X	Material de la estructura: Acero 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.	M ² . (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)	\$ - \$	4,725.00	#DIV/0!
	1107				X			X				X	Material de la estructura: Acero 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.	M ² . (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)	\$ - \$	4,725.00	#DIV/0!
	1108	X					X			X			Material de la estructura: Acero u otro material Superficie de la pantalla: de 2 M ² , en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc. Perfil de los apoyos: Sección "I", "T", o "U", Etc. Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atornillado, Etc.	M ² . (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)	\$ - \$	2,625.00	#DIV/0!
	1109						X			X		X	Materiales constructivos: Materiales pétreos o Mito. 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	\$ - \$	5,575.00	#DIV/0!
	1110						X			X		X	Materiales constructivos: Acero o Mito. 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	\$ - \$	4,300.00	#DIV/0!

SENTENCIA 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 adheridos de manera permanente al predio, clasificados 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 Sueto 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: $V_C = SC \times VUC + VI$ Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá: V_C = Valor de la Construcción SC = Superficie de la Construcción VUC = Valor Unitario de la Construcción VI = Valor de las Instalaciones Especiales

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS									
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024									
VALORES DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.									
ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TORRE AUTOSOPORTADA	TORRES ARRISTRADAS O ATRIANTADAS	MONOPOSTE O MONOPOLO	CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	UNIDADES	VALORES UNITARIOS 2025 (\$/ML.)	VALORES UNITARIOS 2024 (\$/ML.)	PORCENTAJE
	1916				Altura (M.): hasta 100 M. y Sección variable de hasta 15 M. por lado. Perfiles de acero utilizados y medidas: piramidales, cuadrangulares, triangulares. Tipo de material de la estructura (metálico/pétreo). Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro. Peso (Kg.): Hasta 10 Tons.	ML.	\$	\$ 26,250.00	#(DIV/O)
	1917				Altura (M.): hasta 100 M. y Sección variable de hasta 0.5 M. por lado. Perfiles de acero utilizados y medidas: Piramidales, cuadrangulares, triangulares. Tipo de material de la estructura (metálico/pétreo). Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro. Peso (Kg.): Hasta 500 Kgs.	ML.	\$	\$ 3,675.00	#(DIV/O)
	1918				Altura (M.): hasta 80 M. y Diámetro variable de hasta 0.8 M. Perfiles de acero utilizados y medidas. Tipo de material de la estructura (metálico/pétreo). Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro. Peso (Kg.): Hasta 1 Tons.	ML.	\$	\$ 18,375.00	#(DIV/O)
OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS	1919				Altura (M.). Perfiles de acero utilizados y medidas. Tipo de material de la estructura (metálico/pétreo). Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro. Peso (Kg.).	ESTRUCTURA ATÍPICA		VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS PARA ELEMENTOS ATÍPICOS.	#(VALORI)

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

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 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 la Tabla 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+VUC+VIE Para efectos de la fórmula anterior, se entiende: VC= Valor de la Construcción SC=Superficie de la Construcción VUC= Valor Unitario de la Construcción VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

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 PRECIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS.	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PRECIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS, COLINDANTES A LAS POBLACIONES URBANAS	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PRECIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS, INMERSAS EN LAS ÁREAS URBANAS DE POBLACIONES.	SUELO OCUPADO POR TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES FUERA DEL EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN, DESTINADOS AL SERVICIO DIRECTOS DE MINERÍA.	SUELO OCUPADO POR TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES COLINDANTES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN, DESTINADOS AL SERVICIO DIRECTOS DE MINERÍA.	SUELO RÚSTICO DENTRO DEL PERÍMETRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA O DE LA CONCESIÓN MINERA.
UNIDAD DE MEDIDA	Ha.	Ha.	Ha.	M².	M².	Ha.
VALORES 2025	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
VALORES 2026	\$ 385,875.00	\$ 716,625.00	\$ 882,000.00	\$ 441.00	\$ 441.00	\$ 11,025.00
PORCENTAJE	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!

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

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]

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES PARA BANCOS DE MATERIALES Y BANCOS DE EXTRACCIÓN DE MATERIALES.						
USO	IMÁGENES DE REFERENCIA	TIPO DE PREDIO	DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
BANCOS DE MATERIALES		URBANOS Y SUBURBANOS	Suelo utilizado para comercializar materiales pétreos para la construcción, generalmente. Es decir, depósito y retiro de materiales pétreos, asfálticos y/o minerales, sin degradación del suelo, conservando su topografía. Por ejemplo: de arena, de grava, de piedra, de tierra para jardín, de asfalto, entre otros. ESTOS PREDIOS ESTARÁN SUJETOS A LOS MÉRITOS Y DEMÉRITOS ESTABLECIDOS EN LA TABLA DE VALORES VIGENTE.	\$ -	\$ 37.00	#jDIV/0!
		RÚSTICOS		\$ -	\$ 27.00	#jDIV/0!
BANCOS DE EXTRACCIÓN DE MATERIALES		URBANOS Y SUBURBANOS	Banco del cual se extraen materiales pétreos o minerales, del suelo y del subsuelo, con degradación del suelo en su topografía. Por ejemplo: de yeso, de cal, de mármol, de arena, de grava, de piedra, de caliche, entre otros. ESTOS PREDIOS ESTARÁN SUJETOS A LOS MÉRITOS Y DEMÉRITOS ESTABLECIDOS EN LA TABLA DE VALORES VIGENTE.	\$ -	\$ 184.00	#jDIV/0!
		RÚSTICOS		\$ -	\$ 132.00	#jDIV/0!

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 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 Apartados I y II

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

APARTADO I: Tasas al millar para predios urbanos 2, 3, 4, 5 y 6.

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

MUNICIPIO DE GRAN MORELOS

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 formula:

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

VALORES PARA FRUTALES 2026-NOGALES

ESTADO DEL FRUTAL NOGAL		CAIDAD	UNIDADES	VALOR 2026
CLASIFICACIÓN	FRUTALES EN FORMACIÓN	1	(\$/HA)	\$ 105,000.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN	2	(\$/HA)	\$ 84,000.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN	3	(\$/HA)	\$ 73,500.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN	4	(\$/HA)	\$ 63,000.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ 136,500.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ 115,500.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ 105,000.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ 94,500.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	(\$/HA)	\$ 189,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	(\$/HA)	\$ 168,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	(\$/HA)	\$ 147,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	(\$/HA)	\$ 126,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ 210,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ 189,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ 168,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ 147,000.00
EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.				

VALORES FRUTALES 2026-MANZANOS

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

VALORES 2026 PARA VIÑEDOS

ESTADO DEL FRUTAL VIÑEDO		CALIDAD	UNIDADES	VALOR 2026
CLASIFICACIÓN	FRUTALES EN FORMACIÓN	1	\$/HA	\$ 252,000.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN	2	\$/HA	\$ 231,000.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN	3	\$/HA	\$ 199,500.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN	4	\$/HA	\$ 178,500.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	\$/HA	\$ 325,500.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	\$/HA	\$ 294,000.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	\$/HA	\$ 273,000.00
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	\$/HA	\$ 252,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	\$/HA	\$ 357,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	\$/HA	\$ 325,500.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	\$/HA	\$ 294,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	\$/HA	\$ 273,000.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	\$/HA	\$ 409,500.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	\$/HA	\$ 367,500.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	\$/HA	\$ 325,500.00
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	\$/HA	\$ 283,500.00
EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.				



C. Oscar Luis Miramontes Pérez.
Presidente Municipal.