

DIP. GUILLERMO PATRICIO RAMÍREZ GUTIÉRREZ
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-



En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I.P.O. publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual es reforma diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, mediante el Municipio de GÓMEZ FARÍAS, somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de esta H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrada en vigor, de ser aprobada a partir del 1ro de enero del 2026, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, de la ley de Catastro 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 GÓMEZ FARÍAS, Solicita al H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2026**, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE
"Creciendo con Firmeza"


C. MARIA DE LOS ANGELES MORENO RASCÓN
PRESIDENTA MUNICIPAL
GÓMEZ FARÍAS, CHIH.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
ADMINISTRACIÓN 2024-2027
GÓMEZ FARÍAS, CHIH.

Presidencia Municipal Gómez Farías, Chih.

A 27 DE OCTUBRE DE 2025

ASUNTO: SOLICITUD DE APROBACIÓN

**HONORABLE AYUNTAMIENTO
P R E S E N T E:**

POR MEDIO DE LA PRESENTE ME DIRIJO A USTEDES CON EL FIN DE SOMETER A CONSIDERACIÓN EL PRESENTE **PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026** EL CUAL SERVIRÁ DE BASE PARA EL CÁLCULO DEL **IMPUESTO PREDIAL**; ESTE DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL HA ANALIZADO LOS **PROYECTOS DE TABLAS DE VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN** DE AÑOS ANTERIORES Y CONSIDERANDO LAS CIFRAS DE LOS MISMOS, ME DIRIJO A USTEDES CON FORMALIDAD PARA SOLICITARLES LA **PERMANENCIA DE LOS VALORES** PARA QUE EN EL **EJERCICIO FISCAL 2026** NO HAYA MODIFICACIONES

POR LO ANTERIOR Y DE LA MANERA MÁS ATENTA SOLICITO SU APROBACIÓN, MISMA QUE SERÁ PRESENTADA ANTE EL **H. CONGRESO DEL ESTADO**.

SIN MÁS POR EL MOMENTO, QUEDO DE USTEDES.



**DESARROLLO URBANO
Y CATASTRO
ADMINISTRACION 2024-2027
GOMEZ FARIAS, CHIH.**

**ATENTAMENTE
"CRECIENDO CON FIRMEZA"**



**ING. JESUS EDIEL TENA HERNÁNDEZ.
DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL
GÓMEZ FARÍAS, CHIH.**

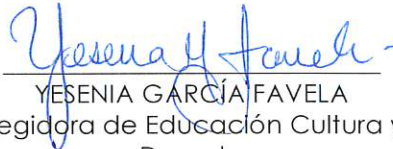

LORENA LERMA ATIENZO
Regidora de Gobernación


ALBA MARTÍNEZ RAMOS
Regidora de Obras y servicios Públicos


MARTÍN JALAPA GALAVÍZ
Regidor de Salud


BRENDA ELISA CARBALLO OLIVÁS
Regidora de Igualdad de Género


ELSA CECILIA VEGA VEGA
Regidora de Hacienda


YESENIA GARCÍA FAVELA
Regidora de Educación Cultura y
Deporte


ANDRÉS RUÍZ FAVELA
Regidor de Desarrollo Rural y Ecología


MARTHA SÁNCHEZ TRILLO
Regidora de Seguridad Pública, Vialidad
y Protección Civil


MARÍA DE LOS ANGELES MORENO
RASCÓN
Presidenta Municipal

Presidencia Municipal Gómez Farías, Chih.

EL QUE SUSCRIBE, **C. JOEL SALAIS VARGAS**, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE GÓMEZ FARIAS, CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HAGO CONSTAR Y -----

CERTIFICO-----

QUE ESPECÍFICAMENTE EN EL LIBRO NÚMERO UNO DE ACTAS DIGITALES CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN PERIODO 2024-2027, DE LA **SESIÓN ORDINARIA** NUMERO **30** CON FECHA DE 27 DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO, RELATIVO AL PUNTO NUMERO **07** DEL ORDEN DEL DÍA, SE ENCUENTRA ASENTADO EL SIGUIENTE-----

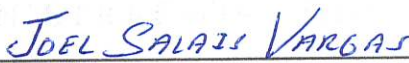
ACUERDO-----

POR UNANIMIDAD DE VOTOS, EL H. AYUNTAMIENTO **APRUEBA** EL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO Y DESARROLLO URBANO DE GÓMEZ FARIAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026. -----

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO, EN GÓMEZ FARIAS, CHIHUAHUA, PARA LOS FINES LEGALES QUE HUBIERE LUGAR. -----

DOY FE-----

ATENTAMENTE
"Creciendo con Firmeza"


C. JOEL SALAIS VARGAS
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



SECRETARIA MUNICIPAL
ADMINISTRACION 2024-2027
GOMEZ FARIAS, CHIH.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

1. En la tabla de valores unitarios para suelo rustico se realizó una corrección, ya que se encontraban dos datos invertidos, por eso se generó un cambio en el porcentaje.

CLAVE DE VALUACIÓN				TIPO DE PROPIEDAD	CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS	CLASE	VALOR UNITARIO 2025 \$/Ha.	VALOR UNITARIO 2026 \$/Ha.	PORCENTAJE
1	1	1	1	EJIDAL	RIEGO POR GRAVEDAD	1	\$24,885.00	\$28,841.40	15.90%
1	1	2	1	EJIDAL	RIEGO POR GRAVEDAD	2	\$28,841.40	\$24,885.00	-13.72%
1	2	1	1	COMUNAL	RIEGO POR GRAVEDAD	1	\$24,885.00	\$28,841.40	15.90%
1	2	2	1	COMUNAL	RIEGO POR GRAVEDAD	2	\$28,841.40	\$24,885.00	-13.72%
1	0	1	1	PRIVADA	RIEGO POR GRAVEDAD	1	\$24,885.00	\$28,841.40	15.90%
1	0	2	1	PRIVADA	RIEGO POR GRAVEDAD	2	\$28,841.40	\$24,885.00	-13.72%

2. En la tabla de valores unitarios para zonas homogéneas se realizó un cambio en los valores de la zona 2 y 3 ya que son zonas de mismo valor catastral.

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
1	1	de la 01 a la 05	CENTRO 1	\$ 124.85	\$ 124.85	0.00%
2	2	de la 01 a la 33	CENTRO 2	\$ 91.35	\$ 91.35	0.00%
3	3	de la 01 a la 33	CENTRO 3	\$ 80.11	\$ 91.35	14.03%

PREDIOS URBANOS

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

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

Están obligados a observar la presente norma:

- a) la autoridad catastral municipal
- b) consejos técnicos de catastro municipal y estatal
- c) la dirección de catastro del estado
- d) colegios y asociaciones de peritos valuadores

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

PREDIOS URBANOS

- 1) Realizar trabajos 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 revestimiento en la calle sin carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. identificar el equipamiento urbano en cuanto a: educación y cultura (escuelas), salud y asistencia (clínicas y hospitales), recreación y deportes (parques y áreas deportivas), administración pública (presidencia municipal, telégrafos, etc., etc.). así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en 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 número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de ofertas, zona de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las zonas homogéneas de valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y

habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a corredores urbanos con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructural y beneficios urbanos.

- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes en catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. a cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el **valor de reposición nuevo** que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

El párrafo cuarto de la fracción IV del Artículo 115, Constitucional que a la letra dice:

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

PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES SE ENTIENDEN POR:

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

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

Cédula catastral: El documento oficial que contiene la información general de un predio.

Centro de Población: Las áreas constituidas por la zona 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.

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

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

USO. - Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: habitacional, comercial e industrial.

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

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

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

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

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

HABITACIONAL ECONÓMICO. - Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar, proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacio con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño y con procedimientos formales de construcción, apanados 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, algunas instalaciones completas visibles (hidráulicas, eléctricas, sanitarias y gas).

HABITACIONAL MEDIO. - Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar, espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanería metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores de 40 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones ocultas completas.

HABITACIONAL BUENO. - Vivienda con características entre las que se pueden considerar acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con baños totalmente diferenciados, servicios completos, dos baños, cuarto de servicio, acabado de mezcla, yeso y texturizados, pintura de buena calidad o tapiz, ventana de perfil de aluminio, natural y anodizado ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 40 metros, piso de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

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

HABITACIONES DE SUPERLUJO. - Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituidas por estancias, comedor, ante comedor, 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 vehículo, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

COMERCIAL ECONÓMICO.- Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar, servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (viviendo y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanas metálicas tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros piso de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semi-ocultas (eléctricas e hidráulicas), complementos de calidad media (carpintería, herrería, etc.).

COMERCIAL MEDIO. - Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros no más de 40 metros, pudiendo considerar nave industrial, piso de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semi-ocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO. - Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupado espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardineras. 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 100 metros, pudieron considerar nave industrial, piso de loseta de cerámica, mármol, deltas, instalaciones básicas (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o importación.

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta de 600 metros, pudiendo considerar nave industria, piso de concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos hidrosanitarias) ocultos o semi-ocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.). Áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIO. - Construcción 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 texturizado, 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 sub-clasificar, 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 sub-clasificaciones.

CLASE. - Es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación el cual se describe a continuación:

CLASE (A). - Edificaciones, nuevas que notablemente han recibido un mantenimiento que no excede del 15% de su valor de reposición nuevo y que están en perfectas condiciones para realizar el uso que les corresponde.

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

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

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.

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.

Instalaciones especiales. - Aquellas que completamente en servicios y funcionamiento a un inmueble.

Límite de centro de población. - La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población.

Predio:

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente.

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

- A) Los inmuebles que se ubiquen en la zona designada 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 declaran como Zona reservada para uso habitacional.
- D) Los campos deportivos o recreativos funcionan como tales.

- E) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación.
- F) Los que por su topografía exageradamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y
- G) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria.

Predio ocioso: Aquel que encontrándose dentro o fuera del límite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el plan director urbano o la autoridad competente.

Predio 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.

Predio urbano:

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

Predio suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aún cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industria 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.

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

Valor de mercado. - Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendido a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada

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

Valor unitario. - El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie.

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

Valor fiscal. - representa la cantidad con la que está inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo el cual tributa su impuesto predial.

Valor de reposición nuevo. - Es el costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos e utilidad del contratista.

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.

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

Manzana catastral. - Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

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

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

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.

Definición de inmueble. - Son los derechos de la tierra y todas las cosas que estén adheridas permanentemente a ella.

Elementos de un bien inmueble. - La tierra el subsuelo, el aire encima de ella los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

Derechos de un bien inmueble:

- 1) Derecho de ocuparlo y usarlo
- 2) Derecho de afectarlo
- 3) Derecho de venderlo

- 4) Derecho de heredar
- 5) El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el más completo conjunto de derechos, se llama TITULO DE PROPIEDAD.

Factor: Elemento que actúa como condicionante para generación de resultados.

Factor de mérito: Factores que premian o incrementan el valor catastral de un predio.

Factor de demérito: Factores que disminuyen el valor catastral de un predio.

Depreciación: Es la pérdida real de valor de un bien debido a su edad desgaste físico, servicio y uso.

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

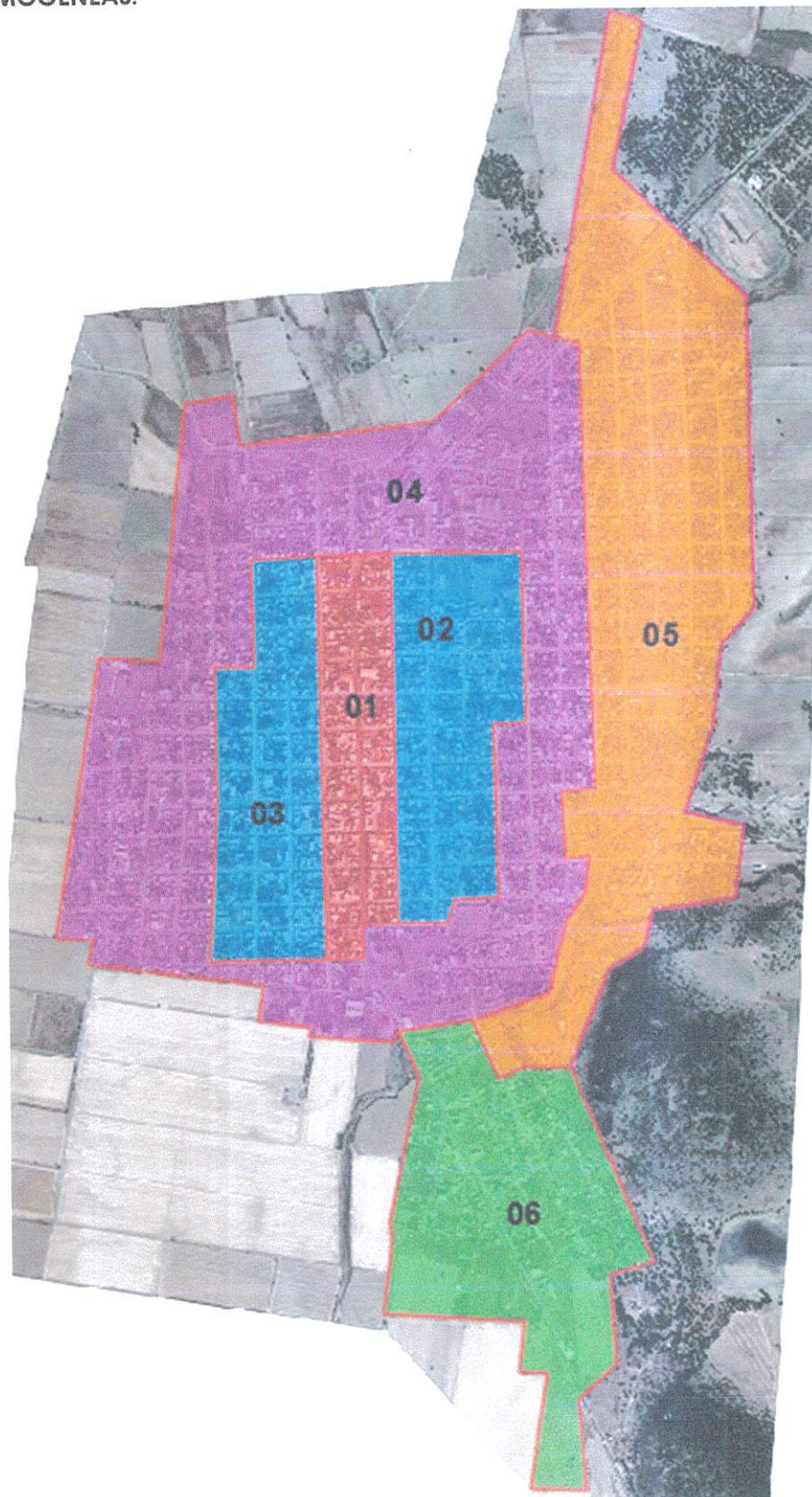
Vida económica o vida útil normal: Es el periodo en términos de años durante el cual se puede usar una construcción para el propósito al que se le destino originalmente antes de alcanzar una condición de inutilizable.

Vida útil remanente: Periodo de tiempo expreso en años que se estima funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

Edad efectiva: Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Es la edad de un bien indicada por su condición física y utilidad en contraste con su edad cronológica.

Tablas de valores: Decreto emitido por el H. Congreso de Estado a iniciativa De los Ayuntamientos que contiene debidamente ordenada y relacionada geográficamente la información de zonas homogéneas, corredores de valor, tipología y valores de construcción, así los usos y valores de suelo rustico.

ZONAS HOMOGENEAS.



VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR 2026.

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR.						
ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	VIALIDADES Y/O LÍMITES FÍSICOS DE LA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
1	1	de la 01 a la 25	CENTRO 1	\$ 124.95	\$ 124.95	0.00%
2	2	de la 01 a la 33	CENTRO 2	\$ 91.35	\$ 91.35	0.00%
3	3	de la 01 a la 33	CENTRO 3	\$ 80.11	\$ 91.35	14.03%
4	2,3,4	de la 01 a la 119	ÓSCAR ÓRNELAS 1/ SOCORRO RIVERA/ CENTRO 4	\$ 68.25	\$ 68.25	0.00%
5	5	de la 01 a la 90	ÓSCAR ÓRNELAS 2	\$ 34.33	\$ 34.33	0.00%
6	6	de la 01 a la 40	SOCORRO RIVERA	\$ 22.89	\$ 22.89	0.00%
7	7	TODO EL SECTOR	PEÑA BLANCA	\$ 57.22	\$ 57.22	0.00%
8	8	TODO EL SECTOR	LA PINTA	\$ 51.50	\$ 51.50	0.00%
9	9	TODO EL SECTOR	SAN JOSÉ BABICORA	\$ 51.50	\$ 51.50	0.00%
10	10	TODO EL SECTOR	COL. LIBERTAD	\$ 22.89	\$ 22.89	0.00%
11	11	TODO EL SECTOR	EL PORVENIR DEL CAMPECINO	\$ 22.89	\$ 22.89	0.00%
12	12	TODO EL SECTOR	LA MARTHA	\$ 22.89	\$ 22.89	0.00%

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Artículo 35. En casos de que no se haya asignado valor unitario al suelo de algún sector o zona, o que habiéndose asignado varíen las características esenciales en el período de su vigencia, la autoridad catastral municipal podrá fijar la zona y los valores unitarios tomando como base las aprobadas para otro sector catastral con características similares.

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 21 Párrafos Primero al Cuarto:

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

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

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

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO 2026.

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026							
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO.							
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	de la 01 a la 23	COLONIA	CENTRO	\$ -	\$ 124.95	#1DIV/01
2	2	de la 01 a la 33	COLONIA	CENTRO	\$ -	\$ 91.35	#1DIV/01
3	3	de la 01 a la 33	COLONIA	CENTRO	\$ -	\$ 91.35	#1DIV/01
4	2,3,4	de la 01 a la 119	COLONIA	CENTRO, OSCAR O. SOCORRO R.	\$ -	\$ 68.25	#1DIV/01
5	5	de la 01 a la 90	COLONIA	OSCAR ORNELAS	\$ -	\$ 34.33	#1DIV/01
6	6	de la 01 a la 40	COLONIA	SOCORRO RIVERA	\$ -	\$ 22.89	#1DIV/01
7	7	TODO EL SECTOR	POBLADO	PEÑA BLANCA	\$ -	\$ 57.22	#1DIV/01
8	8	TODO EL SECTOR	POBLADO	LA PINTA	\$ -	\$ 51.50	#1DIV/01
9	9	TODO EL SECTOR	POBLADO	SAN JOSE BABICORA	\$ -	\$ 51.50	#1DIV/01
10	10	TODO EL SECTOR	POBLADO	EL PORVENIR DEL CAMPECINO	\$ -	\$ 22.89	#1DIV/01
11	11	TODO EL SECTOR	POBLADO	LA MARTHA	\$ -	\$ 22.89	#1DIV/01
12	12	TODO EL SECTOR	POBLADO	COLONIA LIBERTAD	\$ -	\$ 22.89	#1DIV/01

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 3 Apartado XVI y Artículo 21 Párrafos Primero al Cuarto, Séptimo y Octavo:

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

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]

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.

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.

VALORES UNITARIOS PARA CORREDORES COMERCIALES 2026.

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARIAS								
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024								
VALORES UNITARIOS PARA CORREDORES DE VALOR (FRANJAS).								
ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	NOMBRE DE LA VIALIDAD	TRAMO		VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE
				DESDE:	HASTA:			
5	5	1,589	CARRETERA GOMEZ FARIAS- BUENAVENTURA	MAQUILADORA	CALLE 29	\$ 137.34	\$ 137.34	0.00%
4	4	10,24,25,36,49,50,51,56,59,71,72,73,74,75	CARRETERA GOMEZ FARIAS- BUENAVENTURA	CALLE 29	CALLE 17	\$ 137.34	\$ 137.34	0.00%
1	1	01 A 23	AVENIDA LIBERTAD	CALLE 17	CALLE 8	\$ 137.34	\$ 137.34	0.00%
4	4	49,50,51	CARRETERA GOMEZ FARIAS- CUAUHTEMOC	CALLE 8	CALLE 10	\$ 137.34	\$ 137.34	0.00%
4	4	56,7,14,17,18,19,20,21,26,32,36,37,44	CARRETERA GOMEZ FARIAS- CUAUHTEMOC	CALLE 10	MONTE VERDE	\$ 137.34	\$ 137.34	0.00%
1	1	14,23	CALLE 3A	AV. LIBERTAD	C. DE MAYO	\$ 137.34	\$ 137.34	0.00%
3	3	15,16,17,21,22,32	CALLE 3A	C. 5 DE MAYO	C. GUADALAJARA	\$ 137.34	\$ 137.34	0.00%

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Artículo 35. En casos de que no se haya asignado valor unitario al suelo de algún sector o zona, o que habiéndose asignado varíen las características esenciales en el periodo de su vigencia, la autoridad catastral municipal podrá fijar la zona y los valores unitarios tomando como base las aprobadas para otro sector catastral con características similares. En las zonas, urbana y suburbana, los valores de Corretores de Valor serán aplicables a los predios colindantes a ellos. En la zona rústica los valores de los Corretores 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.

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN 2026.

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS									
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026									
VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN									
CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS	CLAVE DE VALUACIÓN				CLASE DE LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.
			CONSTANTE	USO	TIPOLOGÍA	CLASE			
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. Incluye cabañas de madera típicas y atípicas. Las cabañas atípicas requieren avalúos en base a precios unitarios.	2	1	1	1	BUENO "A"	\$ 1,303.00	\$ 1,303.00
			2	1	1	2	REGULAR "B"	\$ 1,066.09	\$ 1,066.09
			2	1	1	3	MALO "C"	\$ 710.73	\$ 710.73
	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: aplastados de mezcla o yeso, ventanería metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.6 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas). Incluye cabañas de madera típicas y atípicas. Las cabañas atípicas requieren avalúos en base a precios unitarios.	2	1	2	1	BUENO "A"	\$ 2,814.50	\$ 2,814.50
			2	1	2	2	REGULAR "B"	\$ 2,325.28	\$ 2,325.28
			2	1	2	3	MALO "C"	\$ 2,017.30	\$ 2,017.30
	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. Incluye cabañas de madera típicas y atípicas. Las cabañas atípicas requieren avalúos en base a precios unitarios.	2	1	3	1	BUENO "A"	\$ 4,436.16	\$ 4,436.16
			2	1	3	2	REGULAR "B"	\$ 3,967.07	\$ 3,967.07
			2	1	3	3	MALO "C"	\$ 3,329.79	\$ 3,329.79
	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 duelos, aire acondicionado o calefacción. Incluye cabañas de madera típicas y atípicas. Las cabañas atípicas requieren avalúos en base a precios unitarios.	2	1	4	1	BUENO "A"	\$ 6,698.58	\$ 6,698.58
			2	1	4	2	REGULAR "B"	\$ 5,428.82	\$ 5,428.82
			2	1	4	3	MALO "C"	\$ 5,042.66	\$ 5,042.66
	DE LUJO	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 duelos, aire acondicionado o calefacción. Incluye cabañas de madera típicas y atípicas. Las cabañas atípicas requieren avalúos en base a precios unitarios.	2	1	5	1	BUENO "A"	\$ 9,352.07	\$ 9,352.07
			2	1	5	2	REGULAR "B"	\$ 8,399.69	\$ 8,399.69
			2	1	5	3	MALO "C"	\$ 7,807.42	\$ 7,807.42
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.). Incluye cabañas de madera típicas y atípicas. Las cabañas atípicas requieren avalúos en base a precios unitarios.	2	2	1	1	BUENO "A"	\$ 2,945.99	\$ 2,945.99
			2	2	1	2	REGULAR "B"	\$ 2,448.73	\$ 2,448.73
			2	2	1	3	MALO "C"	\$ 2,040.99	\$ 2,040.99
	MEDIO	Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería). Incluye cabañas de madera típicas y atípicas. Las cabañas atípicas requieren avalúos en base a precios unitarios.	2	2	2	1	BUENO "A"	\$ 3,879.85	\$ 3,879.85
			2	2	2	2	REGULAR "B"	\$ 3,229.09	\$ 3,229.09
			2	2	2	3	MALO "C"	\$ 2,532.06	\$ 2,532.06
	BUENO	Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelos, 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. Incluye cabañas de madera típicas y atípicas. Las cabañas atípicas requieren avalúos en base a precios unitarios.	2	2	3	1	BUENO "A"	\$ 6,189.30	\$ 6,189.30
			2	2	3	2	REGULAR "B"	\$ 5,215.60	\$ 5,215.60
			2	2	3	3	MALO "C"	\$ 4,612.66	\$ 4,612.66
	LUJO	Locales con características en las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos, 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 duelos, aire acondicionado o calefacción.	2	2	4	1	BUENO "A"	\$ 9,352.07	\$ 9,352.07
			2	2	4	2	REGULAR "B"	\$ 8,399.69	\$ 8,399.69
			2	2	4	3	MALO "C"	\$ 7,807.42	\$ 7,807.42

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 clara hasta 6.00 metros, pudiendo considerarse nave industrial, pisos de concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrajería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.	2	3			BUENO "A"	\$ 3,620.00	\$ 3,620.00
			2	3	1	2	REGULAR "B"	\$ 3,161.58	\$ 3,161.58
			2	3	1	3	MALO "C"	\$ 2,934.25	\$ 2,934.25
	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 considerarse 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.	2	3	2	1	BUENO "A"	\$ 4,424.32	\$ 4,424.32
			2	3	2	2	REGULAR "B"	\$ 3,491.97	\$ 3,491.97
			2	3	2	3	MALO "C"	\$ 3,974.18	\$ 3,974.18

CLASE DE LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS:
EXCELENTE Son aquellas construcciones que se encuentran nuevas, por lo que no requieren reparaciones.
MUY BUENO Son aquellas construcciones que se encuentran en estado óptimo de conservación, es decir aun y cuando no se encuentran nuevas se les da mantenimiento periódicamente por lo cual no requieren reparaciones.
BUENO Construcciones que requieren o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, pintura, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, y otros.
REGULAR Aquellas construcciones que no han recibido un óptimo mantenimiento y requieren reparaciones considerables. Por ejemplo: pintura, cambios parciales en pisos, techos, ventanería y otros.
MALO Aquellas construcciones que requieren reparaciones importantes. Por ejemplo: cambio total de cubierta, de pisos, de cielos, de instalaciones mecánicas y otras.
LAS CONSTRUCCIONES ATÍPICAS SERÁN VALUADAS EN BASE A VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 3 Apartado V y Artículo 21 Párrafo Octavo:
ARTÍCULO 3. Para los efectos de la presente Ley se entiende por:
APARTADO V: Todo el Apartado.
ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.
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.

Norma de aplicación:

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 terrenos, 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 asigna un valor unitario de suelo.

Las Tablas de Valores Unitarias de Suelo y Construcción

No 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 califican en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificaran de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: habitacionales, comerciales e industriales; estas a su vez se clasificaran de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales establecerán en la tabla de valores unitarios de suelo y construcción.

Las tablas de valores unitarios de suelo construcción deberán contener 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 sistema para la clasificación y valuación de la zona, 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.

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

$$VCAT=VT+VC$$

Para efectos de la fórmula anterior se entenderá:

VCAT=Valor catastral

VT=Valor del terreno

VC=Valor de la construcción

El valor del terreno de un inmueble se obtiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo contenido en las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas para el municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la fórmula siguiente:

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de terreno

ST=Superficie de 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 demérito, previsto en las tablas, según las características del suelo una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción por cada tipo de edificación, contenido en las tablas de valores unitarios de suelo y construcción aprobadas para el municipio 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 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

PREDIOS RUSTICOS

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

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

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

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

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

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

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

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

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

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

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

entiéndase por **uso de suelo** el aprovechamiento desde el punto de vista agropecuario, de un suelo profundo, de textura franca, de mínima pendiente, fácilmente mecanizable y susceptible de recibir mayor inversión.

Primera clase. - Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizar para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y el riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

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

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

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

Quinta clase. - Presentan algunas restricciones que por lo general no resultan prácticos ni económicos tratar de superar, por lo que no son aptos para la agricultura; la ganadería puede desarrollarse en condiciones modernas con el manejo apropiado de sus limitaciones, pero pueden ser adecuados para el desarrollo forestal o vida silvestre. También se agrupan dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características de los de la primera según factor de deméritos que restringe severamente el uso agrícola.

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

Séptima clase. - Terrenos que presentan limitaciones que los hacen impropios para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de estos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.

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

VALORES UNITARIOS PARA SUELO RUSTICO 2026.

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS									
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026									
VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO.									
CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CLASE	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO (\$/Ha.)					
CLAVE DE VALUACIÓN				TIPO DE PROPIEDAD	CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS	CLASE	VALOR UNITARIO 2025 \$/Ha.	VALOR UNITARIO 2026 \$/Ha.	PORCENTAJE
1	1	1	1	EJIDAL	RIEGO POR GRAVEDAD	1	\$ 24,885.00	\$28,841.40	15.90%
1	1	2	1	EJIDAL	RIEGO POR GRAVEDAD	2	\$ 28,841.40	\$24,885.00	-13.72%
1	1	3	1	EJIDAL	RIEGO POR GRAVEDAD	3	\$ 17,167.50	\$17,167.50	0.00%
2	1	1	1	EJIDAL	RIEGO POR BOMBEO	1	\$ 28,841.40	\$28,841.40	0.00%
2	1	2	1	EJIDAL	RIEGO POR BOMBEO	2	\$ 22,890.00	\$22,890.00	0.00%
2	1	3	1	EJIDAL	RIEGO POR BOMBEO	3	\$ 17,167.50	\$17,167.50	0.00%
7	1	1	1	EJIDAL	TEMPORAL	1	\$ 17,167.50	\$17,167.50	0.00%
7	1	2	1	EJIDAL	TEMPORAL	2	\$ 11,788.35	\$11,788.35	0.00%
7	1	3	1	EJIDAL	TEMPORAL	3	\$ 9,406.90	\$9,406.90	0.00%
7	1	4	1	EJIDAL	TEMPORAL	4	\$ 7,544.92	\$7,544.92	0.00%
7	1	5	1	EJIDAL	TEMPORAL	5	\$ 5,150.25	\$5,150.25	0.00%
8	1	1	1	EJIDAL	PASTAL	1	\$ 2,884.14	\$2,884.14	0.00%
8	1	2	1	EJIDAL	PASTAL	2	\$ 2,300.44	\$2,300.44	0.00%
8	1	3	1	EJIDAL	PASTAL	3	\$ 1,716.75	\$1,716.75	0.00%
8	1	4	1	EJIDAL	PASTAL	4	\$ 1,487.85	\$1,487.85	0.00%
8	1	5	1	EJIDAL	PASTAL	5	\$ 1,144.50	\$1,144.50	0.00%
8	1	6	1	EJIDAL	PASTAL	6	\$ 920.85	\$920.85	0.00%
8	1	7	1	EJIDAL	PASTAL	7	\$ 400.57	\$400.57	0.00%
9	1	1	1	EJIDAL	FORESTAL	1	\$ 1,106.73	\$1,106.73	0.00%
9	1	2	1	EJIDAL	FORESTAL	2	\$ 1,032.33	\$1,032.33	0.00%
9	1	3	1	EJIDAL	FORESTAL	3	\$ 872.11	\$872.11	0.00%
9	1	4	1	EJIDAL	FORESTAL	4	\$ 659.23	\$659.23	0.00%
1	2	1	1	COMUNAL	RIEGO POR GRAVEDAD	1	\$ 24,885.00	\$28,841.40	15.90%
1	2	2	1	COMUNAL	RIEGO POR GRAVEDAD	2	\$ 28,841.40	\$24,885.00	-13.72%
1	2	3	1	COMUNAL	RIEGO POR GRAVEDAD	3	\$ 17,167.50	\$17,167.50	0.00%
2	2	1	1	COMUNAL	RIEGO POR BOMBEO	1	\$ 28,841.40	\$28,841.40	0.00%
2	2	2	1	COMUNAL	RIEGO POR BOMBEO	2	\$ 22,890.00	\$22,890.00	0.00%
2	2	3	1	COMUNAL	RIEGO POR BOMBEO	3	\$ 17,167.50	\$17,167.50	0.00%
7	2	1	1	COMUNAL	TEMPORAL	1	\$ 17,167.50	\$17,167.50	0.00%
7	2	2	1	COMUNAL	TEMPORAL	2	\$ 11,788.35	\$11,788.35	0.00%
7	2	3	1	COMUNAL	TEMPORAL	3	\$ 9,406.90	\$9,406.90	0.00%
7	2	4	1	COMUNAL	TEMPORAL	4	\$ 7,544.92	\$7,544.92	0.00%
7	2	5	1	COMUNAL	TEMPORAL	5	\$ 5,150.25	\$5,150.25	0.00%

8	2	1	1	COMUNAL	PASTAL	1	\$ 2,884.14	\$2,884.14	0.00%
8	2	2	1	COMUNAL	PASTAL	2	\$ 2,300.44	\$2,300.44	0.00%
8	2	3	1	COMUNAL	PASTAL	3	\$ 1,716.75	\$1,716.75	0.00%
8	2	4	1	COMUNAL	PASTAL	4	\$ 1,487.85	\$1,487.85	0.00%
8	2	5	1	COMUNAL	PASTAL	5	\$ 1,144.50	\$1,144.50	0.00%
8	2	6	1	COMUNAL	PASTAL	6	\$ 920.85	\$920.85	0.00%
8	2	7	1	COMUNAL	PASTAL	7	\$ 400.57	\$400.57	0.00%
9	2	1	1	COMUNAL	FORESTAL	1	\$ 1,106.73	\$1,106.73	0.00%
9	2	2	1	COMUNAL	FORESTAL	2	\$ 1,032.33	\$1,032.33	0.00%
9	2	3	1	COMUNAL	FORESTAL	3	\$ 872.11	\$872.11	0.00%
9	2	4	1	COMUNAL	FORESTAL	4	\$ 659.23	\$659.23	0.00%
1	0	1	1	PRIVADA	RIEGO POR GRAVEDAD	1	\$ 24,885.00	\$28,841.40	15.90%
1	0	2	1	PRIVADA	RIEGO POR GRAVEDAD	2	\$ 28,841.40	\$24,885.00	-13.72%
1	0	3	1	PRIVADA	RIEGO POR GRAVEDAD	3	\$ 17,167.50	\$17,167.50	0.00%
2	0	1	1	PRIVADA	RIEGO POR BOMBEO	1	\$ 28,841.40	\$28,841.40	0.00%
2	0	2	1	PRIVADA	RIEGO POR BOMBEO	2	\$ 22,890.00	\$22,890.00	0.00%
2	0	3	1	PRIVADA	RIEGO POR BOMBEO	3	\$ 17,167.50	\$17,167.50	0.00%
7	0	1	1	PRIVADA	TEMPORAL	1	\$ 17,167.50	\$17,167.50	0.00%
7	0	2	1	PRIVADA	TEMPORAL	2	\$ 11,788.35	\$11,788.35	0.00%
7	0	3	1	PRIVADA	TEMPORAL	3	\$ 9,406.90	\$9,406.90	0.00%
7	0	4	1	PRIVADA	TEMPORAL	4	\$ 7,544.92	\$7,544.92	0.00%
7	0	5	1	PRIVADA	TEMPORAL	5	\$ 5,150.25	\$5,150.25	0.00%
8	0	1	1	PRIVADA	PASTAL	1	\$ 2,884.14	\$2,884.14	0.00%
8	0	2	1	PRIVADA	PASTAL	2	\$ 2,300.44	\$2,300.44	0.00%
8	0	3	1	PRIVADA	PASTAL	3	\$ 1,716.75	\$1,716.75	0.00%
8	0	4	1	PRIVADA	PASTAL	4	\$ 1,487.85	\$1,487.85	0.00%
8	0	5	1	PRIVADA	PASTAL	5	\$ 1,144.50	\$1,144.50	0.00%
8	0	6	1	PRIVADA	PASTAL	6	\$ 920.85	\$920.85	0.00%
8	0	7	1	PRIVADA	PASTAL	7	\$ 400.57	\$400.57	0.00%
9	0	1	1	PRIVADA	FORESTAL	1	\$ 1,106.73	\$1,106.73	0.00%
9	0	2	1	PRIVADA	FORESTAL	2	\$ 1,032.33	\$1,032.33	0.00%
9	0	3	1	PRIVADA	FORESTAL	3	\$ 872.11	\$872.11	0.00%
9	0	4	1	PRIVADA	FORESTAL	4	\$ 659.23	\$659.23	0.00%

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

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 3 Apartado XVII y Artículo 21 Párrafos Primero al Cuarto, Séptimo y Octavo y Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 32:

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

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

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

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

GLOSARIO RÚSTICO:

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

PREDIO RUSTICO: El que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria forestal, mineral, o actividades equiparables.

PREDIOS DE RIEGOS: Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales, ya sea de fuentes de agua permanentes o intermitentes de depósitos, presas o vasos y su aplicación puede ser de gravedad, o por bombeo cuando se requiera de una fuerza motriz para su movilización según provenga de fuentes superficiales o profundas, así mismo pueden pertenecer a un distrito de riego o ser particular.

RIEGO POR GRAVEDAD: Conocido también por inundación superficial, método que distribuye el agua procedente de un centro de acopio, llámese embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derivador, disque con bocatoma, los cuales distribuyen 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, tienen la ventaja de no humedecer tanto el suelo, manejo más económico al no requerir mucha mano de obra, son eficientes en el uso del agua.

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

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

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

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

- a) **Primera clase:** Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste: En tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.
- b) **Segunda clase:** Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase:** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

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

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

PREDIOS DE AGOSTADEROS (1).- Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimentos mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano. Así mismo se demeritan su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad otras características como;

disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

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

- a) **Primera clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.
- b) **Segunda clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 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.

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 socioeconómico para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

- a) **Primera clase:** Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100m³ de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100km 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 las clases de primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200km de las vías de comunicación.

PREDIOS DE MONTE: Son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales. Así como los terrenos con vegetación natural que no permite su ocupación y desarrollo de plantas cultivadas por

limitantes naturales como la pendiente, profundidad, etc., Y que por medio de labores de desmonte y/o mejoras al terreno pueden ser incorporados a la agricultura y ganadería.

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

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

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

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

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

PROPIEDAD EJIDAL: Es una forma de la tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos recibe tierra para su patrimonio, formando por tierra de cultivo (área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y poblar (fondo legal).

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

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

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

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

TITULOS DE SOLAR URBANO: Documentos que amparan la propiedad privada sobre un solar, en favor de su legítimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y

está inscrito ante el registro agrario nacional y el registro público DE LA PROPIEDAD. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

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

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

FACTORES DE DEMERITOS 2026.

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS		
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
0.01	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
0.01	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
0.01	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.		

BANCO DE MATERIALES EN ZONAS URBANA Y SUBURBANA 2026

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS						
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.	\$ 175.00	\$ 175.00	0%
	 	RÚSTICOS		\$ 175.00	\$ 175.00	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.	\$ 125.00	\$ 125.00	0%
	 	RÚSTICOS		\$ 125.00	\$ 125.00	0%

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 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.

En todos los casos de fundos mineros se podrá estar sujeto, independientemente del avalúo catastral, al avalúo que presente el contribuyente y que sea autorizado por la autoridad catastral.

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES PARA FUNDOS MINEROS.						
CLAVE VALUACIÓN	1-1	1-2	1-3	2-1	2-2	3
	ALEJADO DE LAS ZONAS URBANAS	COLINDANTE A LAS ZONAS URBANAS	INMERSO EN LAS ZONA URBANA	OCUPADO POR CONSTRUCCIONES FUERA DEL ÁREA DE INFLUENCIA	OCUPADO POR CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA	SUELO RÚSTICO
CONCEPTOS	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PREVIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS.	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PREVIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS, COLINDANTES A LAS POBLACIONES URBANAS	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PREVIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS, INMERSAS EN LAS ÁREAS URBANAS DE POBLACIONES.	SUELO OCUPADO POR TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES FUERA DEL 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.	M ² .	M ² .	Ha.
VALORES 2025	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
VALORES 2026	\$ 385,875.00	\$ 716,625.00	\$ 882,000.00	\$ 441.00	\$ 441.00	\$ 11,025.00
PORCENTAJE	#1DIV/0!	#1DIV/0!	#1DIV/0!	#1DIV/0!	#1DIV/0!	#1DIV/0!
EN TODOS LOS CASOS DE FUNDOS MINEROS SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL.						
SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 10 Apartado I ARTÍCULO 10. El catastro tiene como objeto: APARTADO I: Integrar y mantener el inventario de los predios ubicados en el territorio del Estado, identificando sus características y sus valores; SUSTENTO LEGAL: Código Municipal para el Estado de Chihuahua Artículo 149 Apartado III ARTÍCULO 149. El impuesto se determinará anualmente, conforme a las siguientes tarifas: APARTADO III: Para fondos mineros la tasa de 5 al millar. [Fracción reformada mediante Decreto No. 515-05 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 105 del 31 de diciembre del 2005]						

PORCENTAJE DE LAS OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 2026.

Toda construcción, ampliación o modificación, deberá ser manifestada, por el sujeto del impuesto a la Tesorería Municipal, dentro de los 30 días siguientes a la terminación de la obra. A la MANIFESTACIÓN CATASTRAL anterior deberá adjuntarse el Plano Catastral actualizado y la Licencia de Construcción Municipal, y en su caso, renovaciones de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y el documento oficial de la TERMINACIÓN DE OBRA.

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. En estos casos, las nuevas construcciones e instalaciones especiales, se integrarán al padrón catastral en el avance en que se encuentren, de acuerdo a lo establecido en la siguiente Tabla de avances porcentuales de obra:

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS			
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...

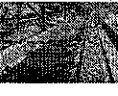
APARTADO IX: Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble.

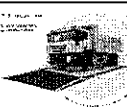
ARTÍCULO 23. Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula establecida por la Ley.

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.

CATÁLOGO DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS 2026

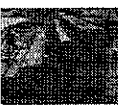
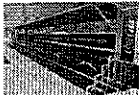
Aplica para predios urbanos, suburbanos, rústicos y fundos mineros. 8 Nuevos conceptos 2026: Banda transportadora de materiales, Pozos para extracción de agua, Puente colgante, Quebradora industrial, Tirolesa, Tovas, Dosificadores de materiales y Torres para cables de electricidad.

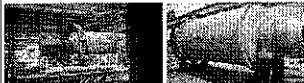
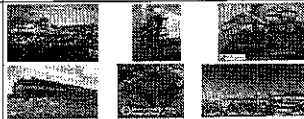
MUNICIPIO DE GÓMEZ TARÍAS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M2	\$ 335.00	\$ 335.00	0.00%	 
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PIA	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	0.00%	 
3	ALBERCA COMERCIAL	M2	\$ -	\$ 3,255.00	# DIV/0	 
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2	\$ 2,100.00	\$ 2,100.00	0.00%	 
5	ALJIBE	POR CADA 1,000 LITROS DE CAPACIDAD	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	0.00%	
6	ÁREAS TECHADAS	M2	\$ 1,046.00	\$ 1,046.00	0.00%	 
7	ASFALTO	M2	\$ 250.00	\$ 250.00	0.00%	 
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML	\$ -	\$ 1,417.50	# DIV/0	 
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2	\$ 1,150.00	\$ 1,150.00	0.00%	 
10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2	\$ 900.00	\$ 900.00	0.00%	 
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2	\$ 800.00	\$ 800.00	0.00%	 

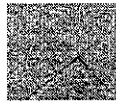
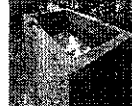
MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$ 560.00	\$ 560.00	0.00%	 
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$ 450.00	\$ 450.00	0.00%	
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$ 560.00	\$ 560.00	0.00%	 
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$ 600,000.00	\$ 600,000.00	0.00%	 
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$ -	\$ 325,500.00	#¡DIV/0!	 
17	BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ 590,000.00	\$ 590,000.00	0.00%	 
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	PORTUBO	\$ 400.00	\$ 400.00	0.00%	 
20	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$ 75,500.00	\$ 75,500.00	0.00%	 
21	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00	0.00%	 
22	CABALLERIZAS	M2.	\$ 1,500.00	\$ 1,500.00	0.00%	 
23	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ -	\$ 215,250.00	#¡DIV/0!	 
24	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$ 150,000.00	\$ 150,000.00	0.00%	
25	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00	0.00%	

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS						
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
26	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2	\$ 550.00	\$ 550.00	0.00%	 
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	CELDA SOLARES (EN GRANJA SOLAR, PARQUE SOLAR O PARQUE FOTOVOLTAICO) (con paneles contruidos con celdas solares individuales)	CELDA	\$ 3,200.00	\$ 3,200.00	0.00%	 
29	CELDA SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles contruidos por celdas solares individuales)	M2	\$ 5,950.00	\$ 5,950.00	0.00%	 
30	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML	\$ 257.00	\$ 257.00	0.00%	 
31	CERCO POSTE MADERA	ML	\$ 187.00	\$ 187.00	0.00%	 
32	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00	0.00%	 
33	CHIMENEA	PZA.	\$ 35,700.00	\$ 35,700.00	0.00%	 
34	CHIMENEAS INDUSTRIALES	M3.	\$ -	\$ 4,200.00	#¡DIV/0!	  
35	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$ 9,200.00	\$ 9,200.00	0.00%	 
36	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ -	\$ 2,782.00	#¡DIV/0!	
37	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ -	\$ 1,207.60	#¡DIV/0!	
38	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua)	PZA.	\$ -	\$ 152,250.00	#¡DIV/0!	
39	COCINA INDUSTRIAL	ML	\$ 4,400.00	\$ 4,400.00	0.00%	 

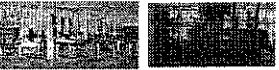
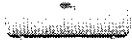
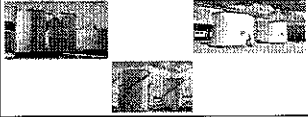
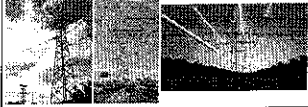
MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
40	COCINA INTEGRAL	ML	\$ 2,130.00	\$ 2,130.00	0.00%	
41	COMPRESORES	LOTE	\$ 725,000.00	\$ 725,000.00	0.00%	
42	CORTINA METÁLICA	M2	\$ 1,430.00	\$ 1,430.00	0.00%	
43	CREMATARIO	PZA.	\$ -	\$ 168,000.00	#1DIV/01	
44	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2	\$ -	\$ 5,775.00	#1DIV/01	
45	CUARTOS DE PINTURA	M2	\$ 5,500.00	\$ 5,500.00	0.00%	
46	CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$ 74,500.00	\$ 74,500.00	0.00%	
47	DOSIFICADORES (INCLUYE LA ESTRUCTURA QUE LO SOSTIENE)	M3	\$ -	\$ 3,255.00	#1DIV/01	
48	DUCTOS DE AIRE	ML	\$ 315.00	\$ 315.00	0.00%	
49	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$ -	\$ 997,500.00	#1DIV/01	
50	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$ -	\$ 1,848,000.00	#1DIV/01	
51	ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2	\$ -	\$ 179.25	#1DIV/01	
52	ESCALERA ELÉCTRICA	ML	\$ -	\$ 234,250.00	#1DIV/01	
53	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2	\$ -	\$ 268.80	#1DIV/01	

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS						
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
54	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$ -	\$ 3,190,000.00	#1DIV/01	 
55	ESTRUCTURAS ESFÉRICAS, O IRREGULARES, PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN	M3.	\$ -	\$ 26,250.00	#1DIV/01	  
56	FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$ 12,400.00	\$ 12,400.00	0.00%	 
57	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$ -	\$ 17,850.00	#1DIV/01	 
58	GALLINERO	M2.	\$ 107.00	\$ 107.00	0.00%	 
59	GÁRGOLAS	PZA.	\$ 1,378.00	\$ 1,378.00	0.00%	 
60	GENERADOR DE ENERGÍA	PZA.	\$ -	\$ 525,000.00	#1DIV/01	  
61	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$ 318,100.00	\$ 318,100.00	0.00%	 
62	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$ 1,500.00	\$ 1,500.00	0.00%	 
63	GRADAS DE MADERA	M2.	\$ 1,300.00	\$ 1,300.00	0.00%	
64	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$ 1,950.00	\$ 1,950.00	0.00%	 
65	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$ -	\$ 577,500.00	#1DIV/01	 
66	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML	\$ -	\$ 152.25	#1DIV/01	 
67	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$ 6,900.00	\$ 6,900.00	0.00%	 

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARIAS						
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
68	HORNO DE SECADO	M2	\$ -	\$ 5,775.00	#1DIV/01	
69	INVERNADEROS	M2	\$ 500.00	\$ 500.00	0.00%	
70	JACUZZI	PZA.	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00	0.00%	
71	MALLA CICLÓNICA	ML	\$ 475.00	\$ 475.00	0.00%	
72	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2	\$ 900.00	\$ 900.00	0.00%	
73	MEZANINE	M2	\$ 1,146.00	\$ 1,146.00	0.00%	
74	MINI SPLIT	PZA.	\$ 14,500.00	\$ 14,500.00	0.00%	
75	MOLINOS INDUSTRIALES	M3.	\$ -	\$ 52,500.00	#1DIV/01	
76	MUELLE DE CONCRETO	M2	\$ -	\$ 2,782.50	#1DIV/01	
77	MUELLE DE MADERA	M2	\$ -	\$ 2,047.50	#1DIV/01	
78	MUROS DE CONTENCIÓN CONSTRUÍDO CON PIEZAS PREFABRICADAS	M2	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00	0.00%	
79	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2	\$ 950.00	\$ 950.00	0.00%	
80	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2	\$ 450.00	\$ 450.00	0.00%	
81	NAVES INDUSTRIALES CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2	\$ -	\$ 6,825.00	#1DIV/01	

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS						
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
82	PALAPA DE HOJAS SECAS DE PALMA CON A ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ -	\$ 472.50	#1DIV/01	 
83	PALAPA DE LÁMINA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ -	\$ 787.50	#1DIV/01	 
84	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$ 150.00	\$ 150.00	0.00%	 
85	PÉRGOLAS	M2.	\$ 2,150.00	\$ 2,150.00	0.00%	 
86	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN.	M2.	\$ 740.00	\$ 740.00	0.00%	 
87	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ -	\$ 1,837.50	#1DIV/01	
88	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ -	\$ 262.50	#1DIV/01	
89	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 720.00	\$ 720.00	0.00%	
90	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1,050.00	\$ 1,050.00	0.00%	
91	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1,450.00	\$ 1,450.00	0.00%	
92	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIESEL	LOTE	\$ -	\$ 3,780,000.00	#1DIV/01	
93	PLANTA TRATADORA	PZA.	\$ 3,000,000.00	\$ 3,000,000.00	0.00%	 
94	PLANTAS ENFRIADORAS	PZA.	\$ -	\$ 1,575,000.00	#1DIV/01	 
95	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	0.00%	 

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARIAS						
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
96	PORTÓN ELÉCTRICO	M2	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00	0.00%	 
97	POSTES PARA ALUMBRADO	PZA.	\$ -	\$ 15,750.00	#1DIV/01	  
98	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ -	\$ 183,750.00	#1DIV/01	  
99	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	PZA.	\$ 130,000.00	\$ 130,000.00	0.00%	 
100	PRESONES	M2	\$ 700.00	\$ 700.00	0.00%	  
101	PUENTE COLGANTE	ML	\$ -	\$ 3,150.00	#1DIV/01	
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.	\$ -	\$ 2,100,000.00	#1DIV/01	 
103	RAMPA PARA EMBARCACIONES	M2	\$ -	\$ 1,312.50	#1DIV/01	  
104	RAMPAS	M2	\$ 405.00	\$ 405.00	0.00%	 
105	SILO DE CONCRETO	M3	\$ 5,300.00	\$ 5,300.00	0.00%	 
106	SILO METÁLICO	M3	\$ 2,600.00	\$ 2,600.00	0.00%	 
107	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$ -	\$ 72,240.00	#1DIV/01	 
108	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$ 83,000.00	\$ 83,000.00	0.00%	 
109	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	PZA.	\$ -	\$ 22,575.00	#1DIV/01	

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARIAS						
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
110	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$ -	\$ 498,750.00	#1DIV/01	
111	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$ 4,700.00	\$ 4,700.00	0.00%	
112	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$ 1,500.00	\$ 1,500.00	0.00%	
113	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$ -	\$ 9.45	#1DIV/01	
114	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	M3.	\$ 4,840.00	\$ 4,840.00	0.00%	
115	TEJABAN ACRÍLICO	M2.	\$ 400.00	\$ 400.00	0.00%	
116	TEJABAN DE GALVATEJA	M2.	\$ -	\$ 630.00	#1DIV/01	
117	TEJABÁN DE LÁMINA GALVANIZADA	M2.	\$ -	\$ 525.00	#1DIV/01	
118	TEJABÁN DE TEJA	M2.	\$ -	\$ 420.00	#1DIV/01	
119	TINACO HABITACIONAL	LIT.	\$ 3.50	\$ 3.50	0.00%	
120	TIROLESA	ML.	\$ -	\$ 4,725.00	#1DIV/01	
121	TOLVAS	PZA.	\$ -	\$ 183,750.00	#1DIV/01	
122	TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ -	\$ 236,250.00	#1DIV/01	
123	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00	0.00%	

VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES

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.

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

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

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: $V_C = SC \times VUC + VIE$ 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 VIE = Valor de las Instalaciones Especiales

FACTORES DE DEMÉRITOS PARA PANELES SOLARES 2026

Aplica para predios urbanos, suburbanos, rústicos y fundos mineros. Se aplica un factor único en función del total de celdas del predio.

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS		
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026		
FACTORES DE DEMÉRITO PARA PÁNELES SOLARES.		
RANGO DE PÁNELES SOLARES (PZAS.)		FACTORES DE DEMÉRITO
DESDE	HASTA	
1	500	0.80
501	1,000	0.75
1,001	2,000	0.70
2,001	3,000	0.65
3,001	4,000	0.60
4,001	5,000	0.55
5,001	en adelante	0.50
APLICA PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS. SE APLICA UN FACTOR ÚNICO EN FUNCIÓN DEL TOTAL DE PÁNELES SOLARES DEL PREDIO. GENERALMENTE, LAS DIMENSIONES DE UN PÁNEL SOLAR SON, APROXIMADAMENTE, 1.00 ML. x 1.70 ML.		
SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 3 Apartado IX y Artículo 21 Párrafo Octavo:		
ARTÍCULO 3. Para los efectos de la presente Ley se entiende por:		
APARTADO V: Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:		
APARTADO IX: Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble.		
ARTÍCULO 23. Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:		
PÁRRAFO QUINTO: El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente: $VC=SC \times VUC + VIE$ Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá: VC= Valor de la Construcción SC=Superficie de la Construcción VUC= Valor Unitario de la Construcción VIE= Valor de las Instalaciones Especiales		

CATÁLOGO DE ESTRUCTURAS PARA ANUNCIOS 2026

MUNICIPIO DE GÓMEZ RAMÍREZ																	
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024																	
VALORES DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS																	
ESTRUCTURA	CLAVE DE IDENTIFICACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA				POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	UNIDADES	VALOR CATASTRAL 2023	VALOR CATASTRAL 2024	PORCENTAJE	
		PANEL CARTEL	PANEL EFECTUADOR	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIFORMES	EN FACHADA	EN AVENIDA	ALREDA	ABOVEDADO	SABIMIENTE O VOLADADO	ANCHO SUPERIORES						
	1191		X					X				X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 80 M ² , en adelante Altura del pedestal: entre 4 M. y 18 M. Diámetro exterior del pedestal de 20" en adelante Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	M ² DE PANTALLA	\$ 20,000.00	\$ 20,000.00	0.00%
	1192	X					X					X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: hasta 48 M ² , en adelante Altura de las columnas: entre 1 M. y 15 M. Perfil de las apoyos: Sección "L", "T", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.	M ² DE PANTALLA	\$ -	\$ 2,943.00	#DIV/0!
	1193	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 las apoyos: Sección "L", "T", o "U" Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.	M ² DE PANTALLA	\$ -	\$ 2,800.00	#DIV/0!
	1194				X				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 3" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.	M ² DE PANTALLA	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	0.00%
	1195				X				X			X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 2 M ² , en adelante Altura del pedestal: de hasta 13 M. Diámetro exterior del pedestal de 3" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.	M ² DE PANTALLA	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	0.00%
	1196				X				X			X	Material de la estructura: Acero Superficie de la pantalla: de 1.3 M ² , en adelante Altura del pedestal: de 2 M. en adelante Diámetro exterior del pedestal de 3" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.	M ² , (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	0.00%
	1197				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 3" en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.	M ² , (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)	\$ -	\$ 4,941.00	#DIV/0!
	1198	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 las apoyos: Sección "L", "T", o "U", etc. Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atornillado, etc.	M ² , (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)	\$ -	\$ 27,241.00	#DIV/0!

CATÁLOGO DE ESTRUCTURAS PARA ANTENAS 2026

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS									
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026									
VALORES DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.									
ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TORRE AUTOSOPORTADA	TORRES ARMOSTRADAS O ATIBANADAS	MONOPOSTE O MONOPOLO	CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	UNIDADES	VALORES UNITARIOS 2025 (\$/ML.)	VALORES UNITARIOS 2026 (\$/ML.)	PORCENTAJE
	1916				Altura (M.): hasta 100 M. y Sección variable de hasta 16 M. por lado	ML.	\$ 26,000.00	\$ 26,000.00	0.00%
					Perfiles de acero utilizados y medidas: piramidales, cuadrangulares, triangulares				
					Tipo de material de la estructura (metálica/pétreas)				
					Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro				
					Peso (Kg.): Hasta 10 Tons.				
	1917				Altura (M.): hasta 100 M. y Sección variable de hasta 0.5 M. por lado	ML.	\$ 3,500.00	\$ 3,500.00	0.00%
					Perfiles de acero utilizados y medidas: Piramidales, cuadrangulares, triangulares				
					Tipo de material de la estructura (metálica/pétreas)				
					Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro				
					Peso (Kg.): Hasta 500 Kgs.				
	1918			ESTRUCTURAS ESBELTAS Y ESTÉTICAS QUE ARMONIZAN CON EL ENTORNO URBANO. SE USAN SOBRE EL SUELO. OCUPAN POCO ESPACIO. USUALMENTE SE INSTALAN O REQUIEREN POR RAZONES ESTÉTICAS. SE AUTOSOPORTAN EN BASE A UNA BUENA CIMENTACIÓN.	Altura (M.): hasta 80 M. y Diámetro variable de hasta 0.8 M.	ML.	\$ -	\$ 17,500.00	#DIV/0!
					Perfiles de acero utilizados y medidas				
					Tipo de material de la estructura (metálica/pétreas)				
					Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro				
					Peso (Kg.): Hasta 2 Tons.				
OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS	1919				Altura (M.) Perfiles de acero utilizados y medidas Tipo de material de la estructura (metálica/pétreas) Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro Peso (Kg.)	ESTRUCTURA ATÍPICA	VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS PARA ELEMENTOS ATÍPICOS.	VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS PARA ELEMENTOS ATÍPICOS.	#VALOR!
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 AUTOREADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.									
SISTEMTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 3 Apartado V y D 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 D: 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:									
FÓRMULA 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=SCAVUC+VE Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá: VC= Valor de la Construcción SC=superficie de la Construcción VUC= Valor Unitario de la Construcción VE= Valor de las Instalaciones Especiales									

TABLA DE DEMÉRITOS DE ROSS 2026

En el caso de las valuaciones catastrales, el factor de demérito nunca será mayor al 50%.

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS	
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026	
TABLA DE DEMÉRITOS DE ROSS 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

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026****TABLA DE DEMÉRITOS DE ROSS POR EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES.**

EDAD (AÑOS)	DEMÉRITO
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
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.

VALORES PARA FRUTALES 2026

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

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

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES PARA FRUTALES VIÑEDOS						
	ESTADO DEL FRUTAL VIÑEDOS	CALIDAD	UNIDADES	VALOR 2025	VALOR 2026	PORCENTAJE
CLASIFICACIÓN	FRUTALES EN FORMACIÓN	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 252,000.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN FORMACIÓN	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 231,000.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN FORMACIÓN	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 199,500.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN FORMACIÓN	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 178,500.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 325,500.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 294,000.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 273,000.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 252,000.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 357,000.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 325,500.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 294,000.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 273,000.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 409,500.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 367,500.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 325,500.00	#1DIV/01
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 283,500.00	#1DIV/01

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

MUNICIPIO DE GÓMEZ FARÍAS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES PARA FRUTALES NOGALES

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

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