

Presidencia Municipal La Cruz, Chihuahua.

H. Ayuntamiento 2024 - 2027
La Cruz, Chihuahua a 30 de Octubre del 2025



DIP. GUILLERMO PATRICIO RAMIREZ GUTIERREZ.

PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

P R E S E N T E.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04, publicado el miércoles 29 de Diciembre del año 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, el municipio de La Cruz Chihuahua. Somete a consideración de este 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 este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los artículos 22 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, así como el 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y que debe de reflejar el valor del mercado del inmueble, cumpliendo así lo establecido por el artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de este H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º de Enero del año 2026 para efecto de lo establecido por los artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente proyecto, el municipio de La Cruz Chihuahua. Solicita a este H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara en Vigor para el ejercicio 2026, así como también se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE:



PROFR.SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS.

PRESIDENTE MUNICIPAL DE LA CRUZ CHIHUAHUA.

**LA CRUZ**
JUNTOS SEGUIREMOS
AVANZANDO MAS+
GOBIERNO MUNICIPAL 2024- 2027
PRESIDENCIA

Presidencia Municipal La Cruz, Chihuahua.
H. Ayuntamiento 2024 - 2027

LA CRUZ CHIHUAHUA A 30 DE OCTUBRE DEL 2025

H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

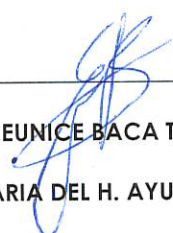
PRESENTE.-

Por medio de la presente y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63 fracciones II y III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle la certificación del Acuerdo de Cabildo No.5 Tomado en la sesión ordinaria de fecha 29 del mes de octubre del año 2025, mediante el cual se aprueba la Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, con la actualización del 5% en el valor del metro cuadrado únicamente en la superficie para todos los sectores, que servirán de Base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria tiene derecho a cobrar el municipio de la Cruz Chihuahua, en los términos del artículo 28 fracción XL del mismo ordenamiento Legal.

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

ATENTAMENTE.

 **LA CRUZ**
JUNTOS SEGUIREMOS
AVANZANDO **MAS+**
GOBIERNO MUNICIPAL 2024- 2027
SECRETARÍA



LIC.EUNICE BACA TORRES.
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO

ACTA DE CABILDO

ORDINARIA

NÚMERO 28

SIENDO LAS 08:00 HORAS DEL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2025, REUNIDOS EN LA SALA DE CABILDO ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE LA CRUZ DAMOS INICIO A LA VIGÉSIMA OCTAVA SESIÓN DE CABILDO, CONTANDO CON LA PRESENCIA DEL PROFR. SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS PRESIDENTE MUNICIPAL, C. MARIELA BURCIAGA CHACÓN SINDICO MUNICIPAL, LIC. EUNICE BACA TORRES SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO, C. IRMA LORENZA MÁRQUEZ LECHUGA, C. MANUELA IBETTE MEDINA CHACÓN, C. MAYRA AZUCENA JIMÉNEZ MARTÍNEZ, C. LUIS CARLOS RODRIGUEZ MARQUEZ, TODOS ELLOS REGIDORES DEL H. AYUNTAMIENTO, EL PRESIDENTE MUNICIPAL SOLICITA A LA SECRETARIA LEA EL ORDEN DEL DÍA.

- 1.- LISTA DE ASISTENCIA.
- 2.- DECLARACIÓN DEL QUÓRUM LEGAL.
- 3.- PRESENTACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
- 4.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR.
- 5.- APROBACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.
- 6.- AUTORIZACIÓN PAGO BOMBA
- 7.- ASUNTOS GENERALES
- 8.- CLAUSURA DE LA ASAMBLEA.

I.- PARA EL DESAHOGO DEL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA SE PASA LISTA DE ASISTENCIA ENCONTRÁNDOSE PRESENTES EL PROFR. SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS PRESIDENTE MUNICIPAL, C. MARIELA BURCIAGA CHACON SINDICO MUNICIPAL Y CINCO REGIDORES LOS CUALES CONFORMAN LA MAYORÍA DE LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LA CRUZ, MOTIVO POR EL CUAL LA LIC. EUNICE BACA TORRES SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO INFORMA QUE EXISTE QUÓRUM LEGAL.

II.- ACTO SEGUIDO A EFECTO DE DESAHOGARSE EL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA EL PROFESOR SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS PRESIDENTE MUNICIPAL DECLARA FORMALMENTE INSTALADA LA SESIÓN POR LO QUE, LOS ACUERDOS QUE SE TOMEN EN LA MISMA SERÁN LEGALMENTE VÁLIDOS.

III.- CON EL PROPÓSITO DE DESAHOGAR EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA LA LIC. EUNICE BACA TORRES HACE LA PRESENTACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA, EL CUAL ES APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

IV.- CON LA FINALIDAD DE SEGUIR DESAHOGANDO EL ORDEN DEL DÍA LA SECRETARÍA DEL H. AYUNTAMIENTO DA LECTURA AL ACTA ANTERIOR SOMETIENDOLA A VOTACIÓN, SIENDO ESTA APROBADA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

V.- EN EL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026 FUERON APROBADAS EN LOS TÉRMINOS QUE SE PRESENTAN.

VI. EN EL DESAHOGO DEL SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA HACE USO DE LA VOZ EL PRESIDENTE MUNICIPAL PROFR. SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS SOLICITANDO LA AUTORIZACIÓN DE CABILDO PARA LA COMPRA DE LA BOMBA DE LA COMUNIDAD DE CORRALEÑO DE JUÁREZ EL RECURSO PARA DICHA COMPRA SERÁ DEL FIMS UNA VEZ ANALIZADO SE SOMETE A VOTACIÓN SIENDO APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

VII. ASUNTOS GENERALES HACE USO DE LA VOZ LA SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO LIC. EUNICE BACA TORRES INFORMANDO QUE EN DÍAS PASADOS LLEGO UN OFICIO DONDE SE INFORMA QUE YA SE CERRÓ Y CONCLUYO EL TRÁMITE DEL RASTRO POR PARTE DE COESPRIS, HACE USO DE LA VOZ EL PRESIDENTE MUNICIPAL PROFR. SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS INFORMANDO QUE EN ESTA SEMANA SE INICIARA CON LA REPARACIÓN DE LAS LUMINARIAS EN EL MISMO USO DE LA VOZ COMENTA QUE LA DIRECTORA DEL CENTRO DE SALUD LE SOLICITO AYUDA PARA QUITAR UNA PUERTA QUE SE ENCUENTRA DENTRO DEL CENTRO DE SALUD ASÍ MISMO INFORMA EL PRESIDENTE QUE EL PRÓXIMO MARTES SE ENCONTRARA EL MÓDULO DE MEDI CHIHUAHUA EN COLONIA PANAMERICANA, HACE USO DE LA VOZ LA REGIDORA MANUELA IBETTE MEDINA COMENTANDO QUE SE ACERCARON A ELLA VECINOS DEL SEÑOR LUIS PARRA EN CORRALEÑO YA QUE TIENE UN ESCOMBRO EN LA CALLE LO CUAL LE COMENTA EL PRESIDENTE QUE HAGAN SU SOLICITUD POR ESCRITO PARA HACÉRSELO LLEGAR AL SEÑOR PARA QUE LO RETIRE.

VIII. SIN OTRO ASUNTO QUE TRATAR DA CLAUSURA EL REGIDOR LUIS CARLOS RODRIGUEZ MARQUEZ A LA VIGÉSIMO OCTAVA SESION ORDINARIA DE CABILDO SIENDO LAS 10:30 HORAS DEL DÍA 29 DE OCTUBRE DE 2025, LEVANTÁNDOSE PARA CONSTANCIA LA PRESENTE ACTA QUE FIRMAN LOS MIEMBROS DEL AYUNTAMIENTO.

DAMOS FE...



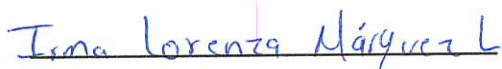
PROFR. SERGIO LUIS OLVERA GALLEGOS



LIC. EUNICE BACA TORRES



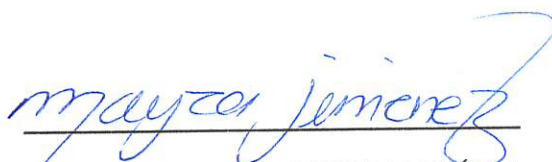
C. MARIELA BURCIAGA CHACÓN



C. IRMA LORENZA MARQUEZ LECHUGA



C. MANUELA IBETTE MEDINA CHACON



C. MAYRA AZUCENA JIMENEZ MARTÍNEZ

Viviana Ortega

C. SANTOS VIVIANA ORTEGA VILLA

Luis Carlos Rodriguez

C. LUIS CARLOS RODRIGUEZ MARQUEZ

Isaid LL.

ISAID ERASMO LEVARIO LARA

[Signature]

LESLY YURIDIA TELLEZ MARQUEZ

Delia D. Romo

DELIA DOMINGUEZ ROMO

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.

PRESIDENCIA MUNICIPAL.

LA CRUZ CHIHUAHUA.

ZONAS HOMOGENEAS.



MUNICIPIO DE LA CRUZ						
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
2	1	001-37 Y 040-042 Y 045, 055 Y 074-077.	LA CRUZ	\$61.20	\$64.26	5.00%
2	2	001-085	COLONIA PANAMERICANA	\$61.20	\$64.26	5.00%
0	3	001-037	SAN RAFAEL	\$24.48	\$25.70	5.00%
0	4	001-026	MORIELEÑO	\$24.48	\$25.70	5.00%
0	5	001-061	CORRALEÑO	\$24.48	\$25.70	5.00%
0	6	001-062	ESTACIÓN LA CRUZ	\$24.48	\$25.70	5.00%
0	7	001-009 Y 019	ALICANTES	\$24.48	\$25.70	5.00%
0	8	001-020 Y 029, 080	MARAVILLAS	\$24.48	\$25.70	5.00%
0	9	001-004	TIERRA AZUL	\$24.48	\$25.70	5.00%
2	10	001-160	COLONIA PANAMERICANA	\$61.20	\$64.26	5.00%
0	11	001-003	COLONIA ÁNGEL ROMERO	\$24.8	\$25.70	5.00%

ACLARATORIA: Las zonas de valor podrán integrarse de sectores catastrales completos o fracciones de los mismos y el factor de mercado será la unidad.

FACTOR DE MERCADO PARA LOS SECTORES 1, 2,10= 0.07

FACTOR DE MERCADO PARA LOS SECTORES 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,11= 0.06

FACTOR DE MERCADO PARA LOS LOTES MAYORES DE 1000 M2 EN TODOS LOS SECTORES= 0.5



PREDIOS URBANOS.

DESCRIPCIÓN METODOLOGICA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

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

Están obligados a observar la presente norma:

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

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

MUNICIPIO DE LA CRUZ							
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
2	1	001-37 Y 040-042 Y 045, 055 Y 074-077.	CABecera MUNICIPAL	LA CRUZ	\$61.20	\$64.26	5.00%
2	2	001-085	COMUNIDAD	COLONIA PANAMERICANA	\$61.20	\$64.26	5.00%
0	3	001-037	COMUNIDAD	SAN RAFAEL	\$24.48	\$25.70	5.00%
0	4	001-026	COMUNIDAD	MORIELEÑO	\$24.48	\$25.70	5.00%
0	5	001-061	COMUNIDAD	CORRALEÑO	\$24.48	\$25.70	5.00%
0	6	001-062	COMUNIDAD	ESTACIÓN LA CRUZ	\$24.48	\$25.70	5.00%
0	7	001-009 Y 019	COMUNIDAD	ALICANTES	\$24.48	\$25.70	5.00%
0	8	001-020 Y 029, 080	COMUNIDAD	MARAVILLAS	\$24.48	\$25.70	5.00%
0	9	001-004	COMUNIDAD	TIERRA AZUL	\$24.48	\$25.70	5.00%
2	10	001-160	COMUNIDAD	COLONIA PANAMERICANA	\$61.20	\$64.26	5.00%
0	11	001-003	COMUNIDAD	COLONIA ÁNGEL ROMERO	\$24.48	\$25.70	5.00%

Predios urbanos:

- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes de áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle sin carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (escuelas), salud y asistencia (clínicas y hospitales), recreación y deporte (parques y áreas deportivas), administración Pública (presidencia municipal, telégrafos etc. etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del mercado inmobiliario local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b)
 - c) Consulta con inmobiliarias o en periódicos Locales, notarias Públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita del inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial y mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a corredores urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes al catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido en 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.

TIPOLOGIAS DE LAS CONSTRUCCIONES:

Las ilustraciones de estas tipologías utilizadas pretenden facilitar la identificación de las construcciones para tener una idea de las claves de valuación correspondientes utilizadas en el catastro.

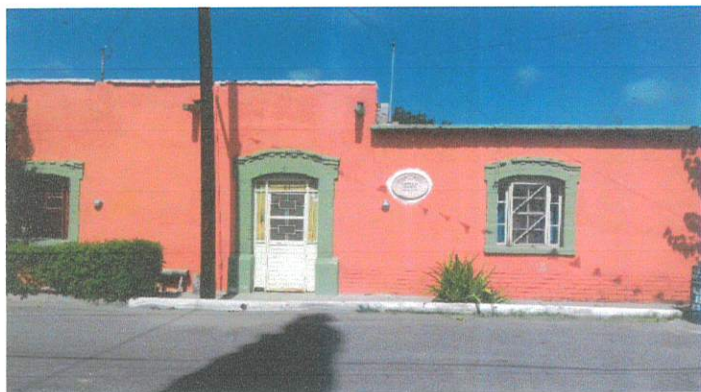
Habitacional popular:

CLAVE: 2111



Habitacional económico:

CLAVE: 2121



Habitacional mediano:

CLAVE: 2131



Habitacional bueno

CLAVE: 2141



Habitacional de lujo:

CLAVE: 2151



Comercial mediano:

CLAVE: 2221



Comercial bueno:

CLAVE 2231:



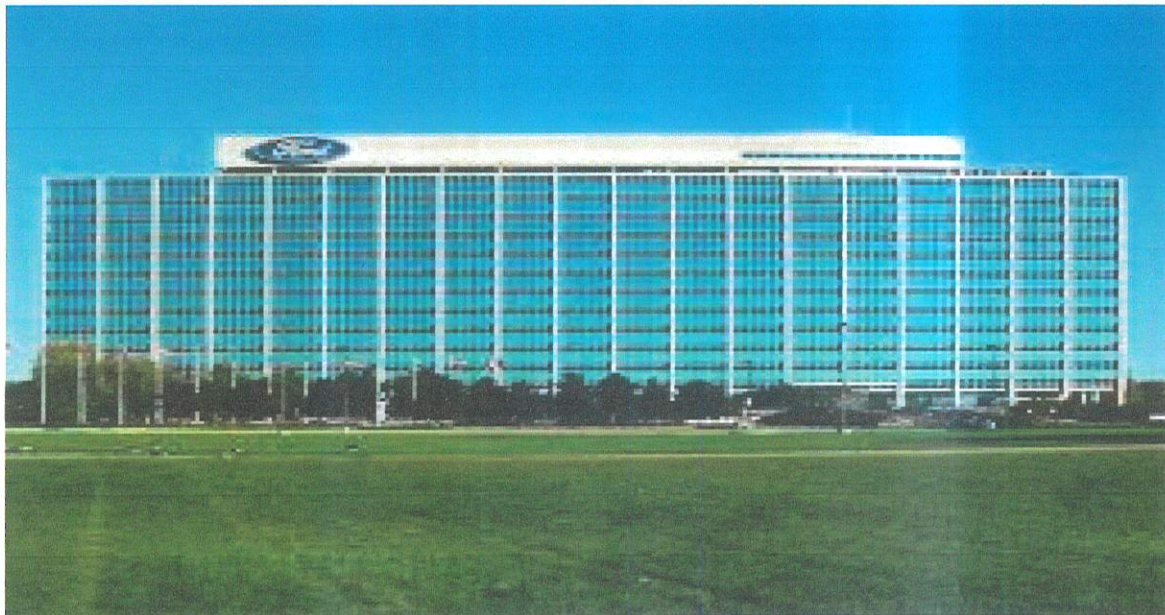
Industrial ligero:

CLAVE: 2311



Industrial mediano:

CLAVE: 2321



MUNICIPIO DE LA CRUZ.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.

Constante	Uso	Tipología	Clase	Valores unitarios de reposición nuevo para construcciones(\$/m2)			
Clave de Valuación			Tipología			Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	Habitacional	Popular	"A"	\$1,425.10
2	1	1	2	Habitacional	Popular	"B"	\$1,189.33
2	1	1	3	Habitacional	popular	"C"	\$1,055.46
2	1	2	1	Habitacional	Económico	"A"	\$2,257.12
2	1	2	2	Habitacional	Económico	"B"	\$1,812.07
2	1	2	3	Habitacional	Económico	"C"	\$,1562.48
2	1	3	1	Habitacional	Medio	"A"	\$3,519.98
2	1	3	2	Habitacional	Medio	"B"	\$3,155.54
2	1	3	3	Habitacional	Medio	"C"	\$2,640.68
2	1	4	1	Habitacional	Bueno	"A"	\$5,338.48
2	1	4	2	Habitacional	Bueno	"B"	\$4,323.54
2	1	4	3	Habitacional	Bueno	"C"	\$4,012.99
2	1	5	1	Habitacional	Lujo	"A"	\$7,454.20
2	1	5	2	Habitacional	Lujo	"B"	\$6,684.83
2	1	5	3	Habitacional	Lujo	"C"	\$6,210.00
2	1	6	1	Habitacional	Súper lujo	"A"	\$7,454.20
2	1	6	2	Habitacional	Súper lujo	"B"	\$6,684.83
2	1	6	3	Habitacional	Súper lujo	"C"	\$6,210.00
2	2	1	1	Comercial	Económico	"A"	\$2,292.22
2	2	1	2	Comercial	Económico	"B"	\$1,900.28
2	2	1	3	Comercial	Económico	"C"	\$,1575.70
2	2	2	1	Comercial	Mediano	"A"	\$3,150.56
2	2	2	2	Comercial	Mediano	"B"	\$2,549.64
2	2	2	3	Comercial	Mediano	"C"	\$1,989.92
2	2	3	1	Comercial	Bueno	"A"	\$4,885.11
2	2	3	2	Comercial	Bueno	"B"	\$4,115.65
2	2	3	3	Comercial	Bueno	"C"	\$3,628.14
2	3	1	1	Industrial	Ligero	"A"	\$2,925.11
2	3	1	2	Industrial	Ligero	"B"	\$2,553.87
2	3	1	3	Industrial	Ligero	"C"	\$2,340.73

MUNICIPIO DE LA CRUZ.						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.						
Constante	Uso	Tipología	clase	valores unitarios de reposición nuevo para construcciones (\$/m2)		
Clave de valuación				Tipología	Clase	Valor Unitario
2	3	2	1	Mediano	"a"	\$3,588.64
2	3	2	2	Mediano	"b"	\$3,339.68
2	3	2	3	Mediano	"c"	\$3,216.98
2	4	1	1	Económica	"a"	No aplica
2	4	1	2	Económica	"b"	No aplica
2	4	1	3	Económica	"c"	No aplica
2	4	2	1	Media	"a"	No aplica
2	4	2	2	Media	"b"	No aplica
2	4	2	3	Media	"c"	No aplica

MUNICIPIO DE LA CRUZ

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

PORCENTAJES DE AVANCE PARA OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	INICIO	TERMINADO	FACTOR
ZANJEO	1.00%	5.00%	0.05
CIMIENTOS	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 formula establecida por la Ley.

MUNICIPIO DE LA CRUZ

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TORRE AUTOSOPORTADA	TORRES ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS	MONOPOLITE O MONOPOL	CARÁCTERÍSTICAS PARTICULARES	UNIDADES	VALORES UNITARIOS 2025 (\$/ML.)	VALORES UNITARIOS 2026 (\$/ML.)	PORCENTAJE
	1916	ESTRUCTURAS AUTOSOPORTADAS A BASE DE CIMENTACIÓN Y EL PROPIO DISEÑO DEL ELEMENTO. ESTRUCTURAS QUE SUELEN ESTAR COMPUESTAS POR PERFILES O ÁNGULOS DE ACERO UNIDOS POR TORNILLOS, PERNOS, REMACHES O SOLDADURA. LA ALTURA ES VARIABLE Y ESTÁ EN FUNCIÓN DEL SUMINISTRO DEL BUEN FUNCIONAMIENTO REQUERIDO. SE INSTALAN EN TERRENOS URBANOS, SUBURBANOS Y/O RÚSTICOS.			Altura (M.): hasta 100 M. y Sección variable de hasta 15 M. por lado Perfiles de acero utilizados y medidas: piramidales, cuadrangulares, triangulares Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos) Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro) Peso (Kg.): Hasta 10 Tons.	ML.	\$ -	NO APLICABLE	#¡VALOR!
	1917		ESTRUCTURAS LIGERAS ARRIOSTRADAS O ATIRANTADAS A BASE DE CABLES O		Altura (M.): hasta 100 M. y Sección variable de hasta 0.5 M. por lado	ML.	\$ -	NO APLICABLE	#¡VALOR!

		VARILLAS. USUALMENTE SE INSTALAN EN CONSTRUCCIONES YA EXISTENTES, LO CUAL INDICA QUE NO TRANSMITE UNA CARGA MUY GRANDE, O BIEN, SE INSTALAN SOBRE EL SUELO. LA BASE DE LA ESTRUCTURA TRANSMITE ESFUERZOS DE COMPRESIÓN Y LOS ARRIOSTRES O TIRANTES TRANSMITEN ESFUERZOS DE Tensión.		Perfiles de acero utilizados y medidas: Piramidales, cuadrangulares, triangulares				
				Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)				
				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 UBICAN SOBRE EL SUELO. OCUPAN POCO ESPACIO. USUALMENTE SE PINTAN O RECUBREN POR RAZONES ESTÉTICAS.	Altura (M.): hasta 80 M. y Diámetro variable de hasta 0.8 M.				
				Perfiles de acero utilizados y medidas				
				Tipo de material de la estructura (metálico/pétreos)	ML.	\$ -	NO APLICABLE	#¡VALOR!
				Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)				

OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS	1919		SE AUTOSOPORTAN EN BASE A UNA BUENA CIMENTACIÓN.	Peso (Kg.): Hasta 2 Tons.				
				Altura (M.)				
				Perfiles de acero utilizados y medidas				
				Tipo de material de la estructura (metálico/p étreos)	ESTRUC TURA ATÍPIC A	VALUA CIÓN POR PRECIO S UNITARI OS PARA ELEM ENTOS ATÍPIC OS.	NO APLIC A	#iVALOR!
				Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro)				
				Peso (Kg.)				

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

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

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

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

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

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

PÁRRAFO QUINTO: El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente: $VC=SC \times VUC + VIE$ Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá: VC= Valor de la Construcción SC=Superficie de la Construcción VUC= Valor Unitario de la Construcción VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

MUNICIPIO DE LA CRUZ

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

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA				POR EL LUGAR DE UBICACIÓN		POR LA FORMA DE INSTALACIÓN		CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	UNIDADES	VALOR CATASTRAL 2025	VALOR CATASTRAL 2026	PORCENTAJE
		PARA CARTEL	PARA ESPECTACULAR PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIPOLAR	TIPO MURETE	EN FACHADA	EN AZOTEA	ASLADA	ADOSADO					
	1901		X							X	M ² . DE PANTALLA	\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!
							X							
	1902	X								X	M ² . DE PANTALLA	\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!
							X							

[illegible]

1905				X					X	Material de la estructura: Acero	M ² . DE PANTALLA	\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!
										Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante				
										Altura del pedestal: de hasta 15 M.				
										Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante				
										Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.				
1906				X					X	Material de la estructura: Acero	M ² . (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)	\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!
										Superficie de la pantalla: de 1.5 M ² . en adelante				
										Altura del pedestal: de 2 M. en adelante				
										Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante				
										Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.				
1907				X					X	Material de la estructura: Acero	M ² . (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)	\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!
										Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante				

										Altura del pedestal: de 20 Cm. en adelante				
										Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante				
										Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.				
										Material de la estructura: Acero u otro material				
										Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante				
										Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.				
										Perfil de los apoyos: Sección "L", "I", o "U", Etc.				
										Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atornillado, Etc.				
1908	X					X			X		M ² . (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)	\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!
1909						X			X	X	M ² . DEL MURETE	\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!
										Materiales constructivos: Materiales pétreos o Mixto.				
										Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante				
										Altura: hasta 25 M.				
										Superficie de la pantalla:				

										hasta 250 M ² .				
										Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.				
										Material es constructivo s: Acero o Mixto.				
										Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante				
										Altura: hasta 25 M.	M ² . DEL MURETE	\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!
										Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² .				
										Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.				
										Material es constructivo s: Acero				
										Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante				
										Altura: hasta 25 M.	M ² . DEL MURETE	\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!
										Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² .				
										Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.				
										Material es constructivo s: Acero, Pétreos o Mixto.	M ² . DE PANTALLA	\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!

[illegible]

1915

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

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

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

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

PÁRRAFO QUINTO: El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente: $VC=SC \times VUC + VIE$ Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá: VC= Valor de la Construcción SC=Superficie de la Construcción VUC= Valor Unitario de la Construcción VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

MUNICIPIO DE LA CRUZ
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.	\$ -	NO APLICABLE	#¡VALOR!	
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$ -	NO APLICABLE	#¡VALOR!	
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$ -	NO APLICABLE	#¡VALOR!	
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$ -	NO APLICABLE	#¡VALOR!	
5	ALJIBE	POR CADA 1,000 LITROS DE CAPACIDAD	\$ -	NO APLICABLE	#¡VALOR!	

6	ÁREAS TECHADAS	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
7	ASFALTO	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
17	BÁSCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
18	BODEGAS CON ALTURA ATÍPICA SUPERIOR A 5 METROS	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCC IÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

19	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
20	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
21	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
22	CABALLERIZAS	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
23	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
24	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
25	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

26	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
27	CASAS HABITACIÓN CON ALTURAS QUE EXCEDEN DE 3 METROS O ALTURAS ATÍPICAS, SIN LOSAS DE ENTREPIOS	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
28	CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR, PARQUE SOLAR O PARQUE FOTOVOLTÁICO) (con paneles contruïdos con celdas solares individuales)	CELDA	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
29	CELDAS SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles contruïdos por celdas solares individuales)	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
30	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
31	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

32	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#i VALOR!	
33	CHIMENEA	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#i VALOR!	
34	CHIMENEAS INDUSTRIALES	M3.	\$ -	NO APLIC A	#i VALOR!	
35	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#i VALOR!	
36	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#i VALOR!	
37	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#i VALOR!	
38	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#i VALOR!	

39	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
40	COCINA INTEGRAL	ML.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
41	COMPRESORES	LOTE	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
42	CORTINA METÁLICA	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
43	CREMATORIO	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
44	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
45	CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

46	CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
47	DOSIFICADORES (INCLUYE LA ESTRUCTURA QUE LO SOSTIENE)	M3.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
48	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
49	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
50	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
51	ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
52	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

53	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
54	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
55	ESTRUCTURAS ESFÉRICAS, O IRREGULARES, PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN	M3.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
56	FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
57	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
58	GALLINERO	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
59	GÁRGOLAS	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

60	GENERADOR DE ENERGÍA	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
61	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
62	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
63	GRADAS DE MADERA	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
64	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
65	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
66	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

67	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
68	HORNO DE SECADO	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
69	INVERNADEROS	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
70	JACUZZI	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
71	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
72	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
73	MEZANINE	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

74	MINI SPLIT	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
75	MOLINOS INDUSTRIALES	M3.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
76	MUELLE DE CONCRETO	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
77	MUELLE DE MADERA	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
78	MUROS DE CONTENCIÓN CONSTRUIDOS CON PIEZAS PREFABRICADAS	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
79	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
80	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

81	NAVES INDUSTRIALES CON ESTRUCTURA METÁLICA, (CON O SIN ENTREPISOS)	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	 
82	PALAPA DE HOJAS SECAS DE PALMA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
83	PALAPA DE LÁMINA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
84	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
85	PÉRGOLAS	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	 
86	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN)	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
87	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

88	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
89	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
90	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
91	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
92	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
93	PLANTA TRATADORA	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
94	PLANTAS ENFRIADORAS	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

95	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
96	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
97	POSTES PARA ALUMBRADO	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
98	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
99	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	ML.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
100	PRESONES	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
101	PUENTE COLGANTE	ML.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

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.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
103	RAMPA PARA EMBARCACIONES	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
104	RAMPAS	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
105	SILO DE CONCRETO	M3.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
106	SILO METÁLICO	M3.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
107	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
108	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

109	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
110	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
111	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
112	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
113	TANQUE ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
114	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	M3.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
115	TEJABÁN ACRÍLICO	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

116	TEJABÁN DE GALVATEJA	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
117	TEJABÁN DE LÁMINA GALVANIZADA	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
118	TEJABÁN DE TEJA	M2.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
119	TINACO HABITACIONAL	LTO.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
120	TIROLESA	ML.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
121	TOLVAS	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	
122	TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#¡VALOR!	

123	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#iVALOR!	
124	TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#iVALOR!	
125	TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#iVALOR!	
126	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#iVALOR!	
127	UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#iVALOR!	
128	UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$ -	NO APLIC A	#iVALOR!	
129	VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	NO APLICA			

130	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	NO APLICA	
131	INSTALACIONES ESPECIALES ATÍPICAS	NO APLICA		

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

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

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

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

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

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

PÁRRAFO QUINTO: El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente: $VC = SC \times VUC + VIE$ Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá: VC= Valor de la Construcción SC=Superficie de la Construcción VUC= Valor Unitario de la Construcción VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Habitacional de lujo.- Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios

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

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

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

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

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

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

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

Clase (A).- Edificaciones, que su mantenimiento no exceda necesitan mantenimiento a su estado actual para conservar su valor de reposición nuevo.

Tipologías constructivas (B).- Edificaciones de con algunas mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación necesitado de reparaciones y mantenimiento.

Tipologías constructivas (C).- Edificaciones de, sin mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación malo necesitado de reparaciones medias e importantes.

MUNICIPIO DE LA CRUZ								
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026								
VALORES UNITARIOS PARA CORREDORES DE VALOR (FRANJAS).								
ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	NOMBRE DE LA VIALIDAD	TRAMO		VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
				DESDE:	HASTA:			
						\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!
						\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!
						\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!
REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Artículo 35. En casos de que no se haya asignado valor unitario al suelo de algún sector o zona, o que habiéndose asignado varíen las características esenciales en el período de su vigencia, la autoridad catastral municipal podrá fijar la zona y los valores unitarios tomando como base los aprobados para otro sector catastral con características similares. En las zonas, urbana y suburbana, los valores de Corredores de Valor serán aplicables a los predios colindantes a ellos. En la zona rústica los valores de los Corredores de valor serán aplicables (como un área de influencia del valor) a 100.00 metros perpendiculares al Corredor de valor. SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 21 Párrafos Quinto, Sexto y Séptimo: ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado. PÁRRAFO QUINTO: Dentro de la ZONA HOMOGÉNEA de valor pueden existir FRANJAS, denominadas CORREDORES DE VALOR que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia ZONA HOMOGÉNEA. PÁRRAFO SEXTO: Para determinar un CORREDOR DE VALOR se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la FRANJA, respecto del que corresponda a la ZONA HOMOGÉNEA. PÁRRAFO SÉPTIMO: Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en URBANOS, SUBURBANOS y RÚSTICOS.								

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Artículo 21

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.

MUNICIPIO DE LA CRUZ

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS PARA SUELO SUBURBANO.

ZONA HOMOGÉNEA SUBURBANA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	TIPO DE DESARROLLO	NOMBRE DEL DESARROLLO	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
2	55	001-020	No.1	Zona suburbana	\$ 25.00	\$ 25.00	0%
2	56	001-020	No.2	Zona suburbana	\$ 25.00	\$ 25.00	0%

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 y Séptimo:

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

APARTADO XVII. Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aún cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo. [Fracción Reformada mediante Decreto No. 377-02 III P.E. publicado en el P.O.E. No. 90 del 9 de noviembre del 2002]

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

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

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

PÁRRAFO TERCERO: Cuando la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el uso de suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones; sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una **ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR** y se le asignará un **VALOR UNITARIO DE SUELO**.

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

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

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

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

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

MUNICIPIO DE LA CRUZ		
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026		
FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO EN TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE EL LOTE TIPO		
FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO EN LAS ZONAS URBANA Y SUBURBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO:		
SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:	FACTOR
	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	EN ADELANTE	0.60
FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO EN LA ZONAS URBANAS DE POBLACIONES DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL:		
SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:	FACTOR
	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	EN ADELANTE	0.60
FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO RÚSTICO:		
SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:	FACTOR
	5-00-00.00	0.025
5-00-00.01	10-00-00.00	0.05

10-00-00.01	20-00-00.00	0.10
20-00-00.01	40-00-00.00	0.15
40-00-00.01	60-00-00.00	0.20
60-00-00.01	100-00-00.00	0.25
100-00-00.01	EN ADELANTE	0.30

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

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

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

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

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

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

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.

ARTICULO 23.- Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula: Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda.

MUNICIPIO DE LA CRUZ	
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026	
TABLA DE DEMÉRITOS DE ROSS-HEIDECKE POR EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES.	
EDAD (AÑOS)	DEMÉRITO
0	0.9750
1	0.9730
2	0.9709
3	0.9676
4	0.9642
5	0.9601
6	0.9560
7	0.9513
8	0.9466
9	0.9414
10	0.9362
11	0.9306
12	0.9249
13	0.9189
14	0.9128
15	0.9064
16	0.9000
17	0.8933
18	0.8866
19	0.8796
20	0.8726
21	0.8653
22	0.8579
23	0.8504
24	0.8428
25	0.8350
26	0.8271
27	0.8190
28	0.8109
29	0.8026
30	0.7943
31	0.7858
32	0.7772
33	0.7685
34	0.7597
35	0.7507
36	0.7414
37	0.7326

38	0.7234
39	0.7141
40	0.7047
41	0.6952
42	0.6856
43	0.6759
44	0.6661
45	0.6562
46	0.6463
47	0.6362
48	0.6261
49	0.6156
50	0.6050
51	0.5949
52	0.5847
53	0.5741
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.

Utilizando la tabla de Ross según las colonias llegando a un tope de 30 años de edad con una vida útil de 65 años.

VIDA UTIL 65 CONSERVACION

EDAD	NUEVO	BUENO	REGULAR	REGULAR MEDIO	REPARACIONES SENCILLAS	REPARACIONES MEDIAS	REPARACIONES IMPORTANTES	REPARACIONES COMPLETAS	DERECHO
0	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135
1	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346
2	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340
3	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332
4	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323
5	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2432	0.1313
6	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302
7	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290
8	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278
9	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265
10	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252
11	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238
12	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223
13	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208
14	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193
15	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177
16	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160
17	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1142
18	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126
19	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109
20	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091
21	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072
22	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1052

3	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035
4	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015
5	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996
6	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976
7	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955
8	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935
9	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914
0	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893
1	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871
2	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849
3	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827
4	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805
5	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783
6	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760
7	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737
8	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713
9	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690
0	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666
1	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642
2	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618
3	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593
4	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568
5	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543
6	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518
7	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493
8	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467
9	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441
0	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415

PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN SE ENTIENDE POR:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comercial medio.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y 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 ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardineadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

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

Industrial mediano.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas. Estas a su vez se podrán 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 mantenimiento que no excede del 5% de su Valor de Reposición Nuevo y que están en perfectas condiciones para realizar el uso que les corresponde.

Clase (B).- Edificaciones, usadas que han recibido un mantenimiento que no excede 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.

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

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

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 las zonas designadas para la protección ecológica;
- b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;
- c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;
- d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales; e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

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 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.

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

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, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

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

Valor unitario. El que fija la autoridad 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 meritos 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 la construcción requerido para reemplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma entidad. 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.

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 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, delimitado por una poligonal plasmada en cartografía municipal que tengan características similares, tales como infraestructura, servicios, topografía y cualquier otro elemento relacionado que incida en el valor de la zona homogénea.

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 o disponer de él.
- 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 depreciación; es una forma de depreciación donde la pérdida en valor o en utilidad de un bien es atribuible a causas meramente físicas como son el desgaste o exposición de los elementos. El deterioro físico inicia en el momento 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 expresado 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 del 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 como los usos y valores de suelo rustico.

Norma de aplicación para uso de las Tablas de Valores Unitarios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 del Terreno

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

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y demérito, previstos en las tablas, según las características del suelo, una vez determinado el valor unitario de referencia que le corresponda. El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción.

SC=Superficie de la Construcción.

VUC= Valor Unitario de la Construcción.

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales.

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

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



PREDIOS RUSTICOS.

DESCRIPCIÓN METODOLOGICA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

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

Están obligados a observar la presente norma:

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

Para la realización del estudio de valores de terrenos rústicos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio municipal así como los planos generales de la población.

Predios rústicos:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios de 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 clasificaran como de riego (de gravedad o bombeo).

-**De primera a cuarta clase** de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos.

-**Frutales de primera a tercera clase**, de acuerdo a la edad productiva de sus arbolados, así como la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado.

-**Temporales de primera a cuarta clase** de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo.

-**Agostadero de primera a cuarta clase** de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía.

-**Forestales de primera a tercera clase** de acuerdo a la población, especies y variedad de arboles.

3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia:

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

El clima.- Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

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

Topografía.- La pendiente de un suelo de la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que pueda producir. Así mismo la pendiente y el relieve del suelo para los predios de agostadero es un factor determinante, en la capacidad de pastoreo.

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

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

MUNICIPIO DE LA CRUZ.
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad	Constante	Valores unitarios por hectárea para suelo rustico (\$/HA)				
Clave de valuación				Clasificación	Tipo	Calidad	Factor	Valor U.
1	0	1	1	Riego por gravedad	Privada	1	1	\$91,875.00
1	0	2	1	Riego por gravedad	Privada	2	1	\$68,967.00
1	0	3	1	Riego por gravedad	Privada	3	1	\$34,718.00
1	0	4	1	Riego por gravedad	Privada	4	1	\$15,919.00
2	0	1	1	Riego por bombeo	Privada	1	1	\$64,313.00
2	0	2	1	Riego por bombeo	Privada	2	1	\$48,277.00
2	0	3	1	Riego por bombeo	Privada	3	1	\$24,302.00
2	0	4	1	Riego por bombeo	Privada	4	1	\$11,114.00
3	0	1	1	Frutales en formación	Privada	1	1	\$112,325.00
3	0	2	1	Frutales en formación	Privada	2	1	\$89,417.00
3	0	3	1	Frutales de formación	Privada	3	1	no aplic
5	0	1	1	Frutales en producción	Privada	1	1	\$213,431.00
5	0	2	1	Frutales en producción	Privada	2	1	\$190,523.00
5	0	3	1	Frutales en producción	Privada	3	1	no aplic
7	0	1	1	Temporal	Privada	1		no aplic
7	0	2	1	Temporal	Privada	2		no aplic
7	0	3	1	Temporal	Privada	3		no aplic
7	0	4	1	Temporal	Privada	4		no aplic
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	1	\$850.60
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	1	\$703.40
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	1	\$508.00
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	1	\$475.00
8	0	5	1	Pastal	Privada	5	1	\$457.00
8	0	6	1	Pastal	Privada	6		\$415.60
9	0	1	1	Forestal	Privada	1		no aplic
9	0	2	1	Forestal	Privada	2		no aplic
9	0	3	1	Forestal	Privada	3		no aplic
9	0	4	1	Forestal	Privada	4		no aplic

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

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.

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

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

TESORERÍA MUNICIPAL DE LA CRUZ, CHIHUAHUA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad	Constante	Valores unitarios por hectárea para suelo rustico (\$/HA)				
Clave de valuación				Clasificación	Tipo	Calidad	Factor	Valor U
1	1	1	1	Riego por gravedad	Ejidal	1	1	\$91,875.00
1	1	2	1	Riego por gravedad	Ejidal	2	1	\$68,967.00
1	1	3	1	Riego por gravedad	Ejidal	3	1	\$34,718.00
1	1	4	1	Riego por gravedad	Ejidal	4	1	\$15,919.00
2	1	1	1	Riego por bombeo	Ejidal	1	1	\$64,313.00
2	1	2	1	Riego por bombeo	Ejidal	2	1	\$48,277.00
2	1	3	1	Riego por bombeo	Ejidal	3	1	\$24,302.00
2	1	4	1	Riego por bombeo	Ejidal	4	1	\$11,114.00
3	1	1	1	Frutales en formación	Ejidal	1	1	\$112,325.00
3	1	2	1	Frutales en formación	Ejidal	2	1	\$89,417.00
3	1	3	1	Frutales de formación	Ejidal	3		No aplic
5	1	1	1	Frutales en producción	Ejidal	1		\$213,431.00
5	1	2	1	Frutales en producción	Ejidal	2		\$190,523.00
5	1	3	1	Frutales en producción	Ejidal	3		No aplic
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1		No aplic
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2		No aplic
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3		No aplic
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	1	\$7,336.00
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	1	\$850.60
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2		No aplic
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3		No aplic
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	1	\$415.00
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1		No aplic
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2		No aplic
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3		No aplic
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4		No aplic

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

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.

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

TESORERÍA MUNICIPAL DE LA CRUZ, CHIHUAHUA.
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025.

Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad	Constante	Valores unitarios por hectárea para suelo rustico (\$/HA)				
Clave de valuación				Clasificación	Tipo	Calidad	Factor	Valor U.
1	2	1	1	Riego por gravedad	Comunal	1	1	No aplica
1	2	2	1	Riego por gravedad	Comunal	2	1	No aplica
1	2	3	1	Riego por gravedad	Comunal	3	1	No aplica
1	2	4	1	Riego por gravedad	Comunal	4	1	No aplica
2	2	1	1	Riego por bombeo	Comunal	1	1	No aplica
2	2	2	1	Riego por bombeo	Comunal	2	1	No aplica
2	2	3	1	Riego por bombeo	Comunal	3	1	No aplica
2	2	4	1	Riego por bombeo	Comunal	4	1	No aplica
3	2	1	1	Frutales en formación	Comunal	1	1	No aplica
3	2	2	1	Frutales en formación	Comunal	2	1	No aplica
3	2	3	1	Frutales de formación	Comunal	3		No aplica
5	2	1	1	Frutales en producción	Comunal	1	1	No aplica
5	2	2	1	Frutales en producción	Comunal	2	1	No aplica
5	2	3	1	Frutales en producción	Comunal	3		No aplica
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1		No aplica
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2		No aplica
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3		No aplica
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4		No aplica
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	1	No aplica
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	1	No aplica
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	1	No aplica
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	1	\$416.00
9	2	1	1	Forestal	Comunal	1		No aplica
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2		No aplica
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3		No aplica
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4		No aplica

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

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.

Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en urbanos, suburbanos y rústicos. Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijarán por metro cuadrado y en zona rústica por hectárea.

MUNICIPIO DE LA CRUZ						
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 ZONAS URBANAS	OCUPADO POR CONSTRUCCIONES FUERA DEL ÁREA DE INFLUENCIA	OCUPADO POR CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA	SUELO RÚSTICO
CONCEPTOS	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PREVIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS.	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PREVIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS. COLINDANTES A LAS POBLACIONES URBANAS	SUELO DENTRO DE LAS ÁREAS DE INFLUENCIA DEFINIDAS COMO HUELLAS DE LA EXPLORACIÓN PREVIA Y EXPLOTACIÓN COMO: DESPALMES, DESMONTES, TAJOS, CAMINOS, ACCESOS, EXCAVACIONES, TERRAPLENES, JALES, PRESAS Y TEPETATES ENTRE OTROS, INMERSAS EN LAS ÁREAS URBANAS DE POBLACIONES	SUELO OCUPADO POR TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES FUERA DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN, DESTINADOS AL SERVICIO DIRECTOS DE MINERÍA.	SUELO OCUPADO POR TODO TIPO DE CONSTRUCCIONES COLINDANTES EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN, DESTINADOS AL SERVICIO DIRECTOS DE MINERÍA.	SUELO RÚSTICO DENTRO DEL PERÍMETRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA O DE LA CONCESIÓN MINERA.

UNIDAD DE MEDIDA	Ha.	Ha.	Ha.	M².	M².	Ha.
VALORES 2025	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
VALORES 2026	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
PORCENTAJE	#¡VALOR!	#¡VALOR!	#¡VALOR!	#¡VALOR!	#¡VALOR!	#¡VALOR!
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 fundos mineros la tasa de 5 al millar. [Fracción reformada mediante Decreto No. 515-05 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 105 del 31 de diciembre del 2005]						

MUNICIPIO DE LA CRUZ						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES PARA BANCOS DE MATERIALES Y BANCOS DE EXTRACCIÓN DE MATERIALES.						
USO		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	\$ -	NO APLICA	#¡VALOR!

	RÚSTICOS	construcción, generalmente. Es decir, depósito y retiro de material es 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.	\$ -	NO APLICABLE	#¡VALOR!
--	----------	---	------	--------------	----------

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.	\$ -	NO APLICABLE	#iVALOR!
	RÚSTICOS		\$ -	NO APLICABLE	#iVALOR!

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

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 10 Apartado I
ARTÍCULO 10. El catastro tiene como objeto:

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

SUSTENTO LEGAL: Código Municipal para el Estado de Chihuahua Artículo 149 Apartados I y II

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

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

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

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR.

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

Existen diferentes formas de clasificar los suelos, siendo una de ellas la capacidad de uso o uso 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 (1).- Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y en riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

Segunda clase (2).- En esta clase de 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 fácil y económico de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.

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

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

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

Sexta clase (6).- Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que los 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 (7).- Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados 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 esos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.

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

GLOSARIO:

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

Predio rustico.- El que se encuentre ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria forestal, minera o actividades equiparables.

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

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, diques de bocatoma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparten el agua hasta la parcela de cultivo, inundando la zona de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros.

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

Riego por gravedad y por 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 le sean necesarios trabajos especiales.

Predios con árboles 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 cuatro años hasta los treinta y los duraznos de dos hasta los dieciocho 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 o goteo), que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas que produzcan frutos de primera clase.
- 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 pedregrosidad, presencia frecuente de heladas, calidad de suelo, periodo vegetativo etc.

- A) **Primera clase.-** Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con el clima propicio que presente lluvias intensas con un promedio de 400 a 500mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
- B) **Segunda clase.-** Aquellos terrenos que 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 vía de comunicación.

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

Tierras de agostadero (2).- Son aquellos que por precipitación pluvial, topográfica o calidad producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven para el alimento del 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 diez 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 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 accidentado de difícil acceso para el ganado.

Predios forestales.- Son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (permiso de aprovechamiento forestal o estudio dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

- A) **Primera clase:** Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m³ de madera en rollo por hectárea con ubicación a menos de 100 km de vías de comunicación transitables.
- B) **Segunda clase.-** Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 km de vías de comunicación transitables.
- C) **Tercera clase.-** Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50 % de la primera clase, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 km de las vías de comunicación.

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

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

Predios infructuosos.- Son aquellas áreas en que la utilidad y productividad es mínima o nula por ejemplo, suelos pantanosos, arenales, manglares, taludes, y peñascosos.

Clave de valuación 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 las entidades privadas, de obtener, poseer, controlar, disponer dejar en herencia la tierra, capital y cosas.

Propiedad comunal.- Es una forma de tenencia de la tierra, donde existen un derecho colectivo dentro de una comunidad en que cada miembro tiene derecho a utilizar independientemente las propiedades de la comunidad.

Propiedad ejidal.- Es una forma de la tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (Área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y poblar (Fundo legal).

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

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

Ejido.- Núcleo de población conformado por las tierras ejidales y por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales.

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

Título de solar urbano.- Documento que ampara 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 PROCEDA.

Capacidad de carga animal.- Se refiere al número de animales que pueden pastorear en un potrero en un período de tiempo determinado sin causar daño a la vegetación.

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

Nota.- se elaboran tres juegos de cada tabla, una para el municipio correspondiente, otra para el h. congreso y otra para la dirección de catastro. La que entregaran al congreso tendrán que hacerlo antes del 31 de octubre del año en curso, previa revisión y validación en la dirección de catastro.

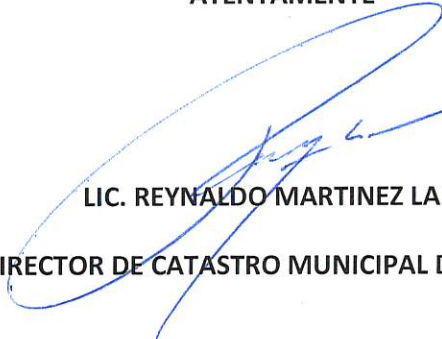
LA CRUZ CHIHUAHUA 30 DE OCTUBRE DEL 2025.

A QUIEN CORRESPONDA:

En el municipio de La Cruz, se realizaron las tablas de valores para el ejercicio fiscal 2026, en la Dirección de Catastro Municipal siendo el personal de esta misma los encargados de realizarlos en un periodo del 02 de Octubre al 25 de Octubre del presente año. Aprobándolas en sesión de cabildo el día 29 de Octubre del 2025, con la actualización del 5 % en el valor del metro cuadrado únicamente en superficie de terreno para todos los sectores.

El personal de catastro municipal siguió un procedimiento en la elaboración de las tablas de valores con asesorías de parte de la Dirección de Catastro de Gobierno del Estado y siguiendo los procedimientos con mecanismo que previamente se indicaron.

ATENTAMENTE


LIC. REYNALDO MARTINEZ LARA.

DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DE LA CRUZ.



