



**MUNICIPIO DE MATACHI, CHIHUAHUA.
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026
ZONAS URBANAS Y RURALES HOMOGENEAS DE VALOR**

DIP. GUILLERMO PATRICIO RAMÍREZ GUTIÉRREZ

PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

PRESENTE.-

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

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º de Enero del 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 Matachí solicita a este H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tablas 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

"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"

C. MARIA DE JESUS MARTINEZ RODRIGUEZ

PRESIDENTE MUNICIPAL



MUNICIPIO DE MATACHI, CHIHUAHUA
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026
ZONAS URBANAS Y RURALES HOMOGENEAS DE VALOR

DIP. GUILLERMO PATRICIO RAMÍREZ GUTIÉRREZ

PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO

P R E S E N T E.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle la Certificación del punto número 04 de la sesión ordinaria decima de cabildo acta no.20, a fojas 158 , tomado en la sesión ordinaria, de fecha 29 de Octubre del 2025, mediante el cual se aprueba el Anteproyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción 2026, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Matachí, en los términos del artículo 28, fracción XL.

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

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION"



C.MARÍA DE JESÚS MARTÍNEZ RODRÍGUEZ

PRESIDENTE MUNICIPAL



MUNICIPIO DE MATACHI, CHIHUAHUA
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026
ZONAS URBANAS Y RURALES HOMOGENEAS DE VALOR

ASUNTO: CERTIFICACION DEL ACTA DE CABILDO

EL C. ALAN MAURICIO ADOLFO RODRÍGUEZ ROMERO, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE MATACHÍ, CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 63, FRACCION II, DEL CÓDIGO MUNICIPAL VIGENTE EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR, Y

CERTIFICA

QUE EN EL LIBRO NO.8 DE ACTAS Y ACUERDOS DEL H. AYUNTAMIENTO DE MATACHÍ, A FOJAS 158, SE ENCUENTRA ASENTADA EN EL ACTA NO.20 DE SESION ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 29 DE OCTUBRE DEL AÑO 2025, EL LA CUAL SE ENCUENTRA ASENTADO EL SIGUIENTE ACUERDO EN EL PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.

PUNTO 4.; LA PRESIDENTE C. MARÍA DE JESÚS MARTÍNEZ RODRÍGUEZ, EXPONE PARA SU ANÁLISIS Y APROBACIÓN AL H. CABILDO DEL MUNICIPIO DE MATACHÍ, EL ANTEPROYECTO DE LAS TABLAS CATASTRALES PARA EL AÑO 2026, PROPONIENDO QUE NO SE PRESENTE NINGÚN CAMBIO RESPECTO AL EJERCICIO INMEDIATO ANTERIOR (2025); SOLO SE AGRAGAN 2 FRACCIONAMIENTOS AL ENCONTRARSE EN LA BASE DE DATOS DEL CATASTRO AL IGUAL LA TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES, FACTORES DE DEMÉRITOS PARA PANELES SOLARES, FRUTALES MANZANOS, ANTENAS DE COMUNICACIÓN, BANCOS DE MATERIALES, EL ARTICULADO EN LA PARTE DE ABAJO PARA DAR SUSTENTO A LA APLICACIÓN DE LAS TABLAS Y POR ULTIMO EN LA TABLA DE SUELO RUSTICO SE AGREGO EL VALOR PASTAL DE LA QUINTA CLASE.

ACUERDO: DESPUES DE ANALIZAR LAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES LOS MIEMBROS DEL H. CABILDO DEL MUNICIPIO DE MATACHÍ, APRUEBAN POR UNANIMIDAD (EL ANTEPROYECTO DE TABLAS DE VALORES DE SUELO Y CONTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO 2026, EN LOS TÉRMINOS QUE SE PRESENTAN) QUE NO TENGAN MODIFICACIONES LAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES PARA EL AÑO 2026.

FIRMANDO DE ACUERDO LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON LOS CC. JOEL DOMINGUEZ VEGA, REGIDOR DE HACIENDA; REYES QUINTANA CARRASCO, REGIDOR DE OBRAS PUBLICAS; MIRIAM JESUS ARVIZO SANDOVAL REGIDOR DE DESARROLLO SOCIAL; FLORA ISELA QUINTANA CASTAÑEDA, REGIDOR DE EDUCACION Y CULTURA; MARIA MARQUEZ CRUZ, REGIDOR DE DESARROLLO RURAL; EREMA ROMO OLAVE, REGIDOR DE SEGURIDAD PUBLICA; YOLANDA ARAGON PEREZ, REGIDOR DE SALUD; IRMA QUEZADA DOMINGUEZ, REGIDOR DE GOBERNACION; JUAN LUIS DOMINGUEZ MARQUEZ, SINDICO MUNICIPAL Y MARIA DE JESUS MARTINEZ RODRIGUEZ PRESIDENTA MUNICIPAL.

LA PRESENTE SE EXTIENDE PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR EN MATACHÍ, CHIHUAHUA, A LOS 29 DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.

ATENTAMENTE

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



ALAN MAURICIO ADOLFO RODRIGUEZ ROMERO



DESPUES DE ANALIZAR Y DISCUTIR ESTE H. AYUNTAMIENTO APRUEBA DE MANERA UNANIME LA TABLA DE VALORES, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026.



C. MARIA DE JESUS MARTINEZ RODRIGUEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL



C. ALAN MAURICIO ADOLFO RODRIGUEZ ROMERO
SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO



C. JOEL DOMINGUEZ VEGA
REGIDOR DE HACIENDA



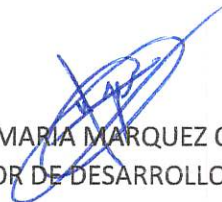
C. REYES QUINTANA CARRASCO
REGIDOR DE OBRAS PÚBLICAS



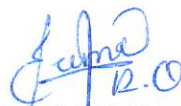
C. MIRIAM JESUS ARVIZO SANDOVAL
REGIDOR DE DESARROLLO SOCIAL



LIC. FLORA ISELA QUINTANA CASTAÑEDA
REGIDOR DE EDUCACION Y CULTURA



LIC. MARIA MARQUEZ CRUZ
REGIDOR DE DESARROLLO RURAL



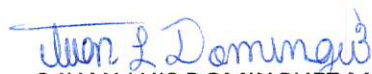
C. EREMA ROMO OLAVE
REGIDOR DE SEGURIDAD PÚBLICA



C. YOLANDA ARAGON PEREZ
REGIDOR DE SALUD



C. IRMA QUEZADA DOMINGUEZ
REGIDOR DE GOBERNACION



C. JUAN LUIS DOMINGUEZ MARQUEZ
SINDICO MUNICIPAL

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACION EN MATACHI, CHIHUAHUA, A LOS 29 DIAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2025.

ATENTAMENTE



ALAN MAURICIO ADOLFO RODRIGUEZ ROMERO
SECRETARIO DE AYUNTAMIENTO



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.

CONSTITUCION DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

El párrafo cuarto de la fracción IV del Artículo 115, 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".

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO

ARTICULO 22.De conformidad con la presente ley y las normas técnicas aplicables, los Ayuntamientos, enviarán anualmente al H. Congreso del Estado, a más tardar el treinta y uno de octubre, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado, las tablas de valores unitarios para Suelo y Construcción, que servirán para determinar los valores Catastrales y será la base para el cálculo de los impuestos que graven la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal siguiente.

En caso de no cumplirse con oportunidad, lo previsto en este artículo, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el año en curso continuaran vigentes para el ejercicio fiscal siguiente, en caso de omisión por parte de los Ayuntamientos de presentarlas en los términos del párrafo anterior, sin perjuicio de la aplicación de sanciones que correspondan por el incumplimiento conforme a los artículos 23, 27, 30 y demás relativos de la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos.

GLOSARIO DE CONCEPTOS:

QUE ES EL CATASTRO.-El catastro se puede definir como un Sistema de Información de Territorio, una Herramienta de Gestión Pública, que contiene los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los inmuebles. Se le considera como una **Base de Datos Inmobiliaria**, al servicio de todas las administraciones y del ciudadano. Su objetivo es construir un registro territorial, con la finalidad de capturar información, distribuirla, publicitarla y detectar el valor de los inmuebles, para establecer la política fiscal aplicable a los gravámenes inmobiliarios.

IMPUESTO PREDIAL.- Es un gravamen a la propiedad y/o posesión inmobiliaria, aplicable al suelo y a las construcciones adheridas al mismo, teniendo como características generales la de ser proporcional, equitativa, legal y obligatorio, siendo su destino el sostenimiento del gasto público de quien lo administra.

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

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

CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES.-Por clasificación de las construcciones se entiende la agrupación e identificación de las mismas de acuerdo a sus características constructivas más representativas.

CLASIFICADAS.-Son las de aprovechamiento permanente, de acuerdo a un diseño y proyecto arquitectónico bien definidos, los cuales tienen una expectativa de vida útil, y un valor de productividad mayor o igual al terreno.

TIPO.-Corresponde a la clasificación de la construcción y uso que se les dedica.

USO.-Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, Comercial, Industrial, Hoteles, Abasto, Comunicaciones, Oficinas, Cultura, Salud y Deportes.

HABITACIONAL.-Se refiere a las edificaciones en donde residen individualmente o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda al que se incluyen los cuartos de servicio, patios, andadores, estacionamientos y cocheras. También se incluyen orfanatos, asilos, casas cuna y similares.

COMERCIAL.-Se refiere a las edificaciones destinadas a la compra o intercambio de artículos de consumo y servicios tales como: tiendas, panaderías, farmacias, tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madereras, vidriarías, venta de materiales y pinturas, salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías, baños, instalaciones destinadas a la higiene física de las personas, laboratorios fotográficos y en general todo tipo de comercios. También incluye a las edificaciones destinadas al consumo de alimentos y bebidas entre otros: restaurantes, cafeterías, fondas, cantinas, bares, cervecerías, video bares y centros nocturnos.

INDUSTRIAL.- Se refiere a cualquier instalación o edificación destinada a ser fábrica o taller, relacionada con la industria extractiva, manufacturera y de transformación, de ensamble, de bebidas, de alimentos, agrícola, pecuaria, forestal, textil, del calzado, siderúrgica, metalmecánica, automotriz, química, televisiva, cinematográfica, electrónica y similares, etc., etc.

CLASE.-Es el grupo al que pertenece una construcción de acuerdo con las características propias de sus espacios, estructura e instalaciones básicas, acabados típicos que le corresponden, la cual tiene asignado un valor de construcción.

HABITACIONAL POPULAR.-Vivienda con características constructivas mínimas, cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos (ocasionalmente letrinas, o sanitarios fuera del cuerpo de la construcción); muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, de madera, pisos con o sin acabado pulido, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONOMICO.-Vivienda con características constructivas de calidad económica, proyecto básico definido. 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 con claros no mayores de 3.5 mts., pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas delgadas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

HABITACIONAL MEDIO.-Vivienda con características constructivas de calidad media, espacios diferenciados para uso, servicios completos, uno o dos baños, cuarto de servicio, muros con acabados aparentes, yeso, Tirol, pintura y papel tapiz, lambrines con 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 mts. , muros de carga con refuerzo, pisos recubiertos con losetas de vinil, alfombra o duela, instalaciones completas ocultas.

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

VALOR DE REPOSICION NUEVO.-Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando. El costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad, tales costos incluyen la mano de obra, materiales, indirectos y utilidad del contratista.

VALOR NETO DE REPOSICION.-Es la cantidad estimada en términos monetarios a partir del Valor de Reposición Nuevo deduciéndole los efectos (deméritos) producidos por la edad, así como por el estado de conservación y mantenimiento. Lo que da como resultado el Valor Físico o Directo, y que significa el valor del terreno y las construcciones adheridas a él en las condiciones en que se encuentran.

VALOR DE MERCADO.-Es la cantidad estimada en términos monetarios a partir del análisis y comparación de bienes similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que están en proceso de venta en un mercado abierto, sano y bien informado.

VALOR COMERCIAL.-Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones y bien informado.

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

ZONIFICACION.-Acción y efecto de zonificar o dividir en zonas de acuerdo con fines o objetivos específicos. Con el propósito de facilitar la realización de determinados objetivos administrativos, políticos y otros.

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

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

ZONA CATASTRAL HOMOGENEA.- Es la re limitación de una área territorial de una localidad, cuyo ámbito lo constituyen básicamente inmuebles con o sin construcciones y en donde el uso de suelo actual o potencial, el régimen jurídico de la tenencia de la tierra, el índice socioeconómico de la población, la existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen el nivel de homogeneidad cualitativa y cuantitativa requerido en los términos y condiciones que para el caso se establezcan.

EL VECINDARIO (ENTORNO FISICO).-Es la estructura urbana y de mercado que forma el contorno o territorio que rodea, a los bienes sujetos a valorar teniendo características homogéneas físicas, económicas, sociales, políticas y jurídicas.

PREDIO URBANO.-El que se encuentre dentro de los límites de algún centro de población o mancha urbana que cuente con acciones de urbanización y su vocación es habitacional, comercial e industrial.

HABITACIONAL BUENO.-Vivienda con características constructivas de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuarto de servicio, lavado y planchado, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de alta 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 mts pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, instalaciones completas (intercomunicación).

HABITACIONAL DE LUJO.-Residencias con características constructivas y acabados de muy buena calidad. Diseñadas con espacios amplios caracterizadas i ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con algún vestidor y closet integrado a más de una recámara, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía de aluminio anodinado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado con trabes de grueso peralte, prefabricadas y pretensadas, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones completas y especiales.

COMERCIAL ECONOMICO.-Construcción básica con características de baja calidad, 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 hasta 4.0 mts. , pisos de concreto con acabado pulido, o loseta de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias) complementos de calidad media (carpintería, herrería, etc.).

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros de yeso y texturizados, ventanearía de aluminio, techo de concreto armado, con claros mayores de 4.0 mts, 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 vidriaría).

COMERCIAL BUENO.-Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardineadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía de aluminio anodinado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, con claros hasta 10.0 mts, pisos de losetas de cerámica, 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, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 mts, pisos de concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características semi 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 ,ventanearía metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, claros hasta 10 mts, pisos de concreto armado reforzado acabado pulido, losetas de cerámica en oficinas, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semi ocultos, complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.), instalaciones especiales (aire

acondicionado, hidroneumático, refrigeración, subestación eléctrica, etc.) áreas de estacionamiento y anden de carga.

PREDIO RUSTICO.- Se entenderá como predio rustico, aquella extensión de tierra en la que no se contempla el uso urbano o en la que de manera evidente, no se presentan expectativas de desarrollo urbano a corto plazo, quedando limitado su uso como explotaciones agropecuarias.

TERRENOS DE RIEGO.- Son aquellos en los que el abastecimiento de agua es por medios artificiales ya sean 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.

TERRENOS 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, pedregosidad, presencia frecuente de heladas, etc.

TERRENOS DE AGOSTADERO.- Son aquellos con vegetación natural predominantemente con gramíneas donde pastan los animales, similar a las praderas en donde la vegetación puede ser natural o inducida. Se clasifican dependiendo del Coeficiente de Agostadero. Así mismo se demeritara su categoría al considerar otras características como disponibilidad de abrevaderos y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

TERRENOS FORESTALES.- Son aquellas áreas silvícola que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (Permiso de Aprovechamiento Forestal y Estudio Dasonómico), para el aprovechamiento de bosque y plantas maderables.

TERRENOS DE MONTE.- Son superficies de terreno del tipo forestal 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 incorporadas a la agricultura y ganadería.

TERRENOS CERRILES.- Son aquellas áreas que por sus limitantes como disponibilidad de agua, topografía, pendiente y composición no son aptas 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.

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

CARGA ANIMAL.- Es el número de animales que pastorean en un área determinada.

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

UNIDAD ANIMAL (UA).- La constituye una vaca adulta (vaca con cría hasta el destete), de 4450 kg. de peso en gestación o mantenimiento que para satisfacer sus necesidades alimenticias y cumplir con su función zootécnica consume el 3% de su peso vivo de forraje, en base a materia seca por día.

PREDIOS URBANOS

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

LA PRESENTE FORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS.

ESTAN 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 REALIZACION DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, RUSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACION.

PREDIOS URBANOS:

1. Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y Cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deportes (Parques y áreas deportivas), Administración Publica (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
2. Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
3. Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
4. Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
5. Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
6. En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y

clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el **Valor de Reposición Nuevo** que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

NORMATIVIDAD APLICABLE A LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

CLASIFICACION 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.

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

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

HABITACIONAL ECONOMICO.- 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 entre las que se pueden considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, 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.

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

COMERCIAL ECONOMICO.- Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabados 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, herrería, etc.).

COMERCIO 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, ventanearía 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 estacionamiento, circulación peatonal y área jardineadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía 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, ventanearía metálica perfil tubular, techumbre de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

INDUSTRIAL MEDIANO.- Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanearía 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 tratamiento de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

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

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

- VI. Construcción permanente: La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;
- VII. Construcción provisional: La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;
- VIII. Construcción ruínosa: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población;
- IX. Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble;
- X. Límite de Centro de Población: La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población;
- XI. Predio:
 - a) El terreno urbano, suburbano o rustico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;
 - b) Cada una de las unidades que integran un condominio;
- XII. Predio edificado: El que tenga construcción permanente;
- XIII. Predio no edificado: Predios urbanos sin construcción, a excepción de:

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

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

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

XVI. Predio urbano:

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

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, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedaran también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presenten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para la definición de las áreas homogéneas se tomara 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 del suelo, infraestructura urbana y equipamiento, nivel socioeconómico de la población, tipo y calidad de las construcciones; sean similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asigna un valor unitario de suelo.

Las Tablas de Valores 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 consideran: 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 clasificaran en urbanos, suburbanos y rústicos.

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

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

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijaran por metro cuadrado y en zona rustica 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.

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

$$VCAT=VT+VC$$

Para efectos de la formula 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 formula siguiente:

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST=Superficie del Terreno

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

En su caso, deberá considerarse los factores de incremento y 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, previsto 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.

MUNICIPIO DE MATACHÍ
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

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
0	1, 2	39, 47, 38, 46, 37, 29, 22,	COLONIA CENTRO	\$ 94.49	\$ 94.49	0.00%
0	1, 2	21, 27, 35, 26, 20, 42, 18,	COLONIA CENTRO	\$ 94.49	\$ 94.49	0.00%
0	1, 2	52, 51, 45, 44, 43,	COLONIA CENTRO	\$ 94.49	\$ 94.49	0.00%
0	006	1,2	FRACCIONAMIENTO REAL DEL BOSQUE	\$ 94.49	\$ 94.49	0.00%
2	002	46, 52, 51, 45, 44,	COLONIA CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
3	1, 2	34, 33, 32, 31, 30, 29, 17, 28,	COLONIA CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
3	1, 2	41, 40, 39, 38, 37, 47, 25, 24,	COLONIA CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
3	1, 2	23, 22, 21, 20, 19, 18, 16, 15,	COLONIA CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
3	1, 2	14, 13, 12, 01, 04, 05, 06, 07,	COLONIA CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
3	1, 2	08, 09, 26, 42, 43, 44, 56, 55,	COLONIA CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
3	1, 2	49, 48, 53,	COLONIA CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
4	1, 2, 4	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 17,	COLONIA CENTRO	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
4	1, 2, 4	09, 33, 29, 28, 58, 57, 55,	COLONIA CENTRO	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
4	1, 2, 4	54, 53, 33, 32, 31, 30, 29,	COLONIA TIERRA Y LIBERTAD	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
4	1, 2, 4	28, 27, 26, 25, 24, 22, 21, 20, 19, 18, 24, 14, 58,	COLONIA SIERRA BANDA	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
5	001	4, 8, 14, 10, 2, 1, 5, 3, 11, 12	BARRIO BELLAVISTA	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
5	007	01,03,04,05	FRACCIONAMIENTO LA HUERTA	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
6	003	21	TEJOLOCACHI	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
8	003	22, 25	TEJOLOCACHI	\$ 80.99	\$ 80.99	0.00%
9	003	22, 23, 24	TEJOLOCACHI	\$ 64.79	\$ 64.79	0.00%

NOTA: LAS ZONAS DE VALOR PODRÁN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO SERÁ LA UNIDAD.

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE MATACHÍ	
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
0	1,2	39,47,38,46,37,29,22	COLONIA	CENTRO	\$ 94.49	\$ 94.49	0.00%
0	1,2	21, 27, 35, 26, 20, 42, 18,	COLONIA	CENTRO	\$ 94.49	\$ 94.49	0.00%
0	1,2	52, 51, 45, 44, 43.	COLONIA	CENTRO	\$ 94.49	\$ 94.49	0.00%
0	6	1,2	FRACCIONAMIENTO	REAL DEL BOSQUE	\$ 94.49	\$ 94.49	0.00%
2	2	46, 52, 51, 45, 44,	COLONIA	CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
3	1,2	34, 38, 32, 31, 30, 29, 17, 28,	COLONIA	CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
3	1,2	41, 40, 39, 38, 37, 47, 25, 24,	COLONIA	CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
3	1,2	28, 22, 21, 20, 19, 18, 16, 15,	COLONIA	CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
3	1,2	14, 13, 12, 01, 04, 05, 06, 07,	COLONIA	CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
3	1,2	08, 09, 26, 42, 43, 44, 56, 55,	COLONIA	CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
3	1,2	49, 48, 53	COLONIA	CENTRO	\$ 67.49	\$ 67.49	0.00%
4	1,2,4	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 17,	COLONIA	CENTRO	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
4	1,2,4	09, 38, 29, 28, 58, 57, 55,	COLONIA	CENTRO	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
4	1,2,4	54, 53, 33, 32, 31, 30, 29,	COLONIA	TIERRA Y LIBERTAD	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
4	1,2,4	28, 27, 26, 25, 24, 22, 21, 20, 19, 18, 24, 14, 58,	COLONIA	SIERRA BLANDA	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
5	1	4, 6, 14, 10, 2, 1, 5, 3, 11, 12	BARRIO	BELLAVISTA	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
5	7	01,03,04,05	FRACCIONAMIENTO	LA HUERTA	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
6	3	21	LOCALIDAD	TEJOLOCACHI	\$ 40.49	\$ 40.49	0.00%
8	3	22, 25	LOCALIDAD	TEJOLOCACHI	\$ 80.99	\$ 80.99	0.00%
9	3	22, 23, 24	LOCALIDAD	TEJOLOCACHI	\$ 64.79	\$ 64.76	-0.05%

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

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

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

APARTADO XVI: Predio urbano: a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios. [Fracción reformada mediante Decreto No. 404-08 I.P.O. publicada en el P.O.E. No. 102 del 20 de diciembre de 2008]

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

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

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

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

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

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

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

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
1	5	1	LOCALIDAD	ELIJO BUENAVISTA	\$ -	\$ 16.65	#DIV/0!

REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Artículo 36. En casos de que no se haya asignado valor unitario al suelo de algún sector o zona, o que habiéndose asignado varíen las características esenciales en el periodo de su vigencia, la autoridad catastral municipal podrá fijar la zona y los valores unitarios tomando como base los aprobados para otro sector catastral con características similares.

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

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

APARTADO XVII. Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aún cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedarán también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campesinos" 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 6 de noviembre del 2002]

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE MATACHÍ

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.

MUNICIPIO DE MATACHI

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
Clave de Valuación				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$1,859.07
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$1,439.93
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$1,209.54
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICA	"A"	\$2,948.80
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICA	"B"	\$2,246.30
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICA	"C"	\$1,843.12
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIANO	"A"	\$4,615.66
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIANO	"B"	\$3,626.65
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIANO	"C"	\$3,110.27
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$7,051.69
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$5,529.38
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$4,723.01
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	"A"	\$2,564.25
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	"B"	\$2,073.51
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	"C"	\$1,843.12
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$4,102.80
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$2,995.08
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$2,303.91
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$6,410.63
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$4,895.85
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$4,031.83
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERA	"A"	\$3,846.37
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERA	"B"	\$2,764.69
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$4,743.86
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$3,801.44

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (A).- Edificaciones, sin mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación que no han sufrido ni necesitan reparaciones.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (B).- Edificaciones, con algunas mejoras materiales y acabados, en estado de conservación que necesitan de reparaciones y mantenimiento.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (C).- Edificaciones, con mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación malo, necesitadas de reparaciones medias e importantes.

CLASE DE LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS:

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

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

APARTADO V: Todo el Apartado.

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

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

MUNICIPIO DE MATACHÍ

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

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

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

SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:	FACTOR
0.01	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	EN ADELANTE	0.60

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

SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:	FACTOR
0.01	1,000.00	1.00
1,000.01	2,000.00	0.95
2,000.01	3,000.00	0.90
3,000.01	4,000.00	0.85
4,000.01	5,000.00	0.80
5,000.01	EN ADELANTE	0.60

FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO RÚSTICO:

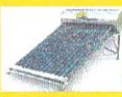
SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:	FACTOR
0.01	5-00-00.00	0.025
5-00-00.01	10-00-00.00	0.05
10-00-00.01	20-00-00.00	0.10
20-00-00.01	40-00-00.00	0.15
40-00-00.01	60-00-00.00	0.20
60-00-00.01	100-00-00.00	0.25
100-00-00.01	EN ADELANTE	0.30

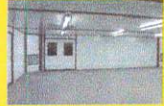
SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 21 Párrafo Noveno:

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

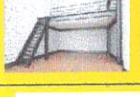
PÁRRAFO NOVENO: Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán contener los factores de incremento y demérito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

MUNICIPIO DE MATACHI						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M2.	\$ -	\$351.75	#(DIV/0)	 
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$ -	\$10,500.00	#(DIV/0)	 
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$ -	\$3,255.00	#(DIV/0)	 
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$ -	\$2,205.00	#(DIV/0)	 
5	ALJIBE	POR CADA 1,000 LITROS DE CAPACIDAD.	\$ -	\$4,200.00 por cada 1,000 litros de capacidad	#(VALOR)	
6	ÁREAS TECHADAS	M2.	\$ -	\$1,098.30	#(DIV/0)	 
7	ASFALTO	M2.	\$ -	\$242.50	#(DIV/0)	 
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$ -	\$1,417.50	#(DIV/0)	 
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2.	\$ -	\$1,207.50	#(DIV/0)	 
10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2.	\$ -	\$945.00	#(DIV/0)	 
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$ -	\$840.00	#(DIV/0)	 
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$ -	\$588.00	#(DIV/0)	 
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$ -	\$472.50	#(DIV/0)	
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$ -	\$588.00	#(DIV/0)	 
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$ -	\$630,000.00	#(DIV/0)	 

CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$ -	\$ 325,500.00	#(DIV/0)	 
17	BÁSCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ -	\$ 619,500.00	#(DIV/0)	 
18	BÓDEGAS CON ALTURA ATÍPICA SUPERIOR A 5 METROS	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	\$ -	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	#(VALOR)	    
19	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$ -	\$ 420.00	#(DIV/0)	 
20	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIESEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$ -	\$ 79,275.00	#(DIV/0)	 
21	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCO	PZA.	\$ -	\$ 105,000.00	#(DIV/0)	 
22	CABALLERIZAS	M2.	\$ -	\$ 1,575.00	#(DIV/0)	 
23	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ -	\$ 215,250.00	#(DIV/0)	 
24	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$ -	\$ 157,500.00	#(DIV/0)	
25	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$ -	\$ 15,750.00	#(DIV/0)	
26	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$ -	\$ 577.50	#(DIV/0)	 
27	CASAS HABITACIÓN CON ALTURAS QUE EXCEDEN DE 3 METROS O ALTURAS ATÍPICAS, SIN LOSAS DE ENTREPISOS	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	\$ -	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	#(VALOR)	  
28	CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR, PARQUE SOLAR O PARQUE FOTOVOLTAICO) (con paneles construidos por celdas solares individuales)	CELDA	\$ -	3340.00 POR CELDA INDIVIDUAL Y EL AVALUO CATASTRAL PODRA ESTAR SUJETO AL AVALUO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORIZCE LA AUTORIDAD	#(VALOR)	 
29	CELDAS SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles construidos por celdas solares individuales)	M2.	\$ -	6250.00 POR M2. Y EL AVALUO CATASTRAL PODRA ESTAR SUJETO AL AVALUO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORIZCE LA AUTORIDAD	#(VALOR)	 
30	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$ -	\$ 269.85	#(DIV/0)	 

CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
31	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$ -	\$ 196.35	#(DIV/0)	 
32	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$ -	\$ 126,000.00	#(DIV/0)	 
33	CHIMENEA	PZA.	\$ -	\$ 37,485.00	#(DIV/0)	 
34	CHIMENEAS INDUSTRIALES	M3.	\$ -	\$ 4,200.00	#(DIV/0)	  
35	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$ -	\$ 9,460.00	#(DIV/0)	 
36	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ -	\$ 2,782.50	#(DIV/0)	
37	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ -	\$ 1,207.50	#(DIV/0)	
38	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua)	PZA.	\$ -	\$ 152,250.00	#(DIV/0)	
39	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$ -	\$ 4,420.00	#(DIV/0)	 
40	COCINA INTEGRAL	ML.	\$ -	\$ 2,236.00	#(DIV/0)	 
41	COMPRESORES	LOTE	\$ -	\$ 761,250.00	#(DIV/0)	
42	CORTINA METÁLICA	M2.	\$ -	\$ 1,501.50	#(DIV/0)	 
43	CREMATARIO	PZA.	\$ -	\$ 168,000.00	#(DIV/0)	 
44	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$ -	\$ 5,775.00	#(DIV/0)	 
45	CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$ -	\$ 5,775.00	#(DIV/0)	

CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
46	CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$ -	\$ 78,225.00	# DIV/0	 
47	DOSIFICADORES (INCLUYE LA ESTRUCTURA QUE LO SOSTIENE)	M3.	\$ -	\$ 3,255.00	# DIV/0	  
48	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$ -	\$ 330.75	# DIV/0	 
49	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$ -	\$ 997,500.00	# DIV/0	
50	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$ -	\$ 1,848,000.00	# DIV/0	
51	ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$ -	\$ 173.25	# DIV/0	
52	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$ -	\$ 234,250.00	# DIV/0	 
53	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$ -	\$ 268.80	# DIV/0	 
54	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$ -	\$ 3,150,000.00	# DIV/0	 
55	ESTRUCTURAS ESFÉRICAS, O IRREGULARES, PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN	M3.	\$ -	\$ 26,250.00	# DIV/0	  
56	FUENTE PARA JARDIN	PZA.	\$ -	\$ 13,020.00	# DIV/0	 
57	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$ -	\$ 17,850.00	# DIV/0	 
58	GALLINERO	M2.	\$ -	\$ 112.35	# DIV/0	 
59	GÁRGOLAS	PZA.	\$ -	\$ 1,446.90	# DIV/0	 
60	GENERADOR DE ENERGÍA	PZA.	\$ -	\$ 525,000.00	# DIV/0	    

CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
61	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$ -	\$ 334,005.00	#(DIV/0)	 
62	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$ -	\$ 1,575.00	#(DIV/0)	 
63	GRADAS DE MADERA	M2.	\$ -	\$ 1,345.00	#(DIV/0)	
64	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$ -	\$ 2,047.50	#(DIV/0)	 
65	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$ -	\$ 577,500.00	#(DIV/0)	 
66	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$ -	\$ 152.25	#(DIV/0)	 
67	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$ -	\$ 7,245.00	#(DIV/0)	 
68	HORNO DE SECADO	M2.	\$ -	\$ 5,775.00	#(DIV/0)	 
69	INVERNADEROS	M2.	\$ -	\$ 525.00	#(DIV/0)	 
70	JACUZZI	PZA.	\$ -	\$ 26,250.00	#(DIV/0)	 
71	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$ -	\$ 495.75	#(DIV/0)	 
72	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ -	\$ 945.00	#(DIV/0)	 
73	MEZANINE	M2.	\$ -	\$ 1,203.30	#(DIV/0)	 
74	MINI SPLIT	PZA.	\$ -	\$ 15,225.00	#(DIV/0)	 
75	MOLINOS INDUSTRIALES	M3.	\$ -	\$ 52,500.00	#(DIV/0)	 

CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
76	MUELLE DE CONCRETO	M2.	\$ -	\$ 2,782.50	# DIV/0	
77	MUELLE DE MADERA	M2.	\$ -	\$ 2,047.50	# DIV/0	
78	MUROS DE CONTENCIÓN CONSTRUÍDOS CON PIEZAS PREFABRICADAS	M2.	\$ -	\$ 3,150.00	# DIV/0	
79	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ -	\$ 997.50	# DIV/0	
80	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ -	\$ 682.50	# DIV/0	
81	NAVES INDUSTRIALES CON ESTRUCTURA METÁLICA, (CON O SIN ENTREPISOS)	M2.	\$ -	\$ 6,825.00	# DIV/0	
82	PALAPA DE HOJAS SECAS DE PALMA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ -	\$ 472.50	# DIV/0	
83	PALAPA DE LÁMINA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ -	\$ 787.50	# DIV/0	
84	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$ -	\$ 157.50	# DIV/0	
85	PÉRGOLAS	M2.	\$ -	\$ 2,257.50	# DIV/0	
86	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN)	M2.	\$ -	\$ 777.00	# DIV/0	
87	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ -	\$ 1,837.50	# DIV/0	
88	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ -	\$ 262.50	# DIV/0	
89	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ -	\$ 756.00	# DIV/0	
90	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ -	\$ 1,102.50	# DIV/0	

CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
91	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ -	\$ 1,522.50	#(DIV/0)	
92	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$ -	\$ 3,780,000.00	#(DIV/0)	
93	PLANTA TRATADORA	PZA.	\$ -	\$ 3,150,000.00	#(DIV/0)	
94	PLANTAS ENFRIADORAS	PZA.	\$ -	\$ 1,575,000.00	#(DIV/0)	
95	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$ -	\$ 4,725.00	#(DIV/0)	
96	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$ -	\$ 2,100.00	#(DIV/0)	
97	POSTES PARA ALUMBRADO	PZA.	\$ -	\$ 15,750.00	#(DIV/0)	
98	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ -	\$ 183,750.00	#(DIV/0)	
99	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	ML.	\$ -	4300.00 POR ML DE PROFUNDIDAD	#(VALOR)	
100	PRESONES	M2.	\$ -	\$ 735.00	#(DIV/0)	
101	PUENTE COLGANTE	ML.	\$ -	\$ 3,150.00	#(DIV/0)	
102	QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.	PZA.	\$ -	\$ 2,100,000.00	#(DIV/0)	
103	RAMPA PARA EMBARCACIONES	M2.	\$ -	\$ 1,312.50	#(DIV/0)	
104	RAMPAS	M2.	\$ -	\$ 425.25	#(DIV/0)	
105	SILO DE CONCRETO	M3.	\$ -	\$ 5,565.00	#(DIV/0)	

CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
106	SILO METÁLICO	M3.	\$ -	\$ 2,730.00	# DIV/0	
107	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$ -	\$ 72,240.00	# DIV/0	
108	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$ -	\$ 87,150.00	# DIV/0	
109	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	PZA.	\$ -	\$ 22,575.00	# DIV/0	
110	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$ -	\$ 498,750.00	# DIV/0	
111	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$ -	\$ 4,935.00	# DIV/0	
112	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$ -	\$ 1,575.00	# DIV/0	
113	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$ -	\$ 9.45	# DIV/0	
114	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	M3.	\$ -	\$ 2,100.00	# DIV/0	
115	TEJABÁN ACRÍLICO	M2.	\$ -	\$ 347.50	# DIV/0	
116	TEJABÁN DE GALVATEJA	M2.	\$ -	\$ 430.00	# DIV/0	
117	TEJABÁN DE LÁMINA GALVANIZADA	M2.	\$ -	\$ 525.00	# DIV/0	
118	TEJABÁN DE TEJA	M2.	\$ -	\$ 420.00	# DIV/0	
119	TINACO HABITACIONAL	LTO.	\$ -	3.70 PESOS POR LITRO	# VALOR	
120	TIROLESA	ML.	\$ -	\$ 4,725.00	# DIV/0	

CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
121	TOLVAS	PZA.	\$ -	\$ 183,750.00	#1DIV/0!	
122	TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ -	\$ 234,250.00	#1DIV/0!	
123	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$ -	\$ 26,250.00	#1DIV/0!	
124	TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$ -	\$ 36,750.00	#1DIV/0!	
125	TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$ -	\$ 52,500.00	#1DIV/0!	
126	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$ -	\$ 120,750.00	#1DIV/0!	
127	UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$ -	\$ 735,000.00	#1DIV/0!	
128	UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$ -	\$ 332,850.00	#1DIV/0!	
129	VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.			
130	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.			
131	INSTALACIONES ESPECIALES ATÍPICAS	REQUIEREN AVALÚOS EN BASE A PRECIOS UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.				

LAS IMÁGENES QUE SE MUESTRAN SOLO 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:

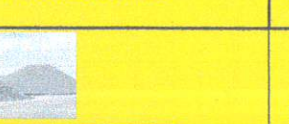
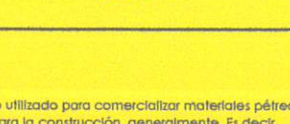
APARTADO V: Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

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

JUSTIFICACIÓN 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 complementen en servicios y funcionamiento a un inmueble.	
ARTÍCULO 23. Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:	
PÁRRAFO QUINTO: El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente: $V=C+SC \times VC+VIE$ Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá: VC= Valor de la Construcción SC=Superficie de la Construcción VUE= Valor Unitario de la Construcción VIE= Valor de las Instalaciones Especiales	

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

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

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

ARTÍCULO 10. El catastro tiene como objeto:

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

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE MATACHÍ**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026****FACTORES DE DEMÉRITO PARA PÁNELES SOLARES.**

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

APLICA PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS. SE APLICA UN FACTOR ÚNICO EN FUNCIÓN DEL TOTAL DE PÁNELES SOLARES DEL PREDIO. GENERALMENTE, LAS DIMENSIONES DE UN PÁNEL SOLAR SON, APROXIMADAMENTE, 1.00 ML. x 1.70 ML.

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

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

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

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

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

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

**HABITACION POPULAR
CLAVE 2111**



**HABITACION RESIDENCIAL
CLAVE 2141**



COMERCIAL ECONOMICO

CLAVE 2211



PREDIO RUSTICO

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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS RUSTICOS.

ESTAN 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 REALIZACION DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS RUSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACION.

PREDIOS RUSTICOS:

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

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

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

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

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

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

- 4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborara la propuesta de valores.

Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

MUNICIPIO DE MATACHÍ

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO.	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

Clasificación				VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA					
Tipo de Propiedad				Constante	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unitario (\$/HA)
Clave de Valuación									
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal, Privada,Ejidal	1	1	\$ 64,789.96	
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal, Privada,Ejidal	2	1	\$ 48,591.73	
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal, Privada,Ejidal	3	1	\$ 24,480.29	
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal, Privada,Ejidal	4	1	\$ 11,227.80	
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal,Privada,Ejidal	1	1	\$ 79,760.37	
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal,Privada,Ejidal	2	1	\$ 79,760.37	
5	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal,Privada,Ejidal	3	1	79.760.37	
7	2	1	1	Temporal	Comunal,Privada,Ejidal	1	1	\$ 8,957.70	
7	2	2	1	Temporal	Comunal,Privada,Ejidal	2	1	\$ 7,239.79	
7	2	3	1	Temporal	Comunal,Privada,Ejidal	3	1	\$ 5,705.93	
7	2	4	1	Temporal	Comunal,Privada,Ejidal	4	1	\$ 4,601.56	
7	2	5	1	Temporal	Comunal,Privada,Ejidal	5	1	\$ -	
8	2	1	1	Pastal	Comunal,Privada,Ejidal	1	1	\$ 1,128.92	
8	2	2	1	Pastal	Comunal,Privada,Ejidal	2	1	\$ 1,043.02	
8	2	3	1	Pastal	Comunal,Privada,Ejidal	3	1	\$ 871.22	
8	2	4	1	Pastal	Comunal,Privada,Ejidal	4	1	\$ 662.63	
8	2	5	1	Pastal	Comunal,Privada,Ejidal	5	1	\$ 454.10	
9	2	1	1	Forestal	Comunal,Privada,Ejidal	1	1	\$ 1,128.92	
9	2	2	1	Forestal	Comunal,Privada,Ejidal	2	1	\$ 1,043.02	
9	2	3	1	Forestal	Comunal,Privada,Ejidal	3	1	\$ 871.22	
9	2	4	1	Forestal	Comunal,Privada,Ejidal	4	1	\$ 662.63	

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

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE MATACHI, CHIH.
TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026
ZONAS URBANAS Y RURALES HOMOGENEAS DE VALOR

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

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

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

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

Centro de 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 adheridas de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

CLASIFICACION 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.

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

HABITACIONAL POPULAR.- Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de 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 ECONOMICO.- 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).

HABIATCIONAL 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, pintura de buen calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio, natural y anodizado 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 pueden considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, 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.

HABITACIONAL 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 baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera techada cuando menos para tres o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.

COMERCIAL ECONOMICO.- Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), 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, herrería, etc.).

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanearía 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

estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardineadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanearía 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, ventanearía 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 concreto reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos, 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, ventanearía metálica de perfil 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 el sistema de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

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

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

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

CLASE (B).- Edificaciones, usadas que han recibido un mantenimiento que no excede 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 ruínosa: 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 rustico, con o sin construcciones,, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;
- b) Cada una de las unidades que integran un condominio;

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;
- b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;
- c) Aquellos que de acuerdo con el plan 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 rustico: 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, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural. Quedaran también comprendidos dentro de esta clasificación, los predios destinados a fraccionamientos denominados "campestres" o "granjas", o cualquier otro que sea fraccionado o lotificado y, en general, todas aquellas zonas fuera de los perímetros poblacionales donde se presten los servicios municipales de agua potable y energía eléctrica como máximo.

Sistema de 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. El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

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

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

Valor de Reposición Nuevo: Es el costo total de construcción requerido para remplazar la edificación que se valúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos y utilidad del contratista.

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

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

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

Zona: Extensión de terreno de 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 el 4) Derecho de heredar

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 Demeñito: 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 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:

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 tomara 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 asignara 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 consideraran: 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 clasificaran en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificaran de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: habitacionales, comerciales e industriales; estas a

su vez se clasificarán de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.

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

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijarán por metro cuadrado y en zona rustica 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 formula:

$$VCAT=VT+VC$$

Para efectos de la formula 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 formula siguiente:

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la formula anterior, se establecerá:

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 formula siguiente:

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

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VC=Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC=Valor Unitario de la Construcción

VIE=Valor de las Instalaciones Especiales

Según las características del predio deberán aplicarse, en su caso, los factores de incremento y 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.