



NONOAVA, CHIH. A 29 DE OCTUBRE DE 2025

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



En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 de Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos Artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, **el Municipio de Nonoava** somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2026, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho Proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de 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 entrará 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 Nonoava. Solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2026, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE
EL PRESIDENTE MUNICIPAL.



PRESIDENCIA
MUNICIPAL
ADMON. 2024 -2027
NONOAVA, CHIHUAHUA

Arturo Salinas. V.

ING. ARTURO SALINAS VILLALOBOS



NONOAVA, CHIH. A 29 DE OCTUBRE DE 2025

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

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo No. 113, tomado en la sesión (ordinaria), de fecha 28 de octubre del 2025, mediante el cual se propone que no se modifique la tabla de valores llegando al acuerdo de que no habría cambio de valores unitarios de suelo y construcción, solo se realizó cambios en los formatos de las tablas que servirán de base para la determinación de los impuestos para el ejercicio del 2026 sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Nonoava, en los términos del artículo 28, fracción XL. Los valores que se utilizarán serán los mismos de este año 2025.

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

ATENTAMENTE



SECRETARÍA
MUNICIPAL
ADMON. 2024 -2027
NONOAVA, CHIHUAHUA


ING. HECTOR HERNÁNDEZ OLIVAS
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

NONOAVA, CHIH. A 29 DE OCTUBRE DE 2025

EL QUE SUSCRIBE EL ING. HECTOR HERNANDEZ OLIVAS
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE NONOAVA, CHIH. HACE
CONSTAR Y:

CERTIFICA

QUE EN ACTA NO. 113 A FOJAS 216 ANVERSO 217, REVERSO 218, DE
SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA 28 DE OCTUBRE DEL AÑO
2025 SE ACENTO LO SIGUIENTE:

ACUERDO:

LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO, ACUERDAN QUE
LAS TABLAS DE VALORES DE CATASTRO, SUELO Y CONTRUCCCIÓN
PARA EL EJERCICIO 2026, LO CUAL SERVIRÁ DE CÁLCULO PARA EL
PAGO DE EL IMPUESTO PREDIAL SE QUEDE CON LOS MISMOS
VALORES DEL EJERCICIO 2025.

SE EXTIENDE LA PRESENTE EN NONOAVA, CHIH. A LOS 28 DIAS DEL
MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2025, DOY
FE. _____

ATENTAMENTE



SECRETARÍA
MUNICIPAL
ADMON. 2024 -2027
NONOAVA, CHIHUAHUA



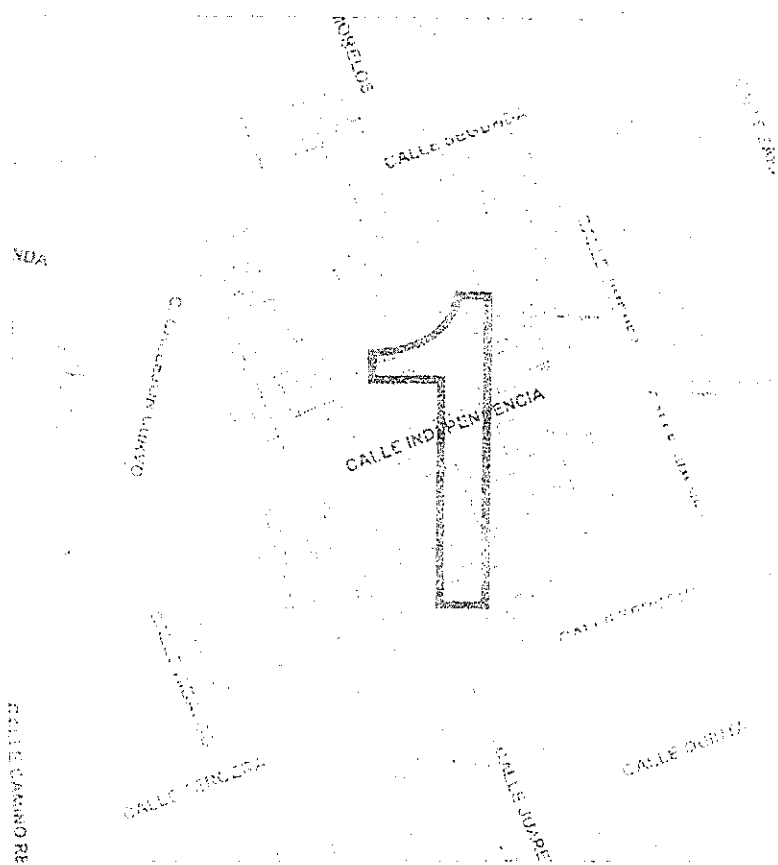
ING. HECTOR HERNANDEZ OLIVAS
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



TABLAS DE VALORES UNITARIOS
DE
SUELO URBANO, DE
CONSTRUCCION
Y DE SUELO RUSTICO
AÑO 2026



PRESIDENCIA MUNICIPAL
NONOAVA, CHIHUAHUA
ZONAS HOMOGENEAS



ZONA: 01

VALOR: \$66.15

**El párrafo cuarto de 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

ARTÍCULO 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 serán 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 continuarán 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 les considera como una **Base de Datos Inmobiliaria**, al servicio de todas las administraciones y del ciudadano. Su objetivo es constituir 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.

VALOR FISCAL.- Representa la cantidad con la que esta 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 reemplazar la edificación que se valúa, son un sustituto de la misma utilidad, tales costos incluyen la mano de obra, materiales, indirectos e 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 el 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 informados.

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 u 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 si por vialidades de tránsito vehicular que deben estar georeferenciadas para su identificación catastral.

ZONA CATASTRAL HOMOGENEA.- Es la delimitación de un 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.

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, Industria, 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 a la 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 compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios tales como: tiendas, panaderías, farmacias, tiendas, panaderías, farmacias, tiendas de autoservicio, tiendas departamentales, centros comerciales, venta de materiales de construcción y electricidad, ferreterías, madererías, vidrieras, 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.

INDUSTRIA.- 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, ventanería 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 BUENO.- Vivienda con características constructivas de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, lavado y planchado, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pintura de alta calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 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 caracterizados y 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, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado con trabes de grueso peralte, prefabricados y

pretensazas, 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, ventanería metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros hasta 4.0 mts pisos de concreto con acabado pulido o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias) complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.).

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado, con claros mayores de 4.0 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 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 jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería 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 aparente y de mezcla, ventanería metálica de 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 semiespecializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, claros hasta 10.00 Mts. Pisos de concreto armado reforzado acabado pulido, losetas de cerámica en oficinas, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, 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 rústico, 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, pedregrosidad, 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 bosques 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 4,450 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.

TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES:

LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGIAS

UTILIZADAS PRETENDEN FACILITAR LA

IDENTIFICACION DE LAS CONTRUCCIONES

PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLASES DE

VALUACION CORRESPONDIENTE UTILIZADAS

EN EL CATASTRO.

HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



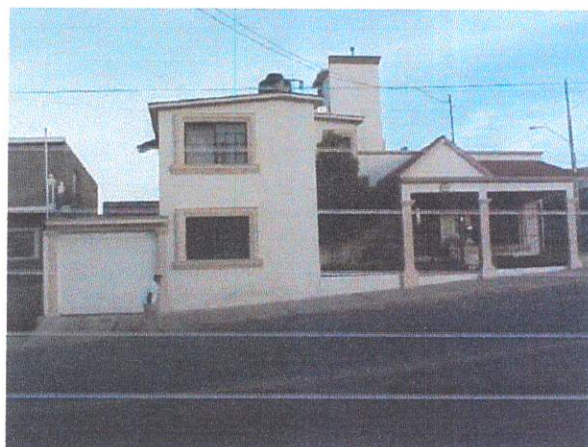
INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



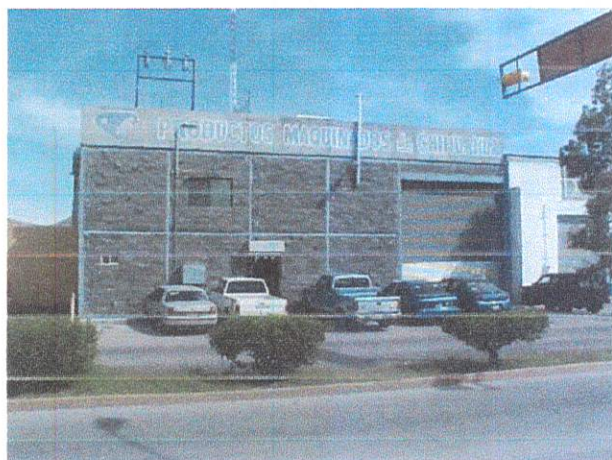
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



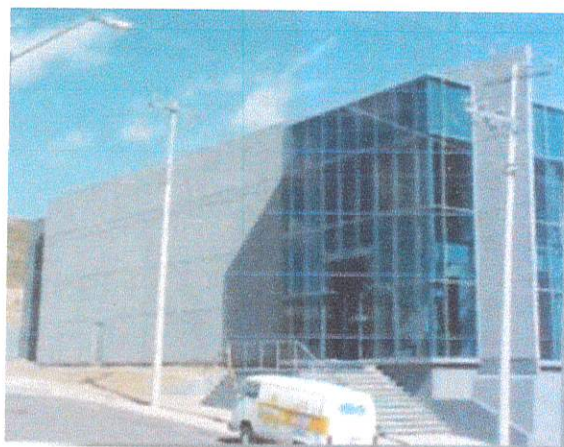
HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



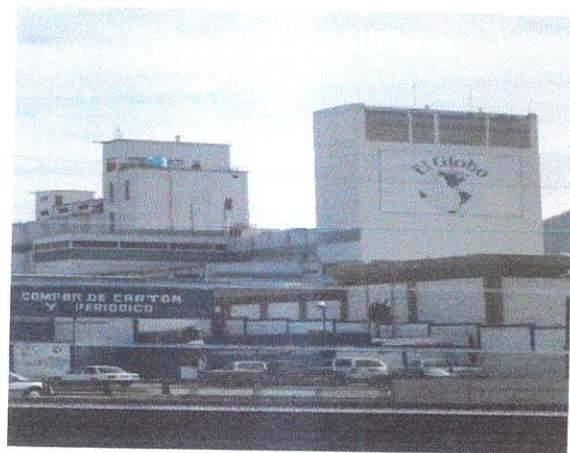
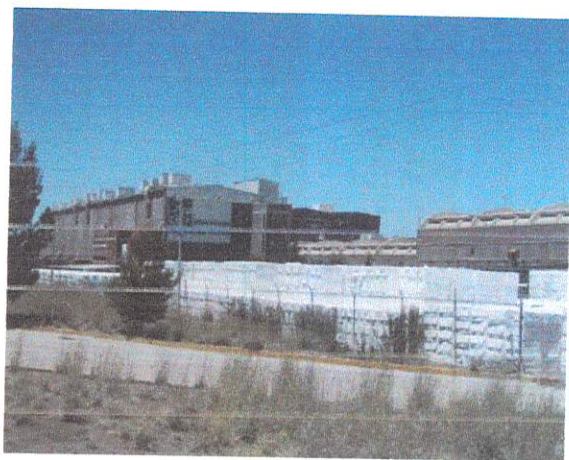
COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



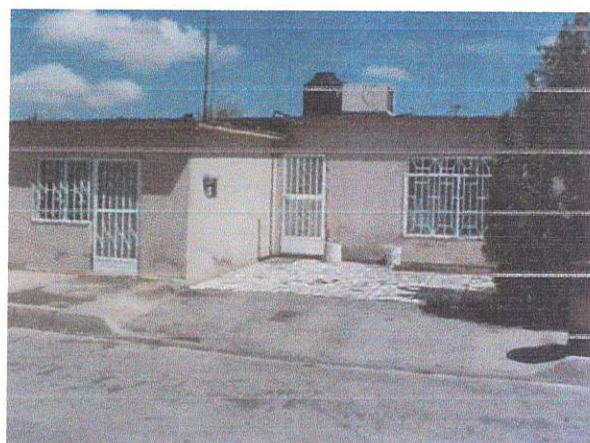
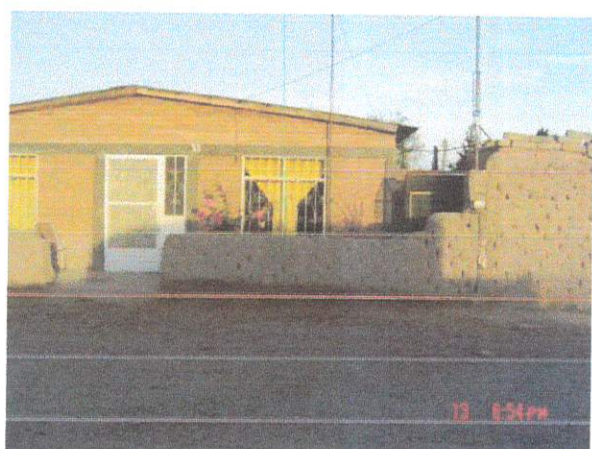
INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



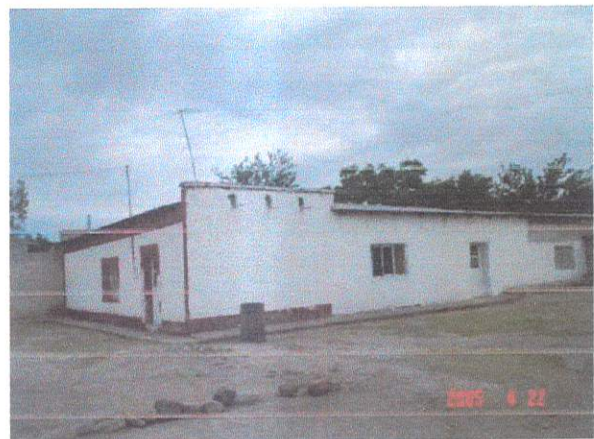
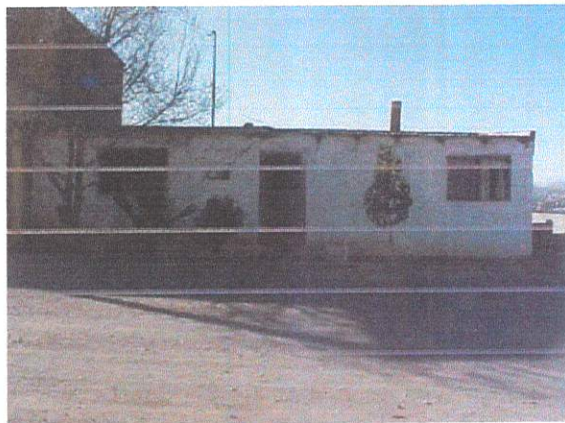
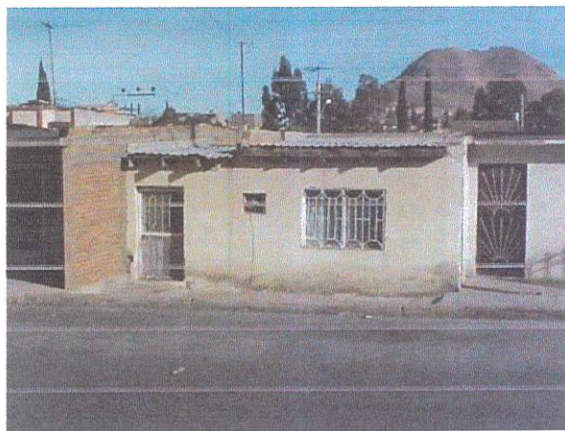
HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



MUNICIPIO DE NONOAVA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO.

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA			
Clave de valuación				Clasificación	Tipo de propiedad	Calidad	Valor Unit (\$/HA)
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	\$75,677.81
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	\$56,808.52
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	\$28,597.75
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	\$14,121.92
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	\$52,975.13
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	\$39,766.07
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	\$20,018.09
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	\$9,179.42
3	0	1	1	Frutales en formación	Privada	1	\$22,546.13
3	0	2	1	Frutales en formación	Privada	2	\$19,814.13
3	0	3	1	Frutales en formación	Privada	3	\$19,814.13
3	0	4	1	Frutales en formación	Privada	4	\$19,814.13
3	0	5	1	Frutales en formación	Privada	5	\$19,814.13
3	0	6	1	Frutales en formación	Privada	6	\$19,814.13
3	0	7	1	Frutales en formación	Privada	7	\$19,814.13
4	0	1	1	Frutales en formación	Privada	1	\$22,546.13
4	0	2	1	Frutales en formación	Privada	2	\$22,546.13
4	0	3	1	Frutales en formación	Privada	3	\$22,546.13
4	0	4	1	Frutales en formación	Privada	4	\$22,546.13
4	0	5	1	Frutales en formación	Privada	5	\$22,546.13
4	0	6	1	Frutales en formación	Privada	6	\$22,546.13
4	0	7	1	Frutales en formación	Privada	7	\$22,546.13
5	0	1	1	Frutales en producción	Privada	1	\$56,521.87
5	0	2	1	Frutales en producción	Privada	2	\$33,805.96
5	0	3	1	Frutales en producción	Privada	3	\$50,675.31
5	0	4	1	Frutales en producción	Privada	4	\$30,404.75
5	0	5	1	Frutales en producción	Privada	5	\$30,404.75
5	0	6	1	Frutales en producción	Privada	6	\$30,404.75
5	0	7	1	Frutales en producción	Privada	7	\$30,404.75
6	0	1	1	Frutales en producción	Privada	1	\$52,981.74

6	0	2	1	Frutales en producción	Privada	2	\$28,889.91
6	0	3	1	Frutales en producción	Privada	3	\$35,472.94
6	0	4	1	Frutales en producción	Privada	4	\$24,324.46
6	0	5	1	Frutales en producción	Privada	5	\$24,324.46
6	0	6	1	Frutales en producción	Privada	6	\$24,325.46
6	0	7	1	Frutales en producción	Privada	7	\$24,325.46
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	\$11,297.32
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	\$9,038.30
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	\$7,230.20
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	\$5,783.72
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	\$1,923.86
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	\$1,573.27
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	\$1,363.79
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	\$484.00
9	0	1	1	Forestal	Privada	1	\$1,346.15
9	0	2	1	Forestal	Privada	2	\$1,242.52
9	0	3	1	Forestal	Privada	3	\$1,049.58
9	0	4	1	Forestal	Privada	4	\$792.70
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	\$75,677.81
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	\$56,808.52
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	\$28,597.75
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	\$14,121.92
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	\$52,975.13
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	\$39,796.07
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	\$20,018.09
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	\$9,179.42
3	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	\$22,546.13
3	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	\$19,814.13
3	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	\$19,814.13
3	2	4	1	Frutales en Formación	Comunal	4	\$19,814.13
3	2	5	1	Frutales en Formación	Comunal	5	\$19,814.13
3	2	6	1	Frutales en Formación	Comunal	6	\$19,814.13
3	2	7	1	Frutales en Formación	Comunal	7	\$19,814.13
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	\$56,521.87
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	\$33,809.27
5	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	\$50,675.31
5	2	4	1	Frutales en Producción	Comunal	4	\$30,404.75
5	2	5	1	Frutales en Producción	Comunal	5	\$30,404.75
5	2	6	1	Frutales en Producción	Comunal	6	\$30,404.75
5	2	7	1	Frutales en Producción	Comunal	7	\$30,404.75
6	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	\$52,981.74

6	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	\$28,889.91
6	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	\$35,472.94
6	2	4	1	Frutales en Producción	Comunal	4	\$24,324.46
6	2	5	1	Frutales en Producción	Comunal	5	\$24,324.46
6	2	6	1	Frutales en Producción	Comunal	6	\$24,324.46
6	2	7	1	Frutales en Producción	Comunal	7	\$24,324.46
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	\$11,297.32
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	\$9,038.30
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	\$7,230.20
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	\$5,783.72
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	\$1,923.86
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	\$1,573.27
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	\$1,363.79
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	\$484.00
9	2	1	1	Forestal	Comunal	1	\$1,346.15
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2	\$1,242.52
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3	\$1,049.58
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4	\$792.70
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	\$75,667.81
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	\$56,808.52
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	\$28,597.75
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	\$14,121.92
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	\$52,975.13
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	\$39,766.07
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	\$20,018.09
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	\$9,179.42
3	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	\$22,546.13
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	\$19,814.13
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	\$19,814.13
3	1	4	1	Frutales en Formación	Ejidal	4	\$19,814.13
3	1	5	1	Frutales en Formación	Ejidal	5	\$19,814.13
3	1	6	1	Frutales en Formación	Ejidal	6	\$19,814.13
3	1	7	1	Frutales en Formación	Ejidal	7	\$19,814.13
4	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	\$22,546.13
4	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	\$22,546.13
4	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	\$22,546.13
4	1	4	1	Frutales en Formación	Ejidal	4	\$22,546.13
4	1	5	1	Frutales en Formación	Ejidal	5	\$22,546.13
4	1	6	1	Frutales en Formación	Ejidal	6	\$22,546.13
4	1	7	1	Frutales en Formación	Ejidal	7	\$22,546.13
5	1	1	1	Frutales en producción	Ejidal	1	\$56,521.87

5	1	2	1	Frutales en producción	Ejidal	2	\$33,805.96
5	1	3	1	Frutales en producción	Ejidal	3	\$50,675.31
5	1	4	1	Frutales en producción	Ejidal	4	\$30,404.75
5	1	5	1	Frutales en producción	Ejidal	5	\$30,404.75
5	1	6	1	Frutales en producción	Ejidal	6	\$30,404.75
5	1	7	1	Frutales en producción	Ejidal	7	\$30,404.75
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	\$11,297.32
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	\$9,038.30
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	\$7,230.20
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	\$5,783.72
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	\$1,923.86
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	\$1,573.27
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	\$1,363.79
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	\$484.00
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1	\$1,346.15
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2	\$1,242.52
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3	\$1,049.58
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4	\$792.70

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

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

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

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

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

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

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

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

2	2	5	5	INDUSTRIAL	MEDIO	5	5
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:EXCELENTE Son aquellas construcciones que se encuentran nuevas, por lo que no requieren reparaciones.

MUY BUENO Son aquellas construcciones que se encuentran en estado óptimo de conservación, es decir aun y cuando no se encuentran nuevas se les da mantenimiento periódicamente por lo cual no requieren reparaciones.

BUENO Construcciones que requieren o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, pintura, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, y otros.

REGULAR Aquellas construcciones que no han recibido un óptimo mantenimiento y requieren reparaciones considerables. Por ejemplo: pintura, cambios parciales en pisos, techos, ventanería y otros.

MALO Aquellas construcciones que requieren reparaciones importantes. Por ejemplo: cambio total de cubierta, de pisos, de cielos, de instalaciones mecánicas y otras.

LAS CONSTRUCCIONES ATÍPICAS SERÁN VALUADAS EN BASE A VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.

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

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

APARTADO V: Todo el Apartado.

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

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

MUNICIPIO DE NONOAVA

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.	PORCENT AJE
			PREDIOS SUBURNANOS	FUERA DEL LIMITE DE CENTRO URBANO		\$ 16.62	#¡DIV/0!

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE NONOAVA

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 NONOAVA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR.

ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	VIALIDADES Y/O LÍMITES FÍSICOS DE LA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
001	001	3, 4, 5, 7, 8, 9, 10	SIN NOMBRE	\$ 66.15	\$ 66.15	0.00%
001	001	11, 12, 14	SIN NOMBRE	\$ 66.15	\$ 66.15	0.00%
001	002	2, 3, 4, 7, 8, 14, 15	SIN NOMBRE	\$ 66.15	\$ 66.15	0.00%
001	003	3, 4, 7, 8, 9	SIN NOMBRE	\$ 66.15	\$ 66.15	0.00%
001	004	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	SIN NOMBRE	\$ 66.15	\$ 66.15	0.00%
001	004	10, 11, 12, 13, 15	SIN NOMBRE	\$ 66.15	\$ 66.15	0.00%
001	004	16, 17	SIN NOMBRE	\$ 66.15	\$ 66.15	0.00%
002	001	2, 6	SIN NOMBRE	\$ 49.61	\$ 49.61	0.00%
002	002	1	SIN NOMBRE	\$ 49.61	\$ 49.61	0.00%
002	003	1	SIN NOMBRE	\$ 49.61	\$ 49.61	0.00%
002	004	1	SIN NOMBRE	\$ 49.61	\$ 49.61	0.00%
003	001	15, 16, 17, 18, 19	SIN NOMBRE	\$ 33.07	\$ 33.07	0.00%
003	001	20, 21	SIN NOMBRE	\$ 33.07	\$ 33.07	0.00%
003	002	5, 6, 7, 8, 9, 10,	SIN NOMBRE	\$ 33.07	\$ 33.07	0.00%
003	002	11, 12, 13,	SIN NOMBRE	\$ 33.07	\$ 33.07	0.00%
003	003	5, 6, 10, 11, 12, 13	SIN NOMBRE	\$ 33.07	\$ 33.07	0.00%
003	003	14	SIN NOMBRE	\$ 33.07	\$ 33.07	0.00%
003	004	14, 15, 16, 17, 18,	SIN NOMBRE	\$ 33.07	\$ 33.07	0.00%
003	004	19, 20, 21, 22, 23,	SIN NOMBRE	\$ 33.07	\$ 33.07	0.00%
003	004	24, 25, 26, 27, 28	SIN NOMBRE	\$ 33.07	\$ 33.07	0.00%
003	004	29, 30, 31, 32, 33	SIN NOMBRE	\$ 33.07	\$ 33.07	0.00%
003	004	34, 35, 36, 37, 38	SIN NOMBRE	\$ 33.07	\$ 33.07	0.00%
003	004	39, 40	SIN NOMBRE	\$ 33.07	\$ 33.07	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 NONOAVA
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
001	001	3,4,5,7,8,9,10,11,12,14	ASENTAMIENTO	SIN NOMBRE	\$ 66.15	\$ 66.15	0.00%
001	002	2,3,4,7,8,14,15	ASENTAMIENTO	SIN NOMBRE	\$ 66.15	\$ 66.15	0.00%
001	003	3,4,7,8,9	ASENTAMIENTO	SIN NOMBRE	\$ 66.15	\$ 66.15	0.00%
001	004	2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17	ASENTAMIENTO	SIN NOMBRE	\$ 66.15	\$ 66.15	0.00%
002	001	2,6	ASENTAMIENTO	SIN NOMBRE	\$ 49.61	\$ 49.61	0.00%
002	002	1	ASENTAMIENTO	SIN NOMBRE	\$ 49.61	\$ 49.61	0.00%
002	003	1	ASENTAMIENTO	SIN NOMBRE	\$ 49.61	\$ 49.61	0.00%
002	004	1	ASENTAMIENTO	SIN NOMBRE	\$ 49.61	\$ 49.61	0.00%
003	001	15,16,17,18,19,20,21	ASENTAMIENTO	SIN NOMBRE	\$ 33.08	\$ 33.08	0.00%
003	002	5,6,7,8,9,10,11,12,13	ASENTAMIENTO	SIN NOMBRE	\$ 33.08	\$ 33.08	0.00%
003	003	5,6,10,11,12,13,14	ASENTAMIENTO	SIN NOMBRE	\$ 33.08	\$ 33.08	0.00%
003	004	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	ASENTAMIENTO	SIN NOMBRE	\$ 33.08	\$ 33.08	0.00%

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

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

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

APARTADO XVI: Predio urbano: a) El que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y b) Los que encontrándose fuera de los límites de algún centro de población, por su uso de suelo y que cuente con más de dos servicios. [Fracción reformada mediante Decreto No. 406-08 I P.O. publicada en el P.O.E. No. 102 del 20 de diciembre de 2008]

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

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

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

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

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

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.

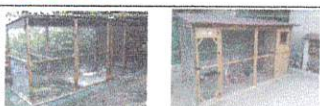
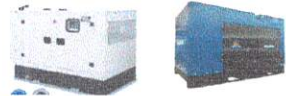
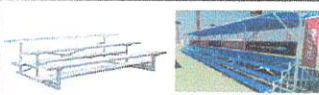
MUNICIPIO DE NONOAVA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

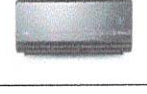
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES

CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M2.	\$ 335.00	\$ 335.00	0.00%	 
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	0.00%	 
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$ 3,100.00	\$ 3,100.00	0.00%	 
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$ 2,100.00	\$ 2,100.00	0.00%	 
5	ALJIBE	POR CADA 1,000 LITROS DE CAPACIDAD.	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	0.00%	
6	ÁREAS TECHADAS	M2.	\$ 1,046.00	\$ 1,046.00	0.00%	 
7	ASFALTO	M2.	\$ 250.00	\$ 250.00	0.00%	 
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$ 1,350.00	\$ 1,350.00	0.00%	 
9	BARANDA/REJA COMERCIAL	M2.	\$ 1,150.00	\$ 1,150.00	0.00%	 
10	BARANDA/REJA HABITACIONAL	M2.	\$ 900.00	\$ 900.00	0.00%	 
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$ 800.00	\$ 800.00	0.00%	 
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$ 560.00	\$ 560.00	0.00%	 
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$ 450.00	\$ 450.00	0.00%	
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$ 560.00	\$ 560.00	0.00%	 

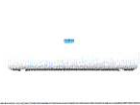
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$ 600,000.00	\$ 600,000.00	0.00%	 
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$ 310,000.00	\$ 310,000.00	0.00%	 
17	BÁSCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ 590,000.00	\$ 590,000.00	0.00%	 
18	BODEGAS CON ALTURA ATÍPICA SUPERIOR A 5 METROS	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL	#(VALORI)	 
19	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$ 400.00	\$ 400.00	0.00%	 
20	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIESEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$ 75,500.00	\$ 75,500.00	0.00%	 
21	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCO	PZA.	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00	0.00%	 
22	CABALLERIZAS	M2.	\$ 1,500.00	\$ 1,500.00	0.00%	 
23	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ 205,000.00	\$ 205,000.00	0.00%	 
24	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$ 150,000.00	\$ 150,000.00	0.00%	
25	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00	0.00%	
26	CARPA LONA AHILADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$ 550.00	\$ 550.00	0.00%	 
27	CASAS HABITACIÓN CON ALTURAS QUE EXCEDEN DE 3 METROS O ALTURAS ATÍPICAS, SIN LOSAS DE ENTREPIOS	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	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL	#(VALORI)	 
28	CELDA SOLARES (EN GRANJA SOLAR, PARQUE SOLAR O PARQUE FOTOVOLTAICO) (con paneles construídos con celdas solares individuales)	CELDA	\$ 3,200.00	\$ 3,200.00	0.00%	 
29	CELDA SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles construídos por celdas solares individuales)	M2.	\$ 5,250.00	\$ 5,250.00	0.00%	 
30	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$ 257.00	\$ 257.00	0.00%	 

31	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$ 187.00	\$ 187.00	0.00%	 
32	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$ 120,000.00	\$ 120,000.00	0.00%	 
33	CHIMENEA	PZA.	\$ 35,700.00	\$ 35,700.00	0.00%	 
34	CHIMENEAS INDUSTRIALES	M3.	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	0.00%	  
35	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$ 9,200.00	\$ 9,200.00	0.00%	 
36	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ 2,650.00	\$ 2,650.00	0.00%	
37	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ 1,150.00	\$ 1,150.00	0.00%	
38	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ 145,000.00	\$ 145,000.00	0.00%	
39	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$ 4,400.00	\$ 4,400.00	0.00%	 
40	COCINA INTEGRAL	ML.	\$ 2,130.00	\$ 2,130.00	0.00%	 
41	COMPRESORES	LOTE	\$ 725,000.00	\$ 725,000.00	0.00%	
42	CORTINA METÁLICA	M2.	\$ 1,430.00	\$ 1,430.00	0.00%	 
43	CREMATORIO	PZA.	\$ 160,000.00	\$ 160,000.00	0.00%	 
44	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$ 5,500.00	\$ 5,500.00	0.00%	 
45	CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$ 5,500.00	\$ 5,500.00	0.00%	
46	CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$ 74,500.00	\$ 74,500.00	0.00%	 
47	DOFIFICADORES (INCLUYE LA ESTRUCTURA QUE LO SOSTIENE)	M3.	\$ 3,100.00	\$ 3,100.00	0.00%	  

48	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$ 315.00	\$ 315.00	0.00%	
49	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$ 950,000.00	\$ 950,000.00	0.00%	
50	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$ 1,760,000.00	\$ 1,760,000.00	0.00%	
51	ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$ 165.00	\$ 165.00	0.00%	
52	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$ 225,000.00	\$ 225,000.00	0.00%	
53	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$ 256.00	\$ 256.00	0.00%	
54	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$ 3,000,000.00	\$ 3,000,000.00	0.00%	
55	ESTRUCTURAS ESFÉRICAS, O IRREGULARES, PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN	M3.	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00	0.00%	
56	FUENTE PARA JARDIN	PZA.	\$ 12,400.00	\$ 12,400.00	0.00%	
57	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$ 17,000.00	\$ 17,000.00	0.00%	
58	GALLINERO	M2.	\$ 107.00	\$ 107.00	0.00%	
59	GÁRGOLAS	PZA.	\$ 1,378.00	\$ 1,378.00	0.00%	
60	GENERADOR DE ENERGÍA	PZA.	\$ 500,000.00	\$ 500,000.00	0.00%	
61	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$ 318,100.00	\$ 318,100.00	0.00%	
62	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$ 1,500.00	\$ 1,500.00	0.00%	
63	GRADAS DE MADERA	M2.	\$ 1,300.00	\$ 1,300.00	0.00%	
64	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$ 1,950.00	\$ 1,950.00	0.00%	

65	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$ 550,000.00	\$ 550,000.00	0.00%		
66	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML	\$ 145.00	\$ 145.00	0.00%		
67	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$ 6,900.00	\$ 6,900.00	0.00%		
68	HORNO DE SECADO	M2.	\$ 5,500.00	\$ 5,500.00	0.00%		
69	INVERNADEROS	M2.	\$ 500.00	\$ 500.00	0.00%		
70	JACUZZI	PZA.	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00	0.00%		
71	MALLA CICLÓNICA	ML	\$ 475.00	\$ 475.00	0.00%		
72	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ 900.00	\$ 900.00	0.00%		
73	MEZANINE	M2.	\$ 1,146.00	\$ 1,146.00	0.00%		
74	MINI SPLIT	PZA.	\$ 14,500.00	\$ 14,500.00	0.00%		
75	MOLINOS INDUSTRIALES	M3.	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	0.00%		
76	MUELLE DE CONCRETO	M2.	\$ 2,650.00	\$ 2,650.00	0.00%		
77	MUELLE DE MADERA	M2.	\$ 1,950.00	\$ 1,950.00	0.00%		
78	MUROS DE CONTENCIÓN CONSTRUIDOS CON PIEZAS PREFABRICADAS	M2.	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00	0.00%		
79	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ 950.00	\$ 950.00	0.00%		
80	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ 650.00	\$ 650.00	0.00%		
81	NAVES INDUSTRIALES CON ESTRUCTURA METÁLICA. (CON O SIN ENTREPISOS)	M2.	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	0.00%		

82	PALAPA DE HOJAS SECAS DE PALMA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ 450.00	\$ 450.00	0.00%	 
83	PALAPA DE LÁMINA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ 750.00	\$ 750.00	0.00%	 
84	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$ 150.00	\$ 150.00	0.00%	 
85	PÉRGOLAS	M2.	\$ 2,150.00	\$ 2,150.00	0.00%	 
86	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN)	M2.	\$ 740.00	\$ 740.00	0.00%	 
87	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1,750.00	\$ 1,750.00	0.00%	
88	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 250.00	\$ 250.00	0.00%	
89	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 720.00	\$ 720.00	0.00%	
90	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1,050.00	\$ 1,050.00	0.00%	
91	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1,450.00	\$ 1,450.00	0.00%	
92	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$ 3,600,000.00	\$ 3,600,000.00	0.00%	
93	PLANTA TRATADORA	PZA.	\$ 3,000,000.00	\$ 3,000,000.00	0.00%	 
94	PLANTAS ENFRIADORAS	PZA.	\$ 1,500,000.00	\$ 1,500,000.00	0.00%	 
95	PÓRICO COMERCIAL	M2.	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	0.00%	 
96	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00	0.00%	 
97	POSTES PARA ALUMBRADO	PZA.	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00	0.00%	  
98	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ 175,000.00	\$ 175,000.00	0.00%	  

99	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	ML	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	0.00%	
100	PRESONES	M2.	\$ 700.00	\$ 700.00	0.00%	
101	PUENTE COLGANTE	ML	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00	0.00%	
102	QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.	PZA.	\$ 2,000,000.00	\$ 2,000,000.00	0.00%	
103	RAMPA PARA EMBARCACIONES	M2.	\$ 1,250.00	\$ 1,250.00	0.00%	
104	RAMPAS	M2.	\$ 405.00	\$ 405.00	0.00%	
105	SILO DE CONCRETO	M3.	\$ 5,300.00	\$ 5,300.00	0.00%	
106	SILO METÁLICO	M3.	\$ 2,600.00	\$ 2,600.00	0.00%	
107	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$ 68,800.00	\$ 68,800.00	0.00%	
108	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$ 83,000.00	\$ 83,000.00	0.00%	
109	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	PZA.	\$ 21,500.00	\$ 21,500.00	0.00%	
110	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$ 475,000.00	\$ 475,000.00	0.00%	
111	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$ 4,700.00	\$ 4,700.00	0.00%	
112	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$ 1,500.00	\$ 1,500.00	0.00%	
113	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$ 9.00	\$ 9.00	0.00%	
114	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	M3.	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00	0.00%	
115	TEJAMAN ACRÍLICO	M2.	\$ 350.00	\$ 350.00	0.00%	

116	TEJABÁN DE GALVAJEJA	M2.	\$ 600.00	\$ 600.00	0.00%	
117	TEJABÁN DE LÁMINA GALVANIZADA	M2.	\$ 500.00	\$ 500.00	0.00%	
118	TEJABÁN DE TEJA	M2.	\$ 400.00	\$ 400.00	0.00%	
119	TINACO HABITACIONAL	LITRO.	\$ 3.50	\$ 3.50	0.00%	 
120	TIROLESA	ML.	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	0.00%	 
121	TOLVAS	PZA.	\$ 175,000.00	\$ 175,000.00	0.00%	  
122	TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ 225,000.00	\$ 225,000.00	0.00%	  
123	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00	0.00%	
124	TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$ 35,000.00	\$ 35,000.00	0.00%	
125	TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	0.00%	
126	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$ 115,000.00	\$ 115,000.00	0.00%	
127	UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$ 700,000.00	\$ 700,000.00	0.00%	
128	UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$ 317,000.00	\$ 317,000.00	0.00%	 
129	VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	\$ 500.00	\$ 500.00	0.00%	
130	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	\$ 300.00	\$ 300.00	0.00%	
131	ESTACIÓN DE SERVICIO (GASERAS)	M2.	\$ 3,625.00	\$ 3,625.00	0.00%	
132	INSTALACIONES ESPECIALES ATÍPICAS	REQUIEREN AVALÚO EN BASE A PRECIOS UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN				 

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

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

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

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

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

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

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

MINISTERIO DE ECONOMÍA
 TABLA DE VALORES PARA EL CÁLCULO FISCAL 2016
 VALORES DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS

ESTRUCTURA	CONTENIDO	TIPO DE ESTRUCTURA					POR EL LUGAR DE UBICACIÓN					POR LA FORMA DE INSTALACIÓN					CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	UNIDADES	VALOR CATASTRAL 2016	VALOR CATASTRAL 2016	PORCENTAJE
		FRANQUEO	PARA BARRERAS	PARA BARRERAS	PARA BARRERAS	PARA BARRERAS	FRANQUEO	FRANQUEO	FRANQUEO	FRANQUEO	FRANQUEO	FRANQUEO	FRANQUEO	FRANQUEO	FRANQUEO	FRANQUEO					
	101																Material de la estructura: Acero	M ² DE PANTALLA	\$ 20,000.00	\$ 20,000.00	0.00%
																	Superficie de la pantalla: hasta 30 m ² , en cabalante				
																	Altura del pedestal: entre 4 M y 10 M				
																	Profundidad de desplante: 1 M, en cabalante				
	102																Material de la estructura: Acero	M ² DE PANTALLA	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00	0.00%
																	Superficie de la pantalla: hasta 40 m ² , en cabalante				
																	Altura de los columnos: entre 1 M y 10 M				
																	Punto de los apoyos: sección 1, 1, o 12				
	103																Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.	M ² DE PANTALLA	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00	0.00%
																	Superficie de la pantalla: hasta 50 m ² , en cabalante				
																	Altura de los columnos: entre 1 M y 10 M				
																	Punto de los apoyos: Sección 1, 1, o 12				
	104																Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.	M ² DE PANTALLA	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	0.00%
																	Material de la estructura: Acero				
																	Superficie de la pantalla: de 2 M ² , en cabalante				
																	Altura del pedestal: de 3 M, en cabalante				
	105																Diámetro exterior del pedestal de 2 en cabalante	M ² DE PANTALLA	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	0.00%
																	Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.				
																	Material de la estructura: Acero				
																	Superficie de la pantalla: de 2 M ² , en cabalante				
	106																Altura del pedestal: de hasta 10 M	M ² DE PANTALLA	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	0.00%
																	Diámetro exterior del pedestal de 2 en cabalante				
																	Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.				
																	Material de la estructura: Acero				
	107																Superficie de la pantalla: de 2 M ² , en cabalante	M ² DE PANTALLA	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	0.00%
																	Altura del pedestal: de hasta 10 M				
																	Diámetro exterior del pedestal de 2 en cabalante				
																	Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.				
	108																Material de la estructura: Acero	M ² DE PANTALLA	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	0.00%
																	Superficie de la pantalla: de 2 M ² , en cabalante				
																	Altura del pedestal: de hasta 10 M				
																	Diámetro exterior del pedestal de 2 en cabalante				
	109																Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.	M ² DE PANTALLA	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	0.00%
																	Material de la estructura: Acero				
																	Superficie de la pantalla: de 2 M ² , en cabalante				
																	Altura del pedestal: de hasta 10 M				
	110																Diámetro exterior del pedestal de 2 en cabalante	M ² DE PANTALLA	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	0.00%
																	Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.				
																	Material de la estructura: Acero				
																	Superficie de la pantalla: de 2 M ² , en cabalante				
	111																Altura del pedestal: de hasta 10 M	M ² DE PANTALLA	\$ 4,000.00	\$ 4,000.00	0.00%
																	Diámetro exterior del pedestal de 2 en cabalante				
																	Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.				
																	Material de la estructura: Acero				
	112																Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en cabalante	M ² DE PANTALLA	\$ 1,000.00	\$ 1,000.00	0.00%
																	Altura: hasta 35 M				
																	Superficie de la pantalla: hasta 250 M ²				
																	Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.				
	113																Material de la estructura: Acero y tubos de acero	M ² DE PANTALLA	\$ 30,000.00	\$ 30,000.00	0.00%
																	Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en cabalante				
																	Altura del pedestal: hasta 10 M				
																	Diámetro exterior del pedestal: hasta 50"				
	114																Profundidad de desplante: 1 M, en cabalante	M ² DE PANTALLA	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	0.00%
																	Material de la estructura: Acero, aluminio o tubo				
																	Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en cabalante				
																	Altura: hasta 35 M				
	115																Superficie de la pantalla: hasta 250 M ²	ESTRUCTURA AEREA	SUJETO A VALUACIÓN POR EL ELEMENTO AEREO.	SUJETO A VALUACIÓN POR EL ELEMENTO AEREO.	N/A
																	Método de anclaje: empotrado, atornillado, etc.				
																	Material de la estructura: Acero, aluminio o tubo				
																	Superficie de la pantalla:				
	116																Superficie de la pantalla:	ESTRUCTURA AEREA	SUJETO A VALUACIÓN POR EL ELEMENTO AEREO.	SUJETO A VALUACIÓN POR EL ELEMENTO AEREO.	N/A
																	Método de anclaje:				

MUNICIPIO DE MONOAVA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2025

VALORES DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN.

ESTRUCTURA	C. AVE DE VALUACIÓN	TORRE AUTOSOPORTADA	TORRES ARBOSTRADAS O ATRAMADAS	MONOPOSTE O MONOPOLO	CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	UNIDADES	VALORES UNITARIOS 2025 (\$/ML.)	VALORES UNITARIOS 2026 (\$/ML.)	PORCENTAJE
	1916	ESTRUCTURAS AUTOSOPORTADAS A BASE DE CIMENTACIÓN Y EL PROPIO DISEÑO DEL ELEMENTO. ESTRUCTURAS QUE SUELEN ESTAR COMPUESTAS POR PERFILES O ÁNGULOS DE ACERO UNIDOS POR TORNILLOS, PERNOS, REMACHES O SOLDADURA. LA ALTURA ES VARIABLE Y ESTÁ EN FUNCIÓN DEL SUMINISTRO DEL BUEN FUNCIONAMIENTO REQUERIDO. SE INSTALAN EN TERRENOS URBANOS, SUBURBANOS Y/O RÚSTICOS.			Altura (M): hasta 100 M y Sección variable de hasta 15 M por lado Perfiles de acero utilizados y medidas: piramidales, cuadrangulares, triangulares Tipo de material de la estructura [metálico/pétreo] Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro Peso (Kg): Hasta 10 Tons.	ML.	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00	0.00%
	1917		ESTRUCTURAS LIGERAS ARBOSTRADAS O ATRAMADAS A BASE DE CABLES O VARILLAS. USUALMENTE SE INSTALAN EN CONSTRUCCIONES YA EXISTENTES, LO CUAL INDICA QUE NO TRANSMITE UNA CARGA MUY GRANDE. O BIEN, SE INSTALAN SOBRE EL SUELO. LA BASE DE LA ESTRUCTURA TRANSMITE ESFUERZOS DE COMPRESIÓN Y LOS ARBORES O TRANTES TRANSMITEN ESFUERZOS DE TENSION.		Altura (M): hasta 100 M y Sección variable de hasta 0.5 M por lado Perfiles de acero utilizados y medidas: Piramidales, cuadrangulares, triangulares Tipo de material de la estructura [metálico/pétreo] Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro Peso (Kg): Hasta 500 Kgs.	ML.	\$ 3,500.00	\$ 3,500.00	0.00%
	1918			ESTRUCTURAS ESBELTAS Y ESTÉTICAS QUE ARMONIZAN CON EL ENTORNO URBANO. SE UBICAN SOBRE EL SUELO. OCUPAN POCO ESPACIO. USUALMENTE SE PINTAN O REQUIEREN POR RAZONES ESTÉTICAS. SE AUTOSOPORTAN EN BASE A UNA BUENA CIMENTACIÓN.	Altura (M): hasta 80 M y Diámetro variable de hasta 0.8 M Perfiles de acero utilizados y medidas Tipo de material de la estructura [metálico/pétreo] Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro Peso (Kg): Hasta 2 Tons.	ML.	\$ 17,500.00	\$ 17,500.00	0.00%
OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS	1919				Altura (M) Perfiles de acero utilizados y medidas Tipo de material de la estructura [metálico/pétreo] Tipo de unión: pernos, remaches, tornillos, soldadura, otro Peso (Kg)	ESTRUCTURA ATÍPICA	VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS PARA ELEMENTOS ATÍPICOS.	VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS PARA ELEMENTOS ATÍPICOS.	\$(VALOR)

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

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 3 Apartado V y II 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, describiéndose 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=SCxVUE 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

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

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estas a su vez se podrán 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 ruinosa: 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 rústico, 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) 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;

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 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;

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

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 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.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$VCAT = VT + VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT = ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de

Suelo y Construcción aprobados para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción
VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

LEY DE CATASTRO DEL GOBIERNO DEL ESTADO

GLOSARIO:

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

CATASTRO ESTATAL: El sistema de información catastral del Estado de Chihuahua, que se sustenta y actualiza con los catastros Municipales para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación.

CENTRO DE POBLACION: 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 la misma.

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

CONSTRUCCION: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridas de manera permanente al predio.

CONSTRUCCION PERMANENTE: La que esta adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente.

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

CONSTRUCCION RUINOSA: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población.

INSTALACIONES ESPECIALES: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble.

PREDIO: El terreno urbano, suburbano o rustico, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad.

PREDIO EDIFICADO: El que tenga construcción permanente.

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 URBANO:

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

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:

- c) El determinado por unidad de medida, en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.
- d) El que fija la autoridad catastral por unidad de superficie.

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.

VALUACION DIRECTA: Es el procedimiento utilizado por la autoridad catastral municipal para determinar el valor catastral de un predio, con base a la información y a los elementos técnicos con que cuente.

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 DE REPOSICION NUEVO.- Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se esta 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 e utilidad del contratista.

VALOR CATASTRAL.- Es el valor que la Entidad Catastral le asigna a un inmueble, mediante la aplicación de los valores unitarios de suelo y construcción,

a las partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los meritos y deméritos aplicables.

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

MANZANA CATASTRAL.- Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre si por vialidades de transito vehicular que deben estar georeferenciadas para su identificación catastral.

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

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

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

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

PREDIOS 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. 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.

PREDIOS FORESTALES: Son aquellas áreas silvícolas que nacen y se desarrollan en forma natural o inducida y que cuentan con la documentación legal y técnica (Permiso de aprovechamiento Forestal o Estudio Dasonómico), para el aprovechamiento de bosques y plantas maderables.

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

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

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

PREDIOS 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 numero de animales que pastorean en una 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 al destete) de 445 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.

DESCRIPCION DE METADOLOGIA 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
URBANOS Y 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
URBANOS, RUSTICOS Y DE LAS CANSTRUCCIONES 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 publico, 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 deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Publica (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc., etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias publicas, 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 mas próxima al bien que se valúa.

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 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.