

C. Norma Graciela Pavia Manriquez

Presidenta Municipal

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS CHIH.
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIH., 28 DE OCTUBRE DE 2025

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

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 62 y 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación de Acuerdo analizado para los efectos contudentes previsto en el **orden del día**, tomado en la Sesión de Cabildo **del día 30 de septiembre del año 2025**, mediante el cual en el **quinto punto**, se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de suelo y Construcciones en los términos que se presentan, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre impuestos que sobre propiedad inmobiliaria tienen derecho a cobrar en el Municipio de San Francisco de conchos, Chihuahua, en los términos del artículo 28, fracción XL para el ejercicio 2026.

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

ATENTAMENTE


LIC. IVÁN GUILLERMO PÉREZ RAMÍREZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



**SAN FRANCISCO
DE CONCHOS**
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027
SECRETARÍA

**"2025, Año del Bicentenario de la Primera
Constitución del Estado de Chihuahua"**



**SAN FRANCISCO
DE CONCHOS**

GOBIERNO MUNICIPAL 2024 - 2027

Hagamos historia!



C. Norma Graciela Paria Manriquez

Presidenta Municipal

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS CHIH.
ADMINISTRACIÓN 2024 - 2027

SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIH., A 28 DE OCTUBRE DE 2025

ING. MANUEL ENRIQUE SUAREZ NORIEGA
DIRECTOR DE CATASTRO DEL ESTADO
PRESENTE.-

POR ESTE CONDUCTO, ME ES GRATO DIRIGIRME A USTED ENVIÁNDOLE UN CALUROSO SALUDO, Y A SU VEZ APROVECHAR LA OCASIÓN PARA LA ENTREGA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS, PARA EL EJERCICIO 2026.

AGRADECIENDO DE ANTEMANO SU ATENCIÓN A LA PRESENTE, QUEDO DE USTED.

ATENTAMENTE

Alicia Caro Vázquez

C. ALICIA CARO VÁZQUEZ
DIRECTORA DE CATASTRO



CCP ARCHIVO

**"2025, Año del Bicentenario de la Primera
Constitución del Estado de Chihuahua"**

HONORABLE AYUNTAMIENTO 2024-2027

SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIHUAHUA, MÉXICO

REUNIÓN ORDINARIA NO. 13

Quinto Punto: Presentación del Anteproyecto de Tabla de Valores unitarios de suelo y construcciones 2026.

La Dirección de Catastro Municipal presenta la propuesta de la Tabla de Valores Catastrales para el año 2026, la cual servirá como base para el cobro del impuesto predial. En esta propuesta se considera un aumento general del 5% en los valores catastrales de todas las comunidades del municipio, con el fin de mantener actualizados los precios del suelo y las construcciones. En la localidad de Colina, los valores permanecerán igual que en el año 2025, Por otro lado, en la zona de Los Filtros, dentro del área turística de Los Campos, se propone un aumento del 200%, debido al crecimiento y la mejora en la infraestructura, servicios y valor de la zona. Por lo anterior, se sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento la aprobación de esta Tabla de Valores Catastrales 2026 en los términos antes mencionados.

Con una totalidad de votos a favor.

Sexto Punto: Aprobación de 2 títulos de propiedad:

- Francisca Valles Diaz.
- Sara Fierro Grado.

Se presentó ante el Honorable Ayuntamiento la solicitud de dos títulos de propiedad para su revisión y análisis por parte del cuerpo colegiado. Después de estudiar la documentación correspondiente y verificar que cumple con los requisitos establecidos, los integrantes del Ayuntamiento aprobaron por unanimidad la emisión de ambos títulos de propiedad, quedando asentado el acuerdo en la presente sesión.

Séptimo Punto: Asuntos Generales.

SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIH., A 28 DE OCTUBRE DE 2025

DIPUTADO 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 SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIHUAHUA, somete a consideración de este H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de suelo y Construcciones para el ejercicio 2026, el 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 del terreno y de la construcción y que se debe reflejar el valor del mercado del inmueble, cumpliendo así, a lo establecido por el artículo 148 del Código Municipal y el 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones 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 SAN FRANCISCO DE CONCHOS, CHIHUAHUA, solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que entrará en vigor para el ejercicio 2026, así como también se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE

C. NORMA GRACIELA PAVÍA MANRÍQUEZ
PRESIDENTA MUNICIPAL



SAN FRANCISCO
DE CONCHOS
GOBIERNO MUNICIPAL
2024 - 2027

"2025, Año del Bicentenario de la Primera
Constitución del Estado de Chihuahua"

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

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

PREDIOS URBANOS

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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS URBANOS.

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS URBANOS:

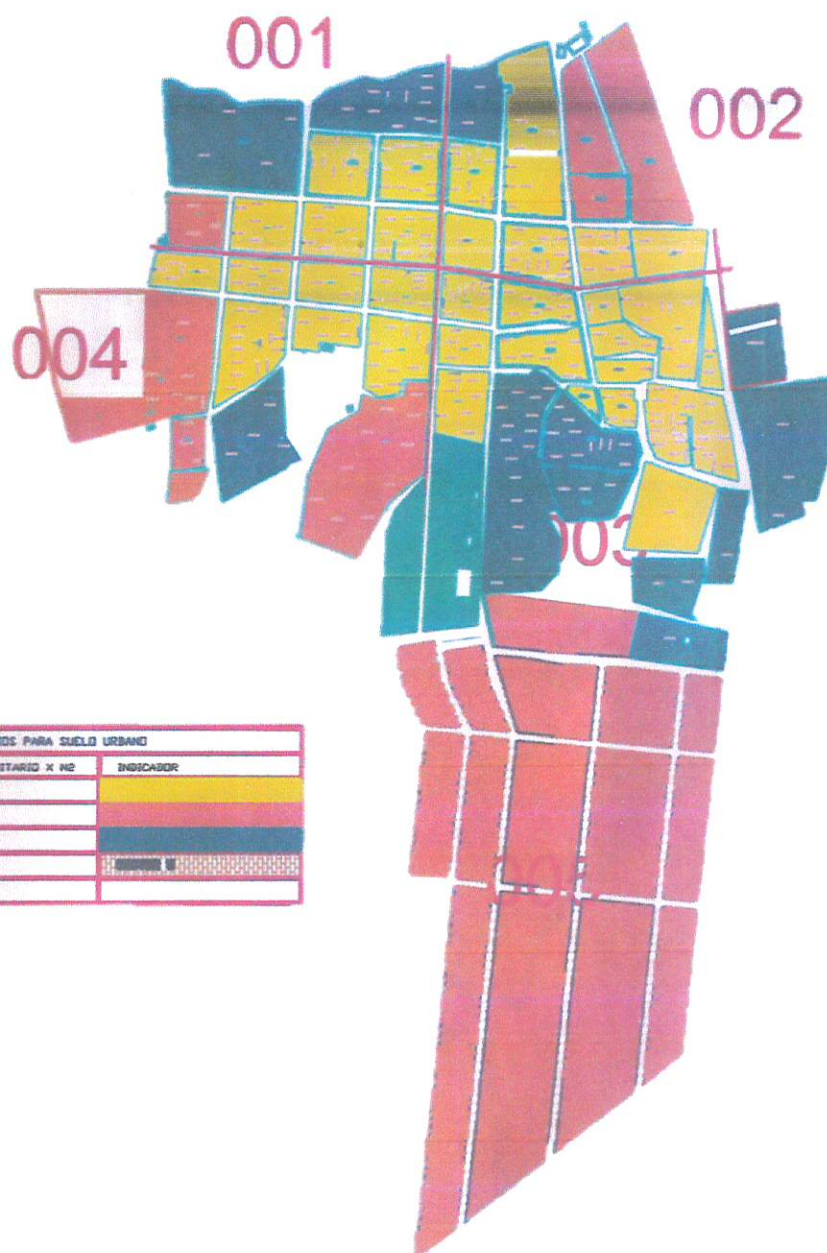
- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.

- 2)** Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3)** Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4)** Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5)** Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.

6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con

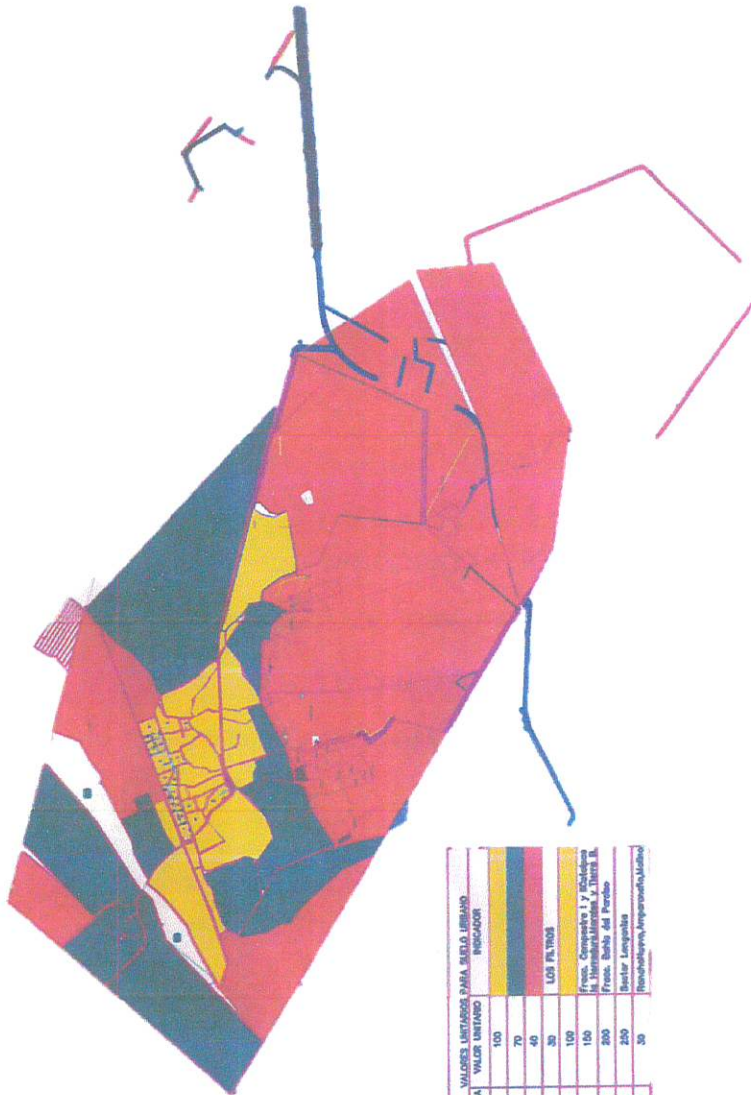
el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva.

CARTOGRAFÍA CON VALORES



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		
ZONA	VALOR UNITARIO X M ²	INDICADOR
0	100	
2	70	
3	40	
4	20	

TIPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES



LAS SIGUIENTES ILUSTRACIONES DE LAS TIPOLOGÍAS PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE VALUACIÓN CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN EL CATASTRO.

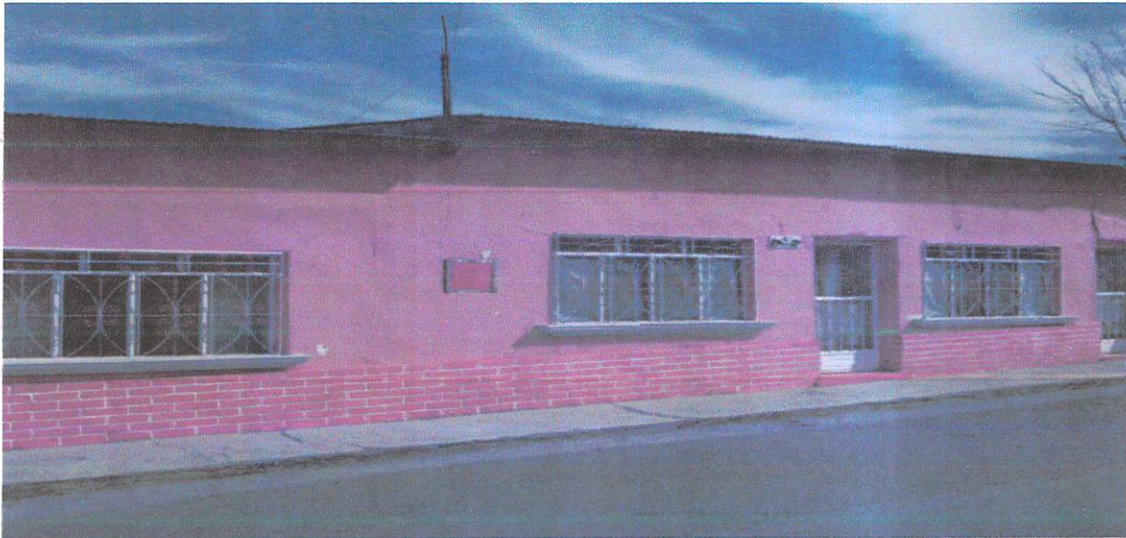
HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2112



HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2113



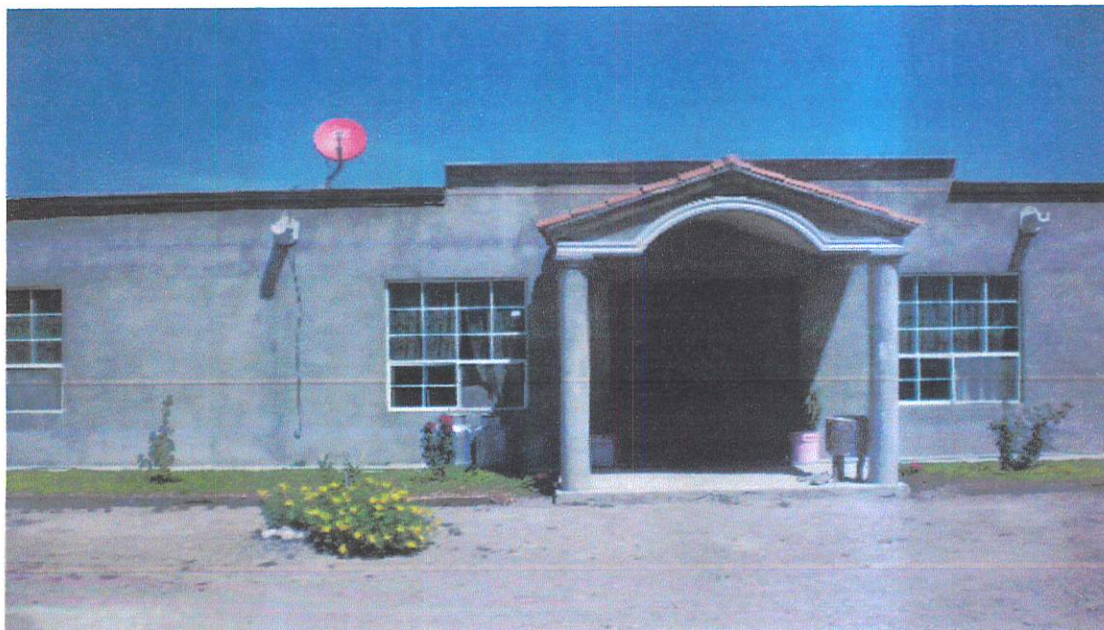
HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2122



HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



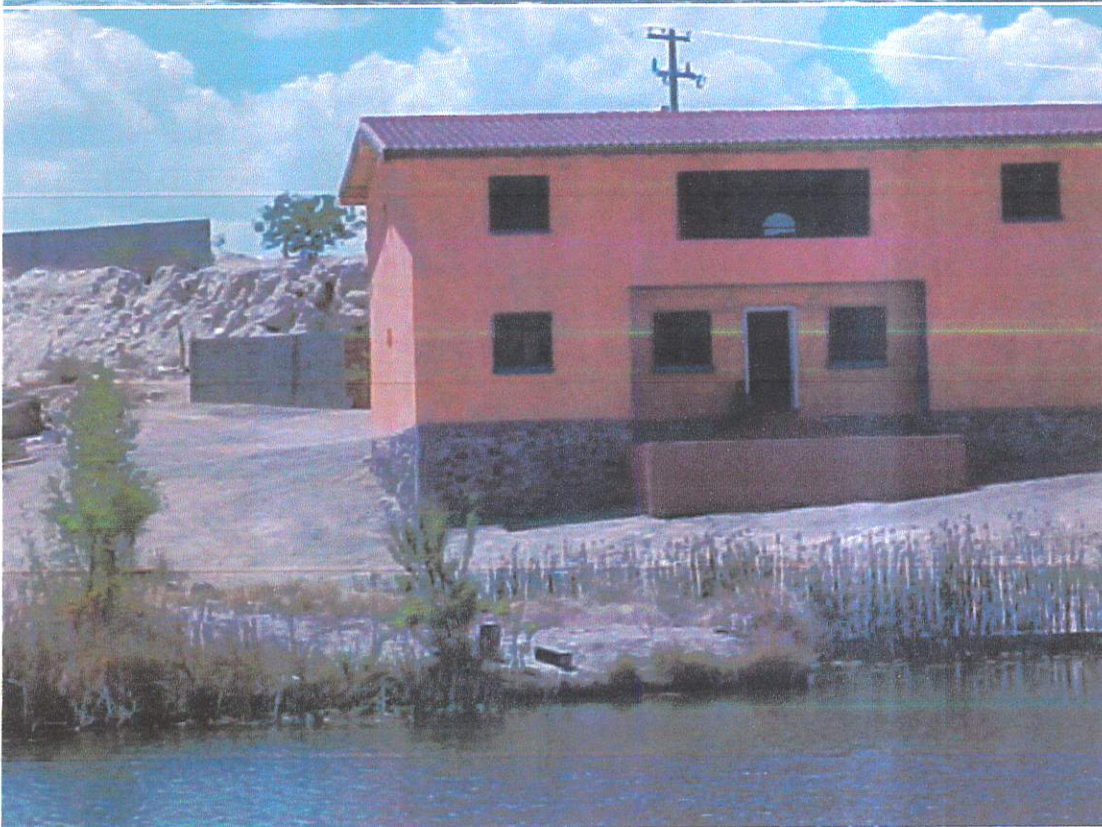
HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2132



HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2133



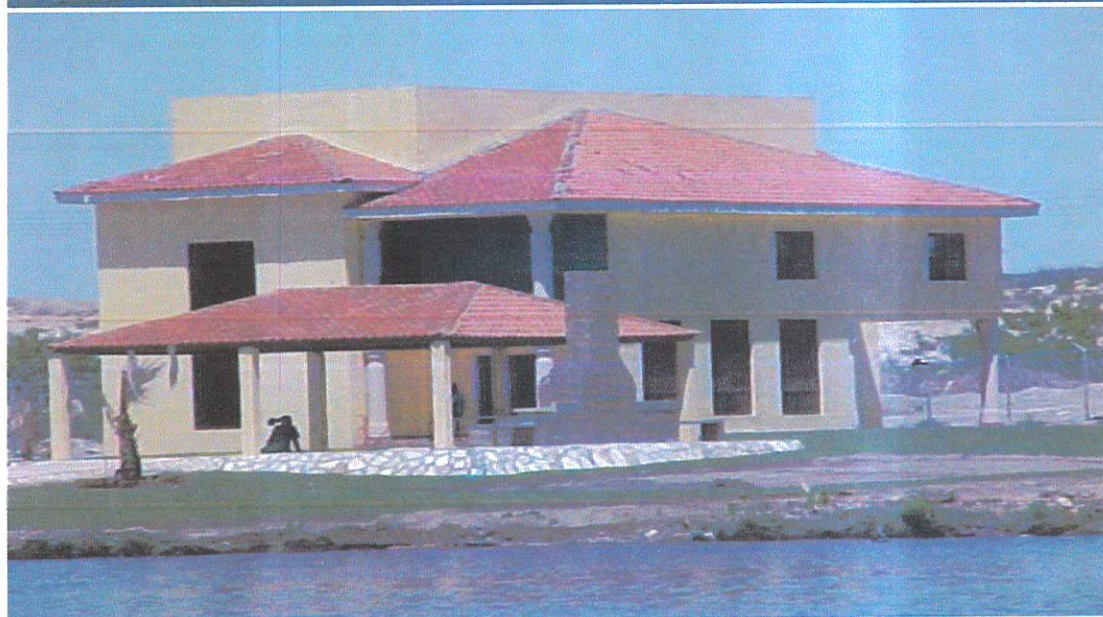
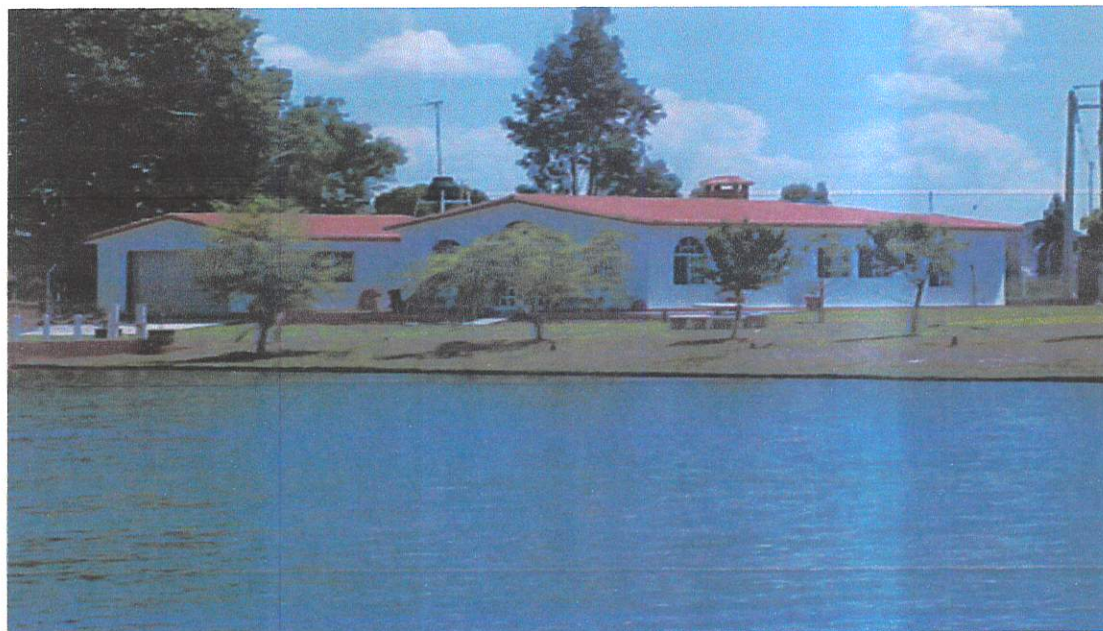
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



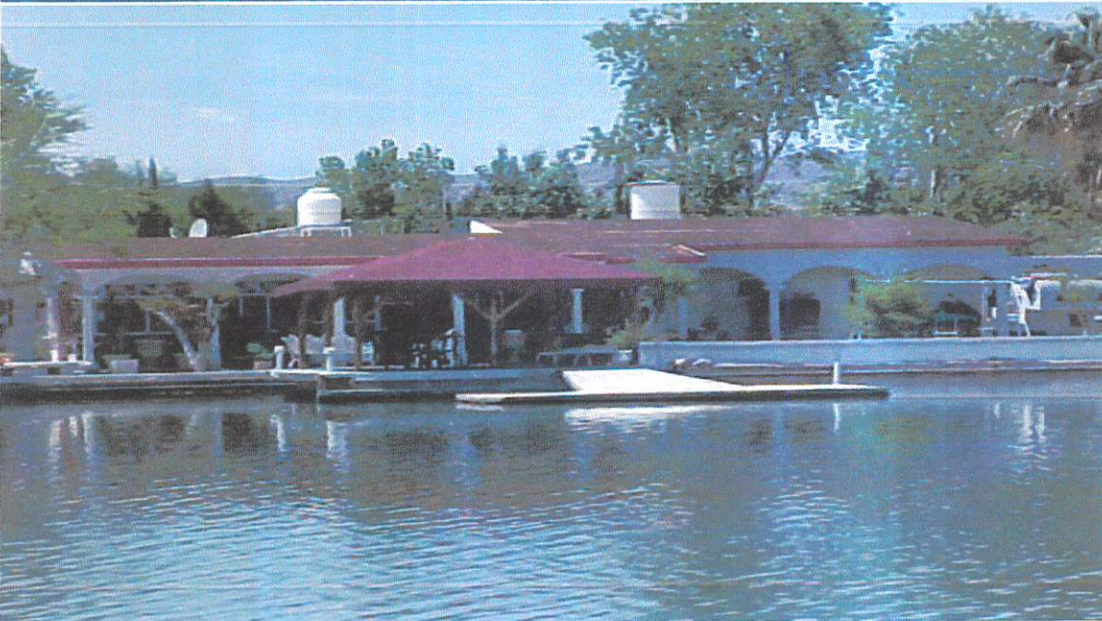
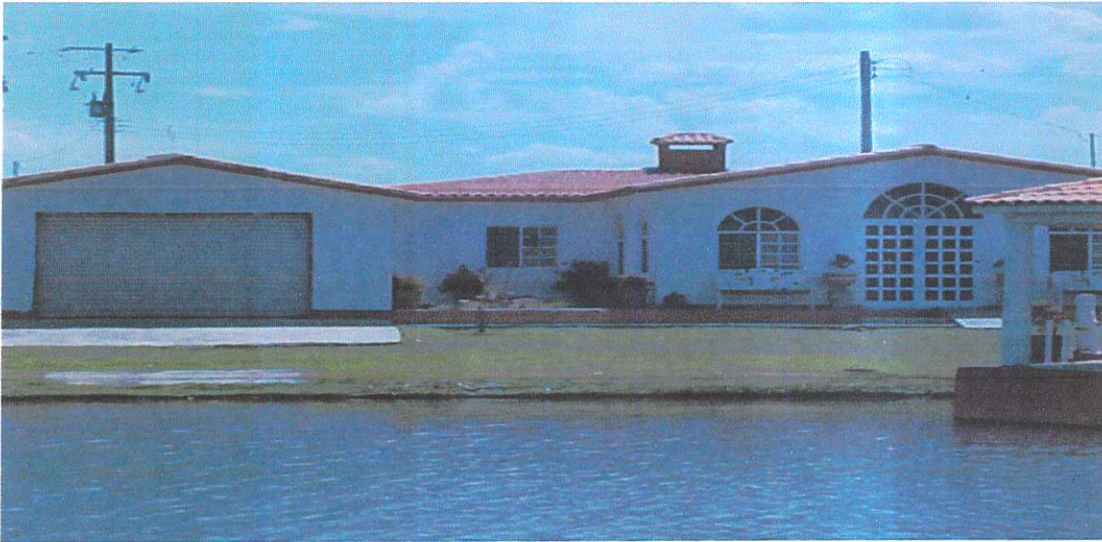
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2142



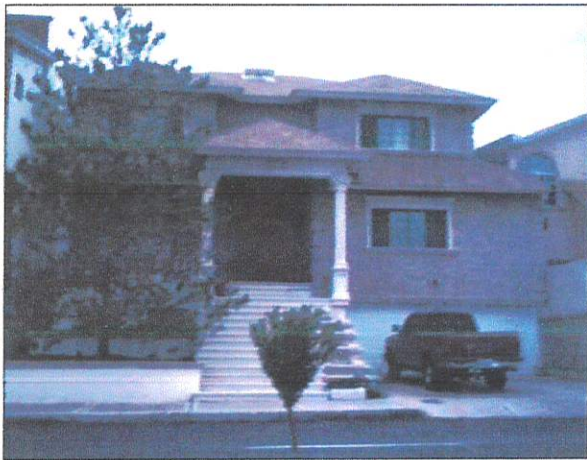
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2143



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



COMERCIAL ECONÓMICO:

CLAVE: 2222



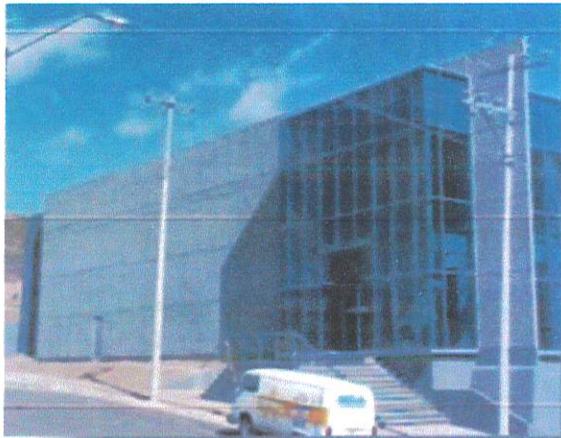
COMERCIAL ECONÓMICO:

CLAVE: 2223



COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



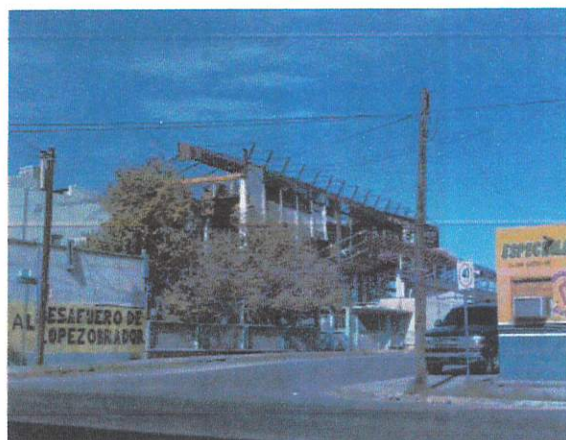
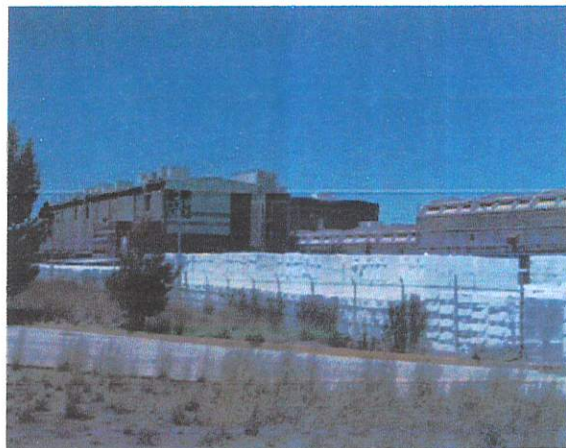
INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS						
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
0	1	1, 2, 4, 5, 6.	CABECERA MUNICIPAL CALLES PAVIMENTADAS	\$ 125.19	\$ 131.45	5.00%
0	2	1, 2, 3, 5, 6, 8.	CABECERA MUNICIPAL CALLES PAVIMENTADAS	\$ 125.19	\$ 131.45	5.00%
0	3	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16.	CABECERA MUNICIPAL CALLES PAVIMENTADAS	\$ 125.19	\$ 131.45	5.00%
0	4	1, 2, 4, 5, 6, 7, 11.	CABECERA MUNICIPAL CALLES PAVIMENTADAS	\$ 125.19	\$ 131.45	5.00%
0	6	3, 5.	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$ 125.19	\$ 131.45	5.00%
0	7	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28.	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$ 125.19	\$ 131.45	5.00%
0	8	1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14.	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$ 125.19	\$ 131.45	5.00%
0	9	1, 4, 5, 6, 7, 8, 9.	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$ 125.19	\$ 131.45	5.00%
0	70	0, 1, 2, 3.	BOQUILLA CALLES PAVIMENTADAS	\$ 125.19	\$ 131.45	5.00%
2	1	3, 7.	CABECERA MUNICIPAL CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 87.63	\$ 92.01	5.00%
2	2	3, 4.	CABECERA MUNICIPAL CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 87.63	\$ 92.01	5.00%
2	3	4, 11, 17, 18.	CABECERA MUNICIPAL CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 87.63	\$ 92.01	5.00%
2	4	8	CABECERA MUNICIPAL CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 87.63	\$ 92.01	5.00%
2	6	2, 4, 6, 7, 8, 9, 10.	BOQUILLA CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 87.63	\$ 92.01	5.00%
2	7	29	BOQUILLA CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 87.63	\$ 92.01	5.00%
2	8	2, 10.	BOQUILLA CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 87.63	\$ 92.01	5.00%
2	9	2, 10, 11, 12.	BOQUILLA CALLES SIN PAVIMENTO	\$ 87.63	\$ 92.01	5.00%
3	1	8	ORILLAS DE CABECERA MUNICIPAL	\$ 81.00	\$ 85.05	5.00%
3	2	7	ORILLAS DE CABECERA MUNICIPAL CON TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA	\$ 81.00	\$ 85.05	5.00%
3	4	3, 9, 10.	ORILLAS DE CABECERA MUNICIPAL CON TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA	\$ 81.00	\$ 85.05	5.00%
3	6	1, 11.	BOQUILLA CALLES CON TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA	\$ 81.00	\$ 85.05	5.00%
3	7	30	BOQUILLA CALLES CON TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA	\$ 81.00	\$ 85.05	5.00%
3	8	3, 11, 12, 13, 15.	BOQUILLA CALLES CON TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA	\$ 81.00	\$ 85.05	5.00%
3	9	3, 13, 31, 32.	BOQUILLA CALLES CON TOPOGRAFÍA ACCIDENTADA	\$ 81.00	\$ 85.05	5.00%
3	10	1, 2, 3, 4.	COMUNIDAD EL TIGRE	\$ 81.00	\$ 85.05	5.00%
3	60	0	COMUNIDAD EL TIGRE	\$ 81.00	\$ 85.05	5.00%
4	80	2	LOS FILTROS	\$ 78.66	\$ 235.98	200.00%
4	80	1	SEGREGACIONES LOS FILTROS	\$ 125.19	\$ 131.45	5.00%
4	5	0, 1, 2.	CABECERA MUNICIPAL, EL VADO Y SUELO SUBURBANO	\$ 71.52	\$ 75.10	5.00%
5	20	SECTOR COMPLETO	LAGO COLINA		\$ 476.92	
5	21	SECTOR COMPLETO	LAGO COLINA		\$ 476.92	
5	22	SECTOR COMPLETO	LAGO COLINA		\$ 476.92	
5	23	SECTOR COMPLETO	LAGO COLINA		\$ 476.92	
5	992	95	SECTOR TABLONES	\$ 476.92	\$ 476.92	0.00%
6	992	091, 092, 094.	FRACC. CAMPESTRE I Y II, SECTOR CATALPAS	\$ 535.00	\$ 535.00	0.00%
6	992	091, 092, 094.	HERRADURA, MORALES Y TIERRA BLANCA	\$ 535.00	\$ 535.00	0.00%
7	992	90	FRACC. BAHÍA DEL PARAÍSO	\$ 595.46	\$ 595.46	0.00%
8	992	93	SECTOR LONGANIZA	\$ 655.77	\$ 655.77	0.00%
14	100	1, 2, 4.	AMPARANEÑO	\$ 78.66	\$ 82.59	5.00%
14	95	SECTOR COMPLETO	EL MOLINO	\$ 78.66	\$ 82.59	5.00%
14	96	SECTOR COMPLETO	RANCHO NUEVO	\$ 78.66	\$ 82.59	5.00%
15	12	1, 2.	RANCHO OJO DE AGUA Y EL VADO	\$ 78.66	\$ 82.59	5.00%
15	15		RANCHO OJO DE AGUA Y EL VADO	\$ 78.66	\$ 82.59	5.00%

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 meriten el valor de las zonas y predios.

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS
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
-------------------------------	-----------------------------	----------	---	-------------------------------	-------------------------------	------------

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 SAN FRANCISCO DE CONCHOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO.

ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	TIPO DE DESARROLLO	NOMBRE DEL DESARROLLO	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
0	1,2,3,4	SECTORES COMPLETOS	CALLES PAVIMENTADAS	CABECERA MUNICIPAL	\$ -	\$ 131.44	-
0	6,7,8,9,070	SECTORES COMPLETOS	CALLES PAVIMENTADAS	BOQUILLA	\$ -	\$ 131.44	-
2	1,2,3,4	SECTORES COMPLETOS	CALLES SIN PAVIMENTO	CABECERA MUNICIPAL	\$ -	\$ 92.01	-
2	6,7,8,9	SECTORES COMPLETOS	CALLES SIN PAVIMENTO	BOQUILLA	\$ -	\$ 92.01	-
3	1,2,4	SECTORES COMPLETOS	ORILLAS CON TOPOGRAFIA ACCIDENTADA	CABECERA MUNICIPAL	\$ -	\$ 85.05	-
3	6,7,8,9	SECTORES COMPLETOS	ORILLAS CON TOPOGRAFIA ACCIDENTADA	BOQUILLA	\$ -	\$ 85.05	-
3	10,060	SECTORES COMPLETOS	COMUNIDAD	EL TIGRE	\$ -	\$ 85.05	-
4	80	1	LOCALIDAD	LOS FILTROS	\$ -	\$ 131.44	-
4	80	2	LOCALIDAD	LOS FILTROS	\$ -	\$ 235.98	-
5	992	95	LOCALIDAD	SECTOR TABLONES	\$ -	\$ 476.92	-
6	992	91,092,094	LOCALIDAD	FRACC. CAMPESTRE I Y II, CATALPAS	\$ -	\$ 535.00	-
6	992	91,092,094	LOCALIDAD	HERRADURA, MORALES Y TIERRA BLANCA	\$ -	\$ 535.00	-
7	992	90	LOCALIDAD	FRACC. BAHIA DEL PARAISO	\$ -	\$ 595.46	-
8	992	93	LOCALIDAD	SECTOR LONGANIZA	\$ -	\$ 655.77	-
14	100,095,096	SECTORES COMPLETOS	RANCHOS	AMPARANERO, EL MOLINO Y R. NUEVO	\$ -	\$ 82.59	-
15	12	1,2	LOCALIDAD	OJO DE AGUA	\$ -	\$ 82.59	-
16	15	1,2	LOCALIDAD	EL VADO	\$ -	\$ 82.59	-

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 SAN FRANCISCO DE CONCHOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS PARA SUELO SUBURBANO.

ZONA HOMOGÉNEA SUBURBANA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	TIPO DE DESARROLLO	NOMBRE DEL DESARROLLO	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
4	5	SECTORES COMPLETOS	Nº 1	CABECERA MUNICIPAL, EL VADO	\$ 22.71	\$ 75.09	231%
4	80	SECTORES COMPLETOS	Nº 2	LOS FILTROS		\$ 235.98	
5	20	SECTORES COMPLETOS	Nº 3	LAGO COLINA	\$ 22.71	\$ 235.98	939%
5	21	SECTORES COMPLETOS	Nº 4	LAGO COLINA	\$ 22.71	\$ 235.98	939%
5	22	SECTORES COMPLETOS	Nº 5	LAGO COLINA	\$ 22.71	\$ 235.98	939%
5	23	SECTORES COMPLETOS	Nº 6	LAGO COLINA	\$ 22.71	\$ 235.98	939%
15	12	SECTORES COMPLETOS	Nº 7	OJO DE AGUA	\$ 22.71	\$ 82.59	264%
16	15	SECTORES COMPLETOS	Nº 8	EL VADO	\$ 22.71	\$ 82.59	264%
			Nº 9	ZONA SUBURBANA	\$ 22.71	-	-100%

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 otra 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 SAN FRANCISCO DE CONCHOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

CLAVE DE VALUACIÓN				TIPOLOGÍA	CLASE	NIVEL	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
CONSTANTE	USO	TIPOLOGÍA	CLASE						
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,866.66	\$ 1,959.99	5.00%
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,565.27	\$ 1,643.53	5.00%
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,390.94	\$ 1,460.48	5.00%
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	"D"	\$ 834.64	\$ 876.37	5.00%
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR BODEGA	"E"	\$ 357.70	\$ 375.58	5.00%
2	1	1	6	HABITACIONAL	POPULAR TEJABÁN	"F"	\$ 238.46	\$ 250.38	5.00%
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 3,131.35	\$ 3,287.91	5.00%
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,350.16	\$ 2,467.66	5.00%
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,030.74	\$ 2,132.27	5.00%
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA	"D"	\$ 1,073.11	\$ 1,126.76	5.00%
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABÁN	"E"	\$ 357.70	\$ 375.58	5.00%
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,586.51	\$ 4,815.83	5.00%
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 4,129.44	\$ 4,335.91	5.00%
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,447.04	\$ 3,619.39	5.00%
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	"D"	\$ 1,550.05	\$ 1,627.55	5.00%
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABÁN	"E"	\$ 596.16	\$ 625.96	5.00%
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6,946.00	\$ 7,293.30	5.00%
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 5,636.43	\$ 5,918.25	5.00%
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 5,256.57	\$ 5,519.39	5.00%
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	"D"	\$ 1,669.29	\$ 1,752.75	5.00%
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABÁN	"E"	\$ 953.88	\$ 1,001.57	5.00%
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 9,696.12	\$ 10,180.92	5.00%
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 8,715.75	\$ 9,151.53	5.00%
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 8,136.45	\$ 8,543.27	5.00%
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	"D"	\$ 2,265.46	\$ 2,378.73	5.00%
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABÁN	"E"	\$ 1,192.34	\$ 1,251.95	5.00%
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,990.27	\$ 3,139.78	5.00%
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,477.13	\$ 2,600.98	5.00%
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,059.14	\$ 2,162.09	5.00%
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,092.46	\$ 4,297.08	5.00%
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,315.69	\$ 3,481.47	5.00%
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,595.35	\$ 2,725.11	5.00%
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 6,346.90	\$ 6,664.24	5.00%
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 5,351.31	\$ 5,618.87	5.00%
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,722.97	\$ 4,959.11	5.00%
2	2	9	1	HOTEL	-	"A"	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
2	2	9	2	HOTEL	-	"B"	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
2	2	9	3	HOTEL	-	"C"	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
2	2	9	4	HOTEL	-	"D"	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,802.36	\$ 3,992.47	5.00%
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 3,318.99	\$ 3,484.93	5.00%
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 3,042.69	\$ 3,194.91	5.00%

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

CLAVE DE VALUACIÓN				TIPOLOGÍA	CLASE	NIVEL	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
CONSTANTE	USO	TIPOLOGÍA	CLASE						
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,669.49	\$ 4,902.96	5.00%
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 4,342.78	\$ 4,559.91	5.00%
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 4,181.31	\$ 4,390.37	5.00%

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

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 SAN FRANCISCO DE CONCHOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

PORCENTAJES DE AVANCE PARA OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO	INICIO	TERMINADO	FACTOR
ZANJE	1.00%	5.00%	0.05
CIMENTOS	5.01%	15.00%	0.15
MUROS	15.01%	35.00%	0.35
CASTILLOS Y CERRAMIENTOS	35.01%	40.00%	0.40
LOSA O TECHUMBRE	40.01%	50.00%	0.50
IMPERMEABILIZACIÓN	50.01%	55.00%	0.55
PISO CERÁMICO	55.01%	60.00%	0.60
HERRERÍA	60.01%	65.00%	0.65
ENJARRE	65.01%	70.00%	0.70
YESO	70.01%	75.00%	0.75
LAMBRINES	75.01%	80.00%	0.80
FACHADA	80.01%	90.00%	0.90
PINTURA	90.01%	95.00%	0.95
PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL	95.01%	100.00%	1.00

Nota: EL % DE AVANCE DE OBRA EN OTROS NIVELES, SE TOMARÁ POR SEPARADO EN BASE A ESTA MISMA TABLA.

Toda construcción, ampliación o modificación, deberá ser manifestada por el sujeto del impuesto a la Tesorería Municipal dentro de los 15 días siguientes a la terminación de la obra. A la **MANIFESTACIÓN CATASTRAL** anterior deberá adjuntarse el plano catastral actualizado y el Permiso de Construcción Municipal y, en su caso, renovaciones de la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** y el documento oficial de la **TERMINACIÓN DE OBRA**. Invariablemente, las nuevas construcciones e instalaciones especiales se integrarán al padrón catastral en el avance en que se encuentren y de acuerdo a la fecha de vencimiento de la Licencia de Construcción. En el caso de la detección de terrenos no empadronados y construcciones no manifestadas a la Tesorería Municipal, se harán efectivos tres años de impuestos anteriores a la fecha del descubrimiento de la omisión, salvo que el interesado compruebe que el lapso es menor mediante la Licencia de Construcción.

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS
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

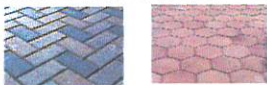
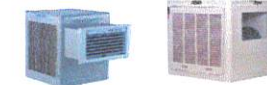
FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO RÚSTICO:

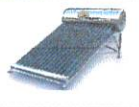
SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:	FACTOR
0.01	5-00-00.00	0.025
5-00-00.01	10-00-00.00	0.05
10-00-00.01	20-00-00.00	0.10
20-00-00.01	40-00-00.00	0.15
40-00-00.01	60-00-00.00	0.20
60-00-00.01	100-00-00.00	0.25
100-00-00.01	EN ADELANTE	0.30

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.

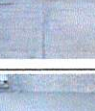
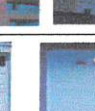
MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2023 S/M2.	VALOR UNITARIO 2024 S/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M2.	\$ 335.00	\$351.75	5.00%	
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	HCEA.	\$ 10,000.00	\$10,500.00	5.00%	
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$ 3,100.00	\$ 3,255.00	5.00%	
4	ALBERCA HABITACIONAL	MCE.	\$ 2,100.00	\$2,205.00	5.00%	
5	ALJIBE	POR CADA VOLUMEN DE CAPACIDAD	\$ 4,000.00	\$ 4,200.00	5.00%	
6	ÁREAS TECHADAS	M2.	\$ 1,046.00	\$ 1,098.30	5.00%	
7	ASFALTO	MCE.	\$ 250.00	\$ 262.50	5.00%	
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$ 1,350.00	\$ 1,417.50	5.00%	
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	MCE.	\$ 1,150.00	\$ 1,207.50	5.00%	
10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	MCE.	\$ 900.00	\$ 945.00	-6.11%	
11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$ 800.00	\$ 840.00	5.00%	
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$ 560.00	\$ 588.00	5.00%	
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$ 450.00	\$ 472.50	5.00%	
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3 MTS DE ALTURA	MCE.	\$ 560.00	\$ 588.00	5.00%	
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$ 600,000.00	\$ 630,000.00	5.00%	
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$ 310,000.00	\$ 325,500.00	5.00%	

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS						
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
17	BÁSCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ 590,000.00	\$ 619,500.00	5.00%	 
18	BODEGAS CON ALTURA ATÍPICA SUPERIOR A 5 METROS	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL	\$	#(VALOR)	 
19	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$ 400.00	\$ 420.00	5.00%	 
20	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIESEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$ 75,500.00	\$ 79,275.00	5.00%	 
21	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCO	PZA.	\$ 100,000.00	\$ 105,000.00	5.00%	 
22	CABALLERIZAS	M2.	\$ 1,500.00	\$ 1,575.00	5.00%	 
23	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ 205,000.00	\$ 215,250.00	5.00%	 
24	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$ 150,000.00	\$ 157,500.00	5.00%	 
25	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$ 15,000.00	\$ 15,750.00	5.00%	 
26	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$ 550.00	\$ 577.50	5.00%	 
27	CASAS HABITACIÓN CON ALTURAS QUE EXCEDEN DE 3 METROS O ALTURAS ATÍPICAS, SIN LOSAS DE ENTREPISOS	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL	\$	#(VALOR)	 
28	CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR, PARQUE SOLAR O PARQUE FOTOVOLTÁICO) (con paneles contruidos con celdas solares individuales)	CELDA	\$ 3,200.00	\$ 3,360.00	5.00%	 
29	CELDAS SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles contruidos por celdas solares individuales)	M2.	\$ 5,950.00	\$ 6,247.50	5.00%	 
30	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	MIL.	\$ 257.00	\$ 269.85	5.00%	 
31	CERCO POSTE MADERA	MIL.	\$ 187.00	\$ 196.35	5.00%	 
32	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$ 120,000.00	\$ 126,000.00	5.00%	 

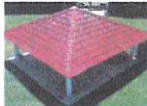
MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2023 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
33	CHIMENEA	PZA.	\$ 35,700.00	\$ 37,485.00	5.00%	 
34	CHIMENEAS INDUSTRIALES	INDL.	\$ 4,000.00	\$ 4,200.00	5.00%	  
35	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$ 9,200.00	\$ 9,660.00	5.00%	 
36	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ 2,650.00	\$ 2,782.50	5.00%	 
37	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ 1,150.00	\$ 1,207.50	5.00%	
38	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ 145,000.00	\$ 152,250.00	5.00%	
39	COCINA INDUSTRIAL	INDL.	\$ 4,400.00	\$ 4,620.00	5.00%	 
40	COCINA INTEGRAL	ML.	\$ 2,130.00	\$ 2,236.50	5.00%	 
41	COMPRESORES	INDL.	\$ 725,000.00	\$ 761,250.00	5.00%	
42	CORTINA METÁLICA	INDL.	\$ 1,430.00	\$ 1,501.50	5.00%	 
43	CREMATARIO	PZA.	\$ 160,000.00	\$ 168,000.00	5.00%	 
44	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	INDL.	\$ 5,500.00	\$ 5,775.00	5.00%	 
45	CUARTOS DE PINTURA	INDL.	\$ 5,500.00	\$ 5,775.00	5.00%	
46	CUARTOS FRÍOS	INDL.	\$ 74,500.00	\$ 78,225.00	5.00%	 
47	DOSIFICADORES DE MATERIALES (INCLUYE LA ESTRUCTURA QUE LO SOSTIENE)	INDL.	\$ 3,100.00	\$ 3,255.00	5.00%	  
48	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$ 315.00	\$ 330.75	5.00%	 

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2023 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
49	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$ 950,000.00	\$ 997,500.00	5.00%	
50	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$ 1,760,000.00	\$ 1,848,000.00	5.00%	
51	ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$ 165.00	\$ 173.25	5.00%	
52	ESCALERA ELÉCTRICA	MIL.	\$ 225,000.00	\$ 236,250.00	5.00%	
53	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$ 256.00	\$ 268.80	5.00%	
54	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$ 3,000,000.00	\$ 3,150,000.00	5.00%	
55	ESTRUCTURAS ESFÉRICAS, O IRREGULARES, PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN	M2.	\$ 25,000.00	\$ 26,250.00	5.00%	
56	FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$ 12,400.00	\$ 13,020.00	5.00%	
57	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$ 17,000.00	\$ 17,850.00	5.00%	
58	GALLINERO	M2.	\$ 107.00	\$ 112.35	5.00%	
59	GÁRGOLAS	PZA.	\$ 1,378.00	\$ 1,446.90	5.00%	
60	GENERADOR DE ENERGÍA	PZA.	\$ 500,000.00	\$ 525,000.00	5.00%	
61	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$ 318,100.00	\$ 334,005.00	5.00%	
62	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$ 1,500.00	\$ 1,575.00	5.00%	
63	GRADAS DE MADERA	M2.	\$ 1,300.00	\$ 1,365.00	5.00%	
64	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$ 1,950.00	\$ 2,047.50	5.00%	

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2023 \$/M2	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
65	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$ 550,000.00	\$ 557,300.00	1.36%	 
66	GUARNICIONES (cordones de concreto)	MRL	\$ 145.00	\$ 152.35	5.00%	 
67	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$ 6,900.00	\$ 7,245.00	5.00%	 
68	HORNO DE SECADO	MQ2.	\$ 5,500.00	\$ 5,775.00	5.00%	 
69	INVERNADEROS	M2.	\$ 500.00	\$ 525.00	5.00%	 
70	JACUZZI	PZA.	\$ 25,000.00	\$ 26,250.00	5.00%	 
71	MALLA CICLÓNICA	MRL	\$ 475.00	\$ 498.75	5.00%	 
72	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ 900.00	\$ 945.00	5.00%	 
73	MEZANINE	M2.	\$ 1,146.00	\$ 1,203.30	5.00%	 
74	MINI SPLIT	PZA.	\$ 14,500.00	\$ 15,225.00	5.00%	 
75	MOLINOS INDUSTRIALES	M3.	\$ 50,000.00	\$ 52,500.00	5.00%	 
76	MUELLE DE CONCRETO	M2.	\$ 2,650.00	\$ 2,782.50	5.00%	  
77	MUELLE DE MADERA	M2.	\$ 1,950.00	\$ 2,047.50	5.00%	  
78	MUROS DE CONTENCIÓN CONSTRUÍDOS CON PIEZAS PREFABRICADAS	M2.	\$ 3,000.00	\$ 3,150.00	5.00%	 
79	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ 950.00	\$ 997.50	5.00%	
80	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ 650.00	\$ 682.50	5.00%	 

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2023 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
81	NAVES INDUSTRIALES CON ESTRUCTURA METÁLICA, (CON O SIN ENTREPISOS)	M2.	\$ 6,500.00	\$ 6,825.00	5.00%	  
82	PALAPA DE HOJAS SECAS DE PALMA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ 450.00	\$ 472.50	5.00%	 
83	PALAPA DE LÁMINA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ 750.00	\$ 787.50	5.00%	 
84	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$ 150.00	\$ 157.50	5.00%	 
85	PERGOLAS	M2.	\$ 2,150.00	\$ 2,257.50	5.00%	 
86	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN)	M2.	\$ 740.00	\$ 777.00	5.00%	 
87	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1,750.00	\$ 1,837.50	5.00%	 
88	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 250.00	\$ 262.50	5.00%	 
89	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 720.00	\$ 756.00	5.00%	 
90	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1,050.00	\$ 1,102.50	5.00%	 
91	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1,450.00	\$ 1,522.50	5.00%	 
92	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	U.CHE	\$ 3,600,000.00	\$ 3,780,000.00	5.00%	 
93	PLANTA TRATADORA	PTA.	\$ 3,000,000.00	\$ 3,150,000.00	5.00%	 
94	PLANTAS ENFRIADORAS	DEA.	\$ 1,500,000.00	\$ 1,575,000.00	5.00%	 
95	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$ 4,500.00	\$ 4,725.00	5.00%	 
96	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$ 2,000.00	\$ 2,100.00	5.00%	 

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2023 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
97	POSTES PARA ALUMBRADO	PZA.	\$ 15,000.00	\$ 15,750.00	5.00%	
98	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ 175,000.00	\$ 183,750.00	5.00%	
99	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	ML.	\$ 6,000.00	\$ 6,300.00	5.00%	
100	PRESONES	MCU.	\$ 700.00	\$ 735.00	5.00%	
101	PUENTE COLGANTE	MRE.	\$ 3,000.00	\$ 3,150.00	5.00%	
102	QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.	PZA.	\$ 2,000,000.00	\$ 2,100,000.00	5.00%	
103	RAMPA PARA EMBARCACIONES	MCU.	\$ 1,250.00	\$ 1,312.50	5.00%	
104	RAMPAS	M2.	\$ 405.00	\$ 425.25	5.00%	
105	SILO DE CONCRETO	MCU.	\$ 5,300.00	\$ 5,565.00	5.00%	
106	SILO METÁLICO	MCU.	\$ 2,600.00	\$ 2,726.00	5.00%	
107	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$ 68,800.00	\$ 72,240.00	5.00%	
108	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$ 83,000.00	\$ 87,150.00	5.00%	
109	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	PZA.	\$ 21,500.00	\$ 22,575.00	5.00%	
110	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$ 475,000.00	\$ 498,750.00	5.00%	
111	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	MCU.	\$ 4,700.00	\$ 4,925.00	5.00%	
112	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	MCU.	\$ 1,500.00	\$ 1,575.00	5.00%	

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2023 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
113	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$ 9.00	\$ 9.45	5.00%	
114	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	MCL.	\$ 2,000.00	\$ 2,100.00	5.00%	
115	TEJABÁN ACRÍLICO	M2.	\$ 350.00	\$ 367.50	5.00%	
116	TEJABÁN DE GALVATEJA	M2.	\$ 600.00	\$ 630.00	5.00%	
117	TEJABÁN DE LÁMINA GALVANIZADA	M2.	\$ 500.00	\$ 525.00	5.00%	
118	TEJABÁN DE TEJA	M2.	\$ 400.00	\$ 420.00	5.00%	
119	TINACO HABITACIONAL	LITRO.	\$ 3.50	\$ 3.70	5.71%	
120	TIROLESA	ML.	\$ 4,500.00	\$ 4,725.00	5.00%	
121	TOLVAS	PZA.	\$ 175,000.00	\$ 183,750.00	5.00%	
122	TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ 225,000.00	\$ 236,250.00	5.00%	
123	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$ 25,000.00	\$ 26,250.00	5.00%	
124	TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$ 35,000.00	\$ 36,750.00	5.00%	
125	TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$ 50,000.00	\$ 52,500.00	5.00%	
126	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$ 115,000.00	\$ 120,750.00	5.00%	
127	UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$ 700,000.00	\$ 735,000.00	5.00%	
128	UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$ 317,000.00	\$ 332,850.00	5.00%	

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 S/M2.	VALOR UNITARIO 2024 S/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
129	VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	# VALOR	
130	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	# VALOR	
131	ESTACIÓN DE SERVICIO (GASERAS)	M2.	\$ -		# DIV/0	
132	INSTALACIONES ESPECIALES ATÍPICAS	REGISTRAR EN VALORES UNITARIOS APROBADOS POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.				 

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

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

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

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

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

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

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

ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA					POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	UNIDADES	VALOR CATASTRAL 2025	VALOR CATASTRAL 2026	PORCENTAJE
		PARA CARTEL	PARA ESPECTACULAR	PANTALLA ELECTRÓNICA	UNIFOLAR	TIPO MURETE	EN FACHADA	EN AZOTEA	ARELADA	ABOLADO	SUJETO O UNIFORME	AMIO EXPOSITIVO					
	1912				X				X			X	Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	M ² , DE PANTALLA	\$ 6,000.00	\$ -	-100.00%
	1913			X					X			X	Material de la estructura: Acero y tableros electrónicos. Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante Altura del pedestal: hasta 15 M. Diámetro exterior del pedestal: hasta 36". Profundidad de desplante: 1 M. en adelante	M ² , DE PANTALLA ELECTRÓNICA (SI TIENE 2 VISTAS SE SUMAN LAS SUPERFICIES)	\$ 30,000.00	\$ -	-100.00%
	1914					X			X			X	Material de construcción: Acero, Pílexos o Muro. Superficie de la pantalla: de 1 M ² , en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	M ² , DE MURETE	\$ 15,000.00	\$ -	-100.00%
 OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS	1915												Material de construcción: Acero, Madera, Pílexos o Muro. Superficie de la pantalla: Altura: Superficie de la pantalla: Método de anclaje:	ESTRUCTURA ATÍPICA	SUJETO A VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS POR SER UN ELEMENTO ATÍPICO.	SE DEBE VALORAR POR VALOR DE CONSTRUCCIÓN DE BIENES INMUEBLES	#(VALOR)

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

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

Artículo 3. Entre los efectos de la presente ley se entiende por:

APARTADO V: Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridas 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:

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

VALORES DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANTENAS DE COMUNICACIÓN

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.

ARTÍCULO 23. Para determinar el valor costeadado de los precios, 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 los Tablos de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobados para el Municipio en el caso se encuentre ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente: $V=CxS+VUC+VIE$ Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá: $V=C$ valor de la Construcción S =superficie de la Construcción VUC = Valor Unitario de la Construcción VIE Valor de las Instalaciones Especiales.

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS

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

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

TABLA DE DEMÉRITOS DE ROSS POR EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES.

EDAD (AÑOS)

DEMÉRITO

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 SAN FRANCISCO DE CONCHOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

FACTORES DE DEMÉRITO PARA PÁNELES SOLARES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HABITACIONAL ECONÓMICO. - Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, 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 ente 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, natural y anodizado ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

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

proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

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

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

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

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

INDUSTRIAL LIGERO.- Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros

aparentes y de mezcla, ventanería metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos 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 el cual se describe a continuación:

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

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

CLASE (C).-Edificaciones, usadas que necesitan un mantenimiento que excede mas del 20% de su Valor de Reposición Nuevo para realizar el uso que les corresponde.

Construcción permanente: La que está adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción

o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;

Construcción provisional: La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;

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

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

Límite de Centro de Población: La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población;

Predio:

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

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

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

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

Predio urbano:

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

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

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

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

Valor Unitario. El determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de

Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elementos de un Bien Inmueble: La tierra el subsuelo, el aire encima de ella los objetos permanentemente adheridos como edificios, estructuras y mejoras al terreno.

Derechos de un Bien Inmueble:

- 1) Derecho de ocuparlo y usarlo
- 2) Derecho de afectarlo
- 3) Derecho de venderlo o disponer de el
- 4) Derecho de heredar
- 5) El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el más completo conjunto de derechos, se llama TITULO DE PROPIEDAD.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Norma de aplicación para uso de las Tablas de Valores Unitarios

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

$$\mathbf{VC=SC \times VUC + VIE}$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

PREDIOS RUSTICOS

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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS RÚSTICOS.

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- e) La Autoridad Catastral Municipal**
- f) Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal**
- g) La Dirección de Catastro del Estado.**
- h) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.**

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

PREDIOS RÚSTICOS:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios 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 clasificarán 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. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

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

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

producir. Así mismo la pendiente y el relieve del suelo, para los predios de agostadero es un factor determinante, en la capacidad de pastoreo.

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

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

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO.

CLAVE DE VALUACIÓN				CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNITARIO 2025 \$/Ha.	VALOR UNITARIO 2026 \$/Ha.	PORCENTAJE
CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE							
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 110,454.12	\$ 115,976.82	5.00%
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 82,913.26	\$ 87,058.92	5.00%
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Pequeña Propiedad	3	0.5	\$ 41,738.78	\$ 43,825.71	5.00%
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Pequeña Propiedad	4	0.5	\$ 19,137.26	\$ 20,094.12	5.00%
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 77,317.62	\$ 81,183.50	5.00%
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 58,039.52	\$ 60,941.49	5.00%
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Pequeña Propiedad	3	0.5	\$ 29,216.78	\$ 30,677.61	5.00%
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Pequeña Propiedad	4	0.5	\$ 13,397.65	\$ 14,067.53	5.00%
3	0	1	1	Frutales en Formación	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 135,325.42	\$ 142,091.69	5.00%
3	0	2	1	Frutales en Formación	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 107,784.56	\$ 113,173.78	5.00%
3	0	3	1	Frutales en Formación	Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
4	0	1	1	Frutales en Formación	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 102,188.84	\$ 107,298.28	5.00%
4	0	2	1	Frutales en Formación	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 82,910.83	\$ 87,056.37	5.00%
4	0	3	1	Frutales en Formación	Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
5	0	1	1	Frutales en Producción	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 251,494.49	\$ 264,069.21	5.00%
5	0	2	1	Frutales en Producción	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 223,953.63	\$ 235,151.31	5.00%
5	0	3	1	Frutales en Producción	Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
6	0	1	1	Frutales en Producción	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 195,951.81	\$ 205,749.40	5.00%
6	0	2	1	Frutales en Producción	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 176,674.42	\$ 185,508.14	5.00%
6	0	3	1	Frutales en Producción	Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
7	0	1	1	Temporal	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 17,225.02	\$ 18,086.27	5.00%
7	0	2	1	Temporal	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 13,779.54	\$ 14,468.51	5.00%
7	0	3	1	Temporal	Pequeña Propiedad	3	0.5	\$ 11,023.62	\$ 11,574.80	5.00%
7	0	4	1	Temporal	Pequeña Propiedad	4	0.5	\$ 8,818.66	\$ 9,259.59	5.00%
8	0	1	1	Pastal	Pequeña Propiedad	1	0.5	\$ 1,724.55	\$ 1,810.77	5.00%
8	0	2	1	Pastal	Pequeña Propiedad	2	0.5	\$ 1,409.56	\$ 1,480.03	5.00%
8	0	3	1	Pastal	Pequeña Propiedad	3	0.5	\$ 1,223.48	\$ 1,284.65	5.00%
8	0	4	1	Pastal	Pequeña Propiedad	4	0.5	\$ 434.16	\$ 455.86	5.00%
9	0	1	1	Forestal	Pequeña Propiedad	1	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
9	0	2	1	Forestal	Pequeña Propiedad	2	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
9	0	3	1	Forestal	Pequeña Propiedad	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
9	0	4	1	Forestal	Pequeña Propiedad	4	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
1	1	1	1	Riego por Gravedad	Ejidal	1	0.5	\$ 110,454.12	\$ 115,976.82	5.00%
1	1	2	1	Riego por Gravedad	Ejidal	2	0.5	\$ 82,913.26	\$ 87,058.92	5.00%
1	1	3	1	Riego por Gravedad	Ejidal	3	0.5	\$ 41,738.78	\$ 43,825.71	5.00%
1	1	4	1	Riego por Gravedad	Ejidal	4	0.5	\$ 19,137.26	\$ 20,094.12	5.00%
2	1	1	1	Riego por Bombeo	Ejidal	1	0.5	\$ 77,317.62	\$ 81,183.50	5.00%
2	1	2	1	Riego por Bombeo	Ejidal	2	0.5	\$ 58,039.52	\$ 60,941.49	5.00%
2	1	3	1	Riego por Bombeo	Ejidal	3	0.5	\$ 29,216.78	\$ 30,677.61	5.00%
2	1	4	1	Riego por Bombeo	Ejidal	4	0.5	\$ 13,397.65	\$ 14,067.53	5.00%
3	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	0.5	\$ 135,325.42	\$ 142,091.69	5.00%
3	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	0.5	\$ 107,784.56	\$ 113,173.78	5.00%
3	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
4	1	1	1	Frutales en Formación	Ejidal	1	0.5	\$ 102,188.83	\$ 107,298.28	5.00%
4	1	2	1	Frutales en Formación	Ejidal	2	0.5	\$ 82,910.83	\$ 87,056.37	5.00%

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO.

CLAVE DE VALUACIÓN				CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNITARIO 2025 \$/Ha.	VALOR UNITARIO 2026 \$/Ha.	PORCENTAJE
CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE							
4	1	3	1	Frutales en Formación	Ejidal	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
5	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	0.5	\$ 251,494.49	\$ 264,069.21	5.00%
5	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	0.5	\$ 223,953.63	\$ 235,151.31	5.00%
5	1	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
6	1	1	1	Frutales en Producción	Ejidal	1	0.5	\$ 195,951.81	\$ 205,749.40	5.00%
6	1	2	1	Frutales en Producción	Ejidal	2	0.5	\$ 176,674.42	\$ 185,508.14	5.00%
6	1	3	1	Frutales en Producción	Ejidal	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
7	1	1	1	Temporal	Ejidal	1	0.5	\$ 17,225.02	\$ 18,086.27	5.00%
7	1	2	1	Temporal	Ejidal	2	0.5	\$ 13,779.54	\$ 14,468.51	5.00%
7	1	3	1	Temporal	Ejidal	3	0.5	\$ 11,236.62	\$ 11,798.45	5.00%
7	1	4	1	Temporal	Ejidal	4	0.5	\$ 8,818.66	\$ 9,259.59	5.00%
8	1	1	1	Pastal	Ejidal	1	0.5	\$ 1,724.55	\$ 1,810.77	5.00%
8	1	2	1	Pastal	Ejidal	2	0.5	\$ 1,409.56	\$ 1,480.03	5.00%
8	1	3	1	Pastal	Ejidal	3	0.5	\$ 1,223.81	\$ 1,285.00	5.00%
8	1	4	1	Pastal	Ejidal	4	0.5	\$ 434.16	\$ 455.86	5.00%
9	1	1	1	Forestal	Ejidal	1	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
9	1	2	1	Forestal	Ejidal	2	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
9	1	3	1	Forestal	Ejidal	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
9	1	4	1	Forestal	Ejidal	4	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	0.5	\$ 110,454.12	\$ 115,976.82	5.00%
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	0.5	\$ 82,913.26	\$ 87,058.92	5.00%
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	0.5	\$ 41,738.78	\$ 43,825.71	5.00%
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	0.5	\$ 19,137.26	\$ 20,094.12	5.00%
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	0.5	\$ 77,317.62	\$ 81,183.50	5.00%
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	0.5	\$ 58,039.52	\$ 60,941.49	5.00%
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	0.5	\$ 29,216.78	\$ 30,677.61	5.00%
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	0.5	\$ 13,397.65	\$ 14,067.53	5.00%
3	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	0.5	\$ 135,325.42	\$ 142,091.69	5.00%
3	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	0.5	\$ 107,784.56	\$ 113,173.78	5.00%
3	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
4	2	1	1	Frutales en Formación	Comunal	1	0.5	\$ 102,188.83	\$ 107,298.28	5.00%
4	2	2	1	Frutales en Formación	Comunal	2	0.5	\$ 82,910.83	\$ 87,056.37	5.00%
4	2	3	1	Frutales en Formación	Comunal	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
5	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	0.5	\$ 251,494.49	\$ 264,069.21	5.00%
5	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	0.5	\$ 223,953.63	\$ 235,151.31	5.00%
5	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
6	2	1	1	Frutales en Producción	Comunal	1	0.5	\$ 195,951.81	\$ 205,749.40	5.00%
6	2	2	1	Frutales en Producción	Comunal	2	0.5	\$ 176,674.42	\$ 185,508.14	5.00%
6	2	3	1	Frutales en Producción	Comunal	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	0.5	\$ 17,225.02	\$ 18,086.27	5.00%
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	0.5	\$ 13,779.54	\$ 14,468.51	5.00%
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	0.5	\$ 11,236.62	\$ 11,798.45	5.00%
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	0.5	\$ 8,818.66	\$ 9,259.59	5.00%
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	0.5	\$ 1,724.55	\$ 1,810.77	5.00%
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	0.5	\$ 1,409.56	\$ 1,480.03	5.00%

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE CONCHOS
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO.

CLAVE DE VALUACIÓN				CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNITARIO 2025 \$/Ha.	VALOR UNITARIO 2026 \$/Ha.	PORCENTAJE
CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE							
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	0.5	\$ 1,223.81	\$ 1,285.00	5.00%
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	0.5	\$ 434.16	\$ 455.86	5.00%
9	2	1	1	Forestal	Comunal	1	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
9	2	2	1	Forestal	Comunal	2	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
9	2	3	1	Forestal	Comunal	3	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!
9	2	4	1	Forestal	Comunal	4	0.5	NO APLICA	\$ -	#¡VALOR!

NOTA: EL FACTOR SE APLICA A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO, SI ES IGUAL, MAYOR O MENOR A LA UNIDAD, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES 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.

EJEMPLOS:

RIEGO POR GRAVEDAD PROPIEDAD PRIVADA DE PRIMERA CALIDAD

RIEGO POR BOMBEO PROPIEDAD PRIVADA DE SEGUNDA CALIDAD

PASTAL PROPIEDAD EJIDAL DE CUARTA CALIDAD

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.**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

EL SUELO ES EL FACTOR DE PRODUCTIVIDAD MÁS VARIABLE, PUES NO SOLO PUEDE VARIAR DE UN PREDIO A OTRO, SINO DENTRO DEL MISMO PREDIO PUEDEN EXISTIR VARIACIONES IMPORTANTES.

EXISTEN DIFERENTES FORMAS DE CLASIFICAR LOS SUELOS, SIENDO UNA DE ELLAS LA CAPACIDAD DE USO O USO POTENCIAL.

ENTIÉNDASE POR "USO DE SUELO" EL APROVECHAMIENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA AGROPECUARIO, DE UN SUELO PROFUNDO, DE TEXTURA FRANCA, DE MÍNIMA PENDIENTE, FÁCILMENTE MECANIZABLE Y SUSCEPTIBLE DE RECIBIR MAYOR INVERSIÓN.

Primera Clase (1).- Son aquellos que presentan muy pocas o ninguna limitación para su uso y cuando estas existen son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosques o vida silvestre. Son casi planos y el riesgo de erosión es muy leve bajo cualquier sistema de manejo.

Segunda Clase (2).- En esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieran prácticas de manejo fáciles y económicas de aplicar. Pueden usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.

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

Cuarta Clase (4).- Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de ellos bajo condiciones especiales de manejo

y conservación. Estos terrenos resultan adecuados para el desarrollo de pastos, bosques o vida silvestre.

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

Sexta Clase (6).- Los suelos de esta clase presentan severas limitaciones que los hacen impropios para los cultivos, su uso para el desarrollo de pastizales es muy limitado solo factible mediante el establecimiento de prácticas de conservación y manejo de acuerdo a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para desarrollo forestal o vida silvestre.

Séptima Clase (7).- Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación.

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