

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como  
Artículo  
de segunda Clase de  
fecha 2 de Noviembre  
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 20 de diciembre de 2025.

**No. 102**

***Folleto Anexo***

**FE DE ERRATAS AL ANEXO DEL DECRETO  
Nº LXVIII/APTVV/0390/2025 I P.O.**

**TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO  
Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE  
CHIHUAHUA, PARA EL EJERCICIO FISCAL  
2026**



**CONGRESO DEL ESTADO  
CHIHUAHUA**

**CHIHUAHUA, CHIH., A 15 DE DICIEMBRE DE 2025.**

**FE DE ERRATAS AL ANEXO DEL DECRETO No. LXVIII/APTVV/0390/2025 I P.O.,  
MEDIANTE EL CUAL SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO  
Y CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, PARA EL EJERCICIO FISCAL  
2026, APROBADO EN SESIÓN EL DÍA 04 DE DICIEMBRE DE 2025 Y PUBLICADO  
EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO NÚMERO 100, DE FECHA 13 DE  
DICIEMBRE DEL AÑO 2025, LO ANTERIOR, EN VIRTUD DE QUE SE OMITIÓ  
INCORPORAR SU SUSTENTO LEGAL, AL CITADO ANEXO.**

**LXVIII/APTVV/0390/2025 I P.O.**

**TABLA DE CONTENIDO  
NORMAS Y PROCEDIMIENTOS**

**TÍTULO PRIMERO**

DISPOSICIONES GENERALES

**CAPÍTULO PRIMERO**

ASPECTOS A CONSIDERAR

**CAPÍTULO SEGUNDO**

DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA

**TÍTULO SEGUNDO**

DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

**CAPÍTULO ÚNICO**

DE LA CLAVE CATASTRAL ESTÁNDAR

**TÍTULO TERCERO**

DEL VALOR CATASTRAL

**CAPÍTULO ÚNICO**

PARA SU DETERMINACIÓN

**TÍTULO CUARTO**

DEL VALOR UNITARIO DE SUELO

**CAPÍTULO PRIMERO**

DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS

**CAPÍTULO SEGUNDO**

DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS POR ZONA HABITACIONAL

**CAPÍTULO TERCERO**

DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS POR ZONA COMERCIAL

**CAPÍTULO CUARTO**

DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS POR ZONA INDUSTRIAL

**CAPÍTULO QUINTO**

DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS POR VIALIDAD

**CAPÍTULO SEXTO**

DE LA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR

**CAPÍTULO SEPTIMO**

DEL PROCEDIMIENTO PARA LA UBICACIÓN DEL VALOR DENTRO DE LA TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES

**TÍTULO QUINTO**

DEL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN

**CAPÍTULO PRIMERO**

DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

**CAPÍTULO SEGUNDO**

DE LA ESTRUCTURA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

**CAPÍTULO TERCERO**

DEL VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

**CAPÍTULO CUARTO**

DE LA ESTRUCTURA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES

**TÍTULO SEXTO**

DE LOS CONDOMINIOS

**CAPÍTULO ÚNICO**

DEL VALOR CATASTRAL

**TÍTULO SÉPTIMO**

CRITERIOS A CONSIDERAR

**CAPÍTULO ÚNICO**

PARA LA VALUACIÓN DE TERRENO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES EN PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS

**TÍTULO OCTAVO**

DE LOS FACTORES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO

**CAPÍTULO PRIMERO**

PARA SUELO URBANO

**CAPÍTULO SEGUNDO**

FACTORES DE DEMÉRITO PARA CONSTRUCCIONES URBANAS, SUBURBANAS Y RUSTICAS

**TÍTULO NOVENO**

DE LOS PREDIOS SUBURBANOS Y RÚSTICOS

**CAPÍTULO PRIMERO**

ASPECTOS A CONSIDERAR

**CAPÍTULO SEGUNDO**

ESTRUCTURA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE PREDIO SUBURBANO

**CAPÍTULO TERCERO**

ESTRUCTURA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE PREDIO RÚSTICO

**CAPÍTULO CUARTO**

DE LOS FACTORES DE INCREMENTO Y DEMERITO PARA PREDIOS SUBURBANOS Y RÚSTICOS

# NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

## TÍTULO PRIMERO

### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO PRIMERO

#### ASPECTOS A CONSIDERAR

**Artículo 1.** Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones están constituidas como el documento técnico oficial para la valuación catastral de los bienes inmuebles asentados dentro del territorio municipal, su información es utilizada para obtener el cálculo del valor catastral el cual es utilizado para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos, fiscales y de planeación.

Estas son elaboradas en conjunto con la participación de peritos valuadores autorizados, conformando así un órgano técnico, cuya encomienda es realizar el Estudio Integral de Valores de Mercado obtenido a través de una investigación y análisis comparativo, con datos observados por el período de septiembre de dos mil veintitrés a agosto de dos mil veinticuatro.

**Artículo 2.** La Subdirección de Catastro de la Tesorería Municipal de Chihuahua es la encargada del inventario y la valuación precisa y ordenada de los inmuebles ubicados dentro de sus límites territoriales.

**Artículo 3.** La Autoridad Catastral competente será aquel personal especializado, debidamente identificado adscrito a la Subdirección de Catastro, el cual a su vez se someterá al escrutinio y aprobación de sus respectivos Jefes de Oficina y Jefes de Departamento y estos por su superior jerárquico.

**Artículo 4.** La localización y levantamiento de predios comprende las operaciones y trabajos necesarios para determinar las características de los mismos, tales como: ubicación, topografía, uso, infraestructura, construcciones, valor y en general toda aquella información de carácter jurídico, socioeconómico y estadístico necesarios para los fines del catastro.

**Artículo 5.** La información necesaria referente a las declaraciones admisibles, es decir toda manifestación del contribuyente ante la Autoridad Catastral Municipal, que pueda incidir en la asignación y/o actualización del valor catastral, de conformidad con el artículo 25, fracción I de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, atendiendo al trámite en concreto, es:

- I. Declaración para el pago del Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles, autorizada por la Tesorería Municipal de Chihuahua;
- II. Acuerdo expedido por el H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, mediante el cual se autorizan nuevos desarrollos, ya sea fraccionamiento y/o condominio;

- III. Copia certificada y/o copia simple y original para su cotejo de escritura, título gubernamental, certificado de derechos, sentencia judicial, o cualquier otro documento que acredite la propiedad o posesión del inmueble.
- IV. Plano catastral vigente del inmueble, expedido por perito autorizado por la Tesorería Municipal.
- V. Plano geométrico, autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- VI. Dictamen de fusión, subdivisión y segregación autorizado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- VII. Licencia de construcción menor, emitida por Desarrollo Urbano y Ecología.
- VIII. Licencia de construcción mayor, emitida por Desarrollo Urbano y Ecología.
- IX. Avalúo que refleje el valor de mercado correspondiente, mismo que deberá ser practicado por perito valuador debidamente registrado y autorizado ante la Autoridad Catastral Municipal.

Para efecto de que las declaraciones antes señaladas, sean aprobadas por la autoridad competente, están deberán cumplir los requisitos legales y fiscales, en estricto apego a la legislación vigente y aplicable, atendiendo al trámite específico a realizar.

**Artículo 6.-** El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, también conocido como Plan Director Urbano es el instrumento que define las directrices hacia el desarrollo sostenible de nuestra ciudad con una proyección hacia el año 2040 considerando la participación ciudadana como principio rector para la construcción de un escenario de futuro o visión de largo plazo. Identificando así los componentes claves para construir el futuro anhelado, planteando la relación de unos con otros y fomentando su evaluación técnica y social para garantizar el cumplimiento de la visión.

Siendo el caso, que de dicho Plan, se toma en consideración únicamente la Zonificación Secundaria, la cual determina los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población y que fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades y alturas.

**Artículo 7.** El Sistema de Información Geográfica del Municipio (SIGMUN) tiene como propósito ser una plataforma oficial colaborativa interdependencias de información estratégica y de conocimiento, para la planeación, diseño, aplicación y evaluación de las políticas públicas municipales de Chihuahua y la toma de decisiones gubernamentales y no gubernamentales.

Así como, ser una plataforma digital destinada a geo-referenciar en tiempo real, datos operativos del municipio, producto de procesos y tiempos efectivos de respuesta que constituyen la base necesaria para generar información estratégica. De conformidad con el Artículo 27 segundo y tercer párrafo del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua.

Siendo las siguientes Dependencias Municipales las que participan en la actualización de la información contenida en dicho Sistema: Tesorería Municipal, a través del Catastro Municipal; Oficialía Mayor, a través de la Subdirección de Modernización Administrativa y Desarrollo Tecnológico; Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; Dirección de Planeación y Evaluación; Instituto Municipal de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; y la Coordinación de Transparencia y Gobierno Abierto.

Plataforma sustentada de acuerdo a las normativas publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, de conformidad con la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, así como con la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de Datos Catastrales y Registrales con fines estadísticos y geográficos con sus diccionarios de datos catastrales, escala 1:1,000 y 1:10,000; y publicada en la Gaceta Municipal N°173-III el 14 de junio de 2021.

Tomando en consideración, que el Sistema de Información Geográfica del Municipio de Chihuahua (SIGMUN) para efectos de las presentes Tablas, es una herramienta de consulta de información destinada a geo-referenciar en tiempo real grupos de datos operativos del municipio, tales como: datos catastrales, infraestructura, equipamiento urbano, transporte, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de este último grupo en específico en su apartado de PDU2040 Séptima actualización, del cual se toma en cuenta únicamente la zonificación secundaria.

Para pronta accesibilidad, se pone a disposición el siguiente código QR.



**Artículo 8.** Considerando su aplicación en aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir significativamente en los valores, se tomarán los siguientes elementos:

- I. Terreno: se deberá evaluar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios.
- II. Construcciones: se estimará el valor de reposición o de reproducción nueva de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas.
- III. Instalaciones especiales: Se estimará el valor de reposición o reproducción nueva de estos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

A todos los elementos mencionados anteriormente se les aplicará los factores de incremento y demérito correspondientes a las características físicas con las que cuente el predio.



## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA**

**Artículo 9.** Para los efectos de las presentes Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, se entenderá por:

- I. **Avalúo o dictamen de valor.** - Es el estudio técnico que permite determinar el valor físico o el valor real en su caso, de un inmueble a partir de sus características físicas, de su ubicación, de su uso y de una investigación y análisis de mercado, que plasmado en un documento cubra los requisitos mínimos de forma y contenido, según las bases establecidas en el Reglamento de Actividades Comerciales, Industriales y de Servicios para el Municipio de Chihuahua, Capítulo Cuarto, Sección Primera del Avalúo o Dictamen de Valor Inmobiliario y sea elaborado por un Perito Valuador registrado ante la Tesorería.
- II. **Cartografía.** - Es el instrumento que se encarga de plasmar, agrupar y analizar espacios terrestres a través de su representación en mapas, con las medidas y datos del medio, su topografía, accesibilidad de recursos y la ubicación de puntos específicos.
- III. **Cédula Catastral.** - El documento oficial que contiene la información general de un predio.
- IV. **Clase.** - Es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación.
- V. **Clave Catastral.** - Código alfanumérico, homogéneo e irrepetible, compuesto de caracteres que se asigna para efectos de localización geográfica, identificación, inscripción, control y registro de los inmuebles en el estado. El uso de dichos caracteres y códigos serán asignados por el Catastro.
- VI. **Construcción.** - La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio.
- VII. **Corredor de valor.** - Un tramo o toda la vialidad completa de una calle, avenida, boulevard, calzada, camino, carretera o andador urbano dentro de los límites de la ciudad que, por su mayor actividad comercial, industrial o de servicios, repercute en un mayor valor unitario de suelo por metro cuadrado que el de la zona homogénea de valor.  
Así como también se toma en cuenta para dicho valor unitario su ubicación, accesibilidad y afluencia vehicular y peatonal, infraestructura, potencialidad de renta, oferta y demanda y un estudio integral de valores de mercado.
- VIII. **Edad.** - Número de años transcurridos desde la fecha de construcción de un inmueble, o la de última remodelación a la fecha de la elaboración del avalúo.
- IX. **Equipamiento urbano.** - Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población servicios urbanos.



- X.** Factor. - Factor de ajuste utilizado en la valuación para incrementar o demeritar el valor de un predio.
- XI.** Infraestructura. - Conjunto de elementos, dotaciones o servicios necesarios para el buen funcionamiento de un país, de una ciudad o de una organización cualquiera.
- XII.** Instalaciones Especiales. - Sistemas, equipos o tecnologías que complementan el funcionamiento, ornamento o comodidad de una edificación. Cada una de ellas se especifica en las Tablas de Valores Unitarios de Instalaciones especiales de acuerdo con la unidad de medida correspondiente.
- XIII.** Instrumentos de verificación.- Son todas aquellas herramientas y métodos utilizados para el cotejo de información presentada ante la Subdirección de Catastro, que permiten identificar las características físicas del predio como: una inspección ocular, llenado de cédula de inspección, captura de fotografías a nivel de calle realizando una comparación de información con el plano catastral presentado por el interesado y, en caso de ser necesario, se solicitan fotografías interiores del predio, inspección con dron, análisis con imagen satelital, aerofotogrametría y plataforma SIGMUN.
- XIV.** Lineamientos. - Los Lineamientos de Asignación de los Factores de Incremento y Demérito de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que establecen los procedimientos de medición y verificación, así como los mecanismos y fuentes para la asignación de los factores de incremento y demérito autorizados por el Municipio de Chihuahua. Publicados en la Gaceta Municipal No. 271-I en Chihuahua, Chihuahua, el 26 de diciembre de 2022.
- XV.** Lotes irregulares. - Son aquellos que no se asemejan al lote tipo.
- XVI.** Lote regular. - Son aquellos lotes semejantes a los lotes tipos.
- XVII.** Lote tipo. - Es el lote predominante en la zona o calle en la que se ubique un predio determinado. Considerando sus características físicas, es decir, su área, frente y fondo; de acuerdo con la zonificación que dictamina la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- XVIII.** Manzana. - Se entiende por manzana a la superficie de terreno delimitado por vía pública urbana. Forma parte de la información cartográfica dentro de un sector, representa un espacio geográfico donde se agrupa un conjunto de lotes con o sin construcciones, así mismo forma parte de los caracteres numéricos dentro de la clave catastral.
- XIX.** Pendiente. - Es la inclinación respecto de la calle expresada en por ciento, originada por su topografía pendiente ascendente o descendente, la cual será el resultado de dividir la altura "h" del desnivel entre la longitud de la profundidad del predio "l".
- XX.** Plan de Desarrollo Urbano (PDU). - Es el instrumento que define las directrices hacia el desarrollo sostenible de nuestra ciudad con una proyección hacia el año 2040 considerando la participación ciudadana como principio rector para la construcción de un escenario de futuro

o visión de largo plazo. Elaborado por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, autorizado técnicamente por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado, una vez aprobado se remite al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

- XXI.** Predio. - El terreno urbano, suburbano y rústico o rural, con o sin construcciones e instalaciones especiales. Los predios, sus respectivas áreas públicas, privativas o comunes según el régimen de su constitución.
- XXII.** Predio cabecera de manzana. - Este cuenta con acceso desde tres calles de forma contigua.
- XXIII.** Predio en esquina. - Aquellos predios que cuentan con dos frentes a diferentes calles y se intersecan entre sí, presentan más de un acceso, lo cual brinda plusvalía al predio.
- XXIV.** Predio interior con acceso propio. - Es el que no cuenta con acceso directo, sin embargo, cuenta con un paso de servidumbre el cual le proporciona acceso a su predio.
- XXV.** Predio interior sin acceso propio. - Es el que no cuenta con acceso directo, sin embargo, se le proporciona acceso por algún predio ajeno.
- XXVI.** Predio intermedio. - Es el predio que cuenta con accesos no contiguos y que puede contar con uno, dos, tres o cuatro calles que le proveen dichos accesos.
- XXVII.** Predio manzanero. - Es el que cuenta normalmente con cuatro accesos desde calles diferentes, y se extiende hasta los límites de las calles que lo circundan. Aunque en ocasiones, dependiendo de la traza de las calles, pueden ser que sean tres las calles que le den acceso.
- XXVIII.** Predio urbano. - Es el que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y 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.
- XXIX.** Sector catastral. - División geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en zonas rurales o rústicas y manzanas en las zonas urbanas, en función de su ubicación.
- XXX.** Suelo. - Tierra, superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento.
- XXXI.** Valor de Mercado: Es la cuantía estimada por la cual un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la cual las partes hayan actuado cada cual, con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.
- XXXII.** Valor Unitario: El valor que por unidad de medida apruebe el Congreso del Estado en tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para cuantificar el valor catastral de cada uno de los inmuebles.

**XXXIII.** 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 incide en el valor de la zona homogénea, es decir, nivel socioeconómico de la población, y actividad económica de la zona, en el cual se toma como referencia el valor de mercado declarado por el contribuyente, para la asignación de los valores unitarios catastrales.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **DE LA IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**

### **CAPÍTULO ÚNICO**

#### **DE LA CLAVE CATASTRAL ESTÁNDAR**

**Artículo 10.** El registro de los datos de cada bien inmueble se hará utilizando una clave catastral estándar que contenga tanto divisiones administrativas como catastrales.

La clave catastral estándar contará con los siguientes datos:

- I. Estado;
- II. Región Catastral;
- III. Municipio;
- IV. Zona Catastral;
- V. Localidad;
- VI. Sector Catastral;
- VII. Número de manzana;
- VIII. Número de lote (predio);
- IX. En su caso, información del condominio: edificio.
- X. En su caso, información del condominio: unidad.

Componentes de la clave catastral	Estado	Región catastral	Municipio	Zona catastral	Localidad	Sector catastral	Manzana	Predio	Condominio	
									Edificio	Unidad
Núm. de caracteres	2	3	3	2	4	3	3	5	2	4

**Artículo 11.** Se entenderá por:

- I. Región catastral. - Es la delimitación de las áreas que resultan de la agrupación de municipios de acuerdo con sus características geográficas y/o socioeconómicas, para efectos de administración y control catastral.
- II. Zona Catastral. - Las áreas en las que se divide el territorio del municipio o delegación y que presentan características homogéneas en cuanto a sus aspectos físicos, económicos, sociales,

de uso actual y potencial del suelo, que preferentemente estén delimitadas por rasgos físicos y culturales, como carreteras, caminos, brechas, vías y arroyos.

- III. Sector catastral. - Es la división geográfica que establece la autoridad catastral municipal con respecto de su territorio y que agrupa a un número determinado de predios en zonas rurales o rústicas y manzanas en las zonas urbanas, en función de su ubicación.
- IV. Manzana. - Es la superficie de terreno delimitado por vía pública urbana. Forma parte de la información cartográfica dentro de un sector, representa un espacio geográfico donde se agrupa un conjunto de lotes con o sin construcciones, así mismo forma parte de los caracteres numéricos dentro de la clave catastral.
- V. Predio. - Es el terreno urbano, suburbano y rústico o rural, con o sin construcciones e instalaciones especiales. Los predios, sus respectivas áreas públicas, privativas o comunes según el régimen de su constitución.
- VI. Condominio. - Régimen de propiedad de un bien inmueble que otorga a su titular, persona física o moral, el derecho exclusivo de propiedad, uso, goce y disfrute de su unidad privativa y, a la vez, un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común.

**Artículo 12.** El sector catastral para predios urbanos contiene la ubicación del inmueble dentro de la cartografía municipal, este se puede localizar dentro de la clave catastral estándar, siendo para predios urbanos la numeración desde 0 a 699.

**Artículo 13.** El sector catastral para predios suburbanos contiene la ubicación del inmueble dentro de la cartografía municipal, este se puede localizar dentro de la clave catastral estándar, siendo para predios suburbanos la numeración desde 700 a 799.

**Artículo 14.** El sector catastral para predios rústicos contiene la ubicación del inmueble dentro de la cartografía municipal, este se puede localizar dentro de la clave catastral estándar, siendo para predios rústicos la numeración desde 900 a 999.

## TÍTULO TERCERO

### DEL VALOR CATASTRAL

#### CAPÍTULO ÚNICO

#### PARA SU DETERMINACIÓN

**Artículo 15.** Para determinar el Valor Catastral de los predios se aplicarán los valores unitarios de la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones.

**Artículo 16.** El Cálculo del Valor Catastral de los Predios será el que resulte de sumar el valor del terreno y el valor de construcción, de acuerdo con la fórmula siguiente:

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$VCAT = VT + VC$	$VCAT$ = 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 Construcciones aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, de acuerdo con la fórmula siguiente:

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$VT = ST \times VUS$	$VT$ = Valor de terreno $ST$ = Superficie de terreno $VUS$ = Valor Unitario del Suelo correspondiente a la zona homogénea, sector o corredor de valor donde se ubica el inmueble

**Artículo 17.** Una vez determinado el valor unitario de suelo deberá considerarse los factores de incremento y demérito correspondientes, previstos dentro del apartado de los Factores de Incremento y Demérito para Suelo Urbano y de los Factores de Incremento y Demérito para Suelo Suburbano y Rustico en este documento.

**Artículo 18.** No aplicará el factor de depreciación por edad y estado de conservación ya que este solamente aplica para la construcción.

**Artículo 19.** 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, contenida en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes de acuerdo con la siguiente formula:

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$VC = SC \times VUC + VIE$	$VC$ = Valor de la Construcción $SC$ = Superficie de la Construcción $VUC$ = Valor Unitario de la Construcción $VIE$ = Valor de las Instalaciones Especiales

**Artículo 20.** 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.

**Artículo 21.** En todos los casos de condominios, para cada unidad, el valor del terreno se obtendrá tomando en cuenta la superficie privativa más la parte proporcional indivisa del área común. Véase apartado del valor catastral de los condominios.

## **TÍTULO CUARTO**

### **DEL VALOR UNITARIO DE SUELO**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS**

**Artículo 22.** Existen tres tipos de áreas homogéneas. -

- I. Por zona. - El Área Homogénea por zona puede ser una o varias manzanas dentro de los límites de la ciudad que por sus características de uso tienen un determinado valor unitario de suelo por metro cuadrado, valor que será aplicado a los predios que se encuentren en el sector catastral, y manzanas correspondientes. Dentro de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones existen tres zonas: habitacional, comercial e industrial.
- II. Por vialidad. - El Área Homogénea por vialidad puede ser un tramo o toda la vialidad completa de una calle, avenida, boulevard, calzada, camino, carretera o andador urbano dentro de los límites de la ciudad que, por su uso o giro repercute en un mayor valor unitario de suelo por metro cuadrado, valor que será aplicado a los predios que den frente a vialidad alguna contemplada dentro de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones vigentes.
- III. Por 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.

#### **CAPÍTULO SEGUNDO**

#### **DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS POR ZONA HABITACIONAL**

**Artículo 23.** Se refiere al suelo de uso habitacional dentro de los límites urbanos del municipio y se denomina en Colonia, Fraccionamiento, Condominio, Conjunto Habitacional y Ejido, según el proyecto presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para su aprobación ante el H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua.

Dentro de las zonas habitacionales existen o pueden existir predios con uso comercial que no se encuentran con frente a vialidades establecidas en la tabla correspondiente, a dichos predios les será aplicado el valor de la zona habitacional de acuerdo a su ubicación, tomando el valor que le corresponde conforme a su colonia, fraccionamiento, conjunto habitacional y ejido; así como también de acuerdo a su manzana; además le será otorgado el incremento de Factor de Giro (Véase Factor de Giro y Tabla 10).

**Artículo 24.** La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano se realizará de la siguiente manera:



<b>MUNICIPIO DE CHIHUAHUA</b> <b>TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026</b> <b>VALORES UNITARIOS DE SUELO POR ZONA HABITACIONAL</b>				
<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>MANZANAS</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR UNITARIO DEL SUELO \$/m²</b>

- I. **Sector catastral** (Columna 1): contiene la ubicación del inmueble dentro de la cartografía municipal, este se puede localizar dentro de la clave catastral estándar, siendo para predios urbanos la numeración desde 001 hasta 699.
- II. **Manzanas** (Columna 2): contiene el número de manzanas establecido dentro de la cartografía municipal, con las cuales cuenta dentro del sector correspondiente.
- III. **Denominación** (Columna 3): Denominación con la cual se da de alta un asentamiento humano, según la designación de la institución u organismo que realizó la regularización o ejecución, el proyecto presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para su aprobación ante H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua siendo colonia, fraccionamiento, condominio, conjunto habitacional y ejido.
- IV. **Nombre** (Columna 4): Colonia, Fraccionamiento, Condominios, Conjunto habitacional, Ejido y Valores Provisionales, es el nombre con el cual se aprobó por H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, el alta del asentamiento humano, presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- V. **Valor Unitario de Suelo (\$/m²)** (Columna 5): Contiene el valor unitario de suelo por metro cuadrado de superficie aplicable al predio. Este valor unitario de suelo considera las características del predio de acuerdo con la descripción establecida en las columnas previas y la ubicación en referencia al valor unitario.

### CAPÍTULO TERCERO

#### DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS POR ZONA COMERCIAL

**Artículo 25.** Se refiere al suelo de uso comercial dentro de los límites urbanos del Municipio y se denomina en Condominio Comercial, Condominio Mixto, Condominio Vertical, Central de Abastos y Mercado, según el proyecto presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para su aprobación ante el H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua.

**Artículo 26.** La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano se realizará de la siguiente manera:

<b>MUNICIPIO DE CHIHUAHUA</b> <b>TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026</b> <b>VALORES UNITARIOS DE SUELO POR ZONA COMERCIAL</b>				
<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>MANZANAS</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR UNITARIO DEL SUELO \$/m²</b>



- I. Columna 1: Sector catastral, contiene la ubicación del inmueble dentro de la cartografía municipal, este se puede localizar dentro de la clave catastral estándar, siendo para predios urbanos la numeración desde 001 hasta 699.
- II. Columna 2: Manzanas, contiene el número de manzanas establecido dentro de la cartografía municipal, con las cuales cuenta dentro del sector correspondiente.
- III. Columna 3: Denominación con la cual se da de alta un asentamiento humano según el proyecto presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para su aprobación ante H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, siendo condominio comercial, condominio mixto, condominio vertical, central de abastos y mercados.
- IV. Columna 4: Nombre: Centros Comerciales, Condominios, Central de Abasto, Mercados y Plazas, es el nombre con el cual se aprobó por H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua el alta del asentamiento humano, presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- V. Columna 5: Valor Unitario de Suelo (\$/m<sup>2</sup>), contiene el valor unitario de suelo por metro cuadrado de superficie aplicable al predio. Este valor unitario de suelo considera las características del predio de acuerdo con la descripción establecida en las columnas previas y la ubicación en referencia al valor unitario.

## CAPÍTULO CUARTO

### DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS POR ZONA INDUSTRIAL

**Artículo 27.** Se refiere al suelo de uso industrial dentro de los límites urbanos del municipio y se denomina en Almacén Industrial, Complejo Industrial, Parque Industrial y Zona industrial, según el proyecto presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para su aprobación ante el H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua.

**Artículo 28.** La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano se realizará de la siguiente manera:

<b>MUNICIPIO DE CHIHUAHUA</b> <b>TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026</b> <b>VALORES UNITARIOS DE SUELO POR ZONA INDUSTRIAL</b>				
<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>MANZANAS</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>VALOR UNITARIO DEL SUELO \$/m<sup>2</sup></b>

- I. Columna 1: Sector catastral, contiene la ubicación del inmueble dentro de la cartografía municipal, este se puede localizar dentro de la clave catastral estándar, siendo para predios urbanos la numeración desde 001 hasta 699.
- II. Columna 2: Manzanas, contiene el número de manzanas establecido dentro de la cartografía municipal, con las cuales cuenta dentro del sector correspondiente.
- III. Columna 3: Denominación con la cual se da de alta un asentamiento humano según el proyecto presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para su aprobación ante H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, siendo condominio industrial, fraccionamiento industrial o zona industrial.
- IV. Columna 4: Nombre: Complejos Industriales, Industria, Almacenes Industriales, Parque o Zona Industrial, es el nombre con el cual se aprobó por H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua el alta del asentamiento humano, presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

- V. Columna 5: Valor Unitario de Suelo (\$/m<sup>2</sup>), contiene el valor unitario de suelo por metro cuadrado de superficie aplicable al predio. Este valor unitario de suelo considera las características del predio de acuerdo a la descripción establecida en las columnas previas y la ubicación en referencia al valor unitario.

## CAPÍTULO QUINTO

### DE LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS POR VIALIDAD

**Artículo 29.** Para identificar el nombre de la Vialidad, sea calle, avenida, boulevard, periférico o carretera dentro de los límites de la ciudad, es necesario conocer el uso de suelo asignado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; por lo que, para efectos de estas Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, se entenderá como vialidad aquellos tramos de acuerdo a su uso de suelo o giro.

**Artículo 30.** Las vialidades se encuentran contenidas dentro de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, definidas por tramos y sus respectivas manzanas; valores unitarios a los que se les aplicará, en su caso, los factores de incremento y demérito correspondientes. Las calles, avenidas, boulevard, paseos de las que no se haga mención, no están contempladas como valor unitario por vialidad dentro del documento vigente, por lo que el predio tomará el valor unitario que le corresponde de acuerdo con su uso o giro, es decir, valor de zona habitacional, zona comercial, zona industrial, zona homogénea, predios suburbanos y predios rústicos; en los casos que aplique, será necesario acudir a la Subdirección de Catastro a solicitar el valor que corresponda.

**Artículo 31.** La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano se realizará de la siguiente manera:

<b>MUNICIPIO DE CHIHUAHUA</b> <b>TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026</b> <b>VALORES UNITARIOS DE SUELO POR VIALIDAD</b>				
<b>SECTOR CATASTRAL</b>	<b>MANZANAS</b>	<b>NOMBRE: VIALIDAD</b>	<b>TRAMO</b>	<b>VALOR UNITARIO DEL SUELO \$/m<sup>2</sup></b>

- I. Columna 1: Sector catastral, contiene la ubicación del inmueble dentro de la cartografía municipal, este se puede localizar dentro de la clave catastral estándar, siendo para predios urbanos la numeración desde 001 hasta 699.
- II. Columna 2: Manzanas, contiene el número de manzanas establecido dentro de la cartografía municipal, con las cuales cuenta dentro del sector correspondiente.
- III. Columna 3: Nombre: Vialidad, es el tramo de la calle, avenida, boulevard, periférico o carretera, dentro de los límites de la ciudad, cuyos predios hayan sido clasificados con uso de suelo comercial por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- IV. Columna 4: Tramo, es una parte comprendida entre dos puntos que forman parte de la vialidad, especificando de qué calle, avenida, boulevard, etc. A qué calle, avenida, boulevard, etc. aplica el valor de la vialidad según el sector correspondiente.
- V. Columna 5: Valor Unitario de Suelo (\$/m<sup>2</sup>), contiene el valor unitario de suelo por metro cuadrado de superficie aplicable al predio. Este valor unitario de suelo considera las características del

predio de acuerdo con la descripción establecida en las columnas previas y la ubicación en referencia al valor unitario.

## CAPÍTULO SEXTO

### DE LA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR

**Artículo 32.** 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 incide en el valor de la zona homogénea, es decir, nivel socioeconómico de la población, y actividad económica de la zona, en el cual se toma como referencia el valor de mercado declarado por el contribuyente, para la asignación de los valores unitarios catastrales.

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.

**Artículo 33.** La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Urbano se realizará de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026 VALORES UNITARIOS DE SUELO POR ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	ZONIFICACIÓN	LIMITES DE POLIGONAL	VALOR UNITARIO DEL SUELO \$/m <sup>2</sup>

- I. Columna 1: Sector catastral, contiene la ubicación del inmueble dentro de la cartografía municipal, este se puede localizar dentro de la clave catastral estándar, siendo para predios urbanos la numeración desde 001 hasta 699.
- II. Columna 2: Manzanas, contiene el número de manzanas establecido dentro de la cartografía municipal, con las cuales cuenta dentro del sector correspondiente.
- III. Columna 3: Zonificación. Zona Homogénea de valor a la que pertenece, 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.
- IV. Columna 4: Límites de Poligonal: Es el nombre de la calle, avenida, boulevard o paseo que comprenden los límites de las zonas homogéneas de valor, según su ubicación dentro del sector.
- V. Columna 5: Valor Unitario de Suelo (\$/m<sup>2</sup>), contiene el valor unitario de suelo por metro cuadrado de superficie aplicable al predio. Este valor unitario de suelo considera las características del predio de acuerdo con la descripción establecida en las columnas previas y la ubicación en referencia al valor unitario.

## **CAPÍTULO SEPTIMO**

### **DEL PROCEDIMIENTO PARA LA UBICACIÓN DEL VALOR DENTRO DE LA TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES**

**Artículo 34.** La ubicación de cierto bien inmueble en su respectiva denominación se ajustará al siguiente procedimiento:

- I. Determinar el uso o giro del asentamiento humano (zona habitacional, zona comercial, zona industrial o zona homogénea de valor):
  - a) Una vez determinado el uso o giro del asentamiento humano, ubicar en esa sección el nombre del mismo.
  - b) Ubicar el sector catastral que le corresponda al predio.
  - c) Asignar el valor unitario de suelo conforme al nombre del asentamiento humano, su sector y su manzana.
- II. Si el predio se ubica con frente a vialidad (avenida, calle, boulevard, periférico, carretera):
  - a) En la sección de vialidad ubicar el nombre del mismo.
  - b) Ubicar el tramo del predio a valuar.
  - c) Asignar el valor unitario de suelo que le corresponda conforme al nombre de la vialidad, el sector, la manzana y tramo donde se ubique.

## **TÍTULO QUINTO**

### **DEL VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **DE LA DETERMINACIÓN DEL VALOR**

**Artículo 35.** Una construcción es una edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio.

**Artículo 36.** La construcción se considera de la siguiente manera de acuerdo al uso, tipología de la construcción y clase del inmueble:

- I. Habitacional: Construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda, que se clasifica de acuerdo con su tipología:
  - a) Habitacional Super Lujo: 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.

b) Habitacional Lujo: Residencias con características constructivas entre las que se pueden considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recámaras, 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.

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

d) 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.

e) 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).

f) 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.

**II. Comercial:** Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios, que se clasifica de acuerdo con su tipología y clase:

a) 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.).

b) 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).

c) 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 jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, 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.

**III. Industrial:** Se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta, que se clasifica de acuerdo con su tipología y clase:

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

b) 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 del catastro municipal, estableciéndose en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del municipio dichas subclasificaciones.

Se entenderá como clase:

- I. Excelente: Son aquellas construcciones que se encuentran nuevas, por lo que no requieren reparaciones.
- II. 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.
- III. Bueno: Una construcción en estado bueno es aquella que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, pintura, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, y otros.
- IV. Regular: Una construcción en estado regular es aquella que no ha recibido un óptimo mantenimiento y requiere reparaciones considerables, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, techos, ventanería, y otros.
- V. Malo: Una construcción en mal estado es aquella que requiere reparaciones importantes, por ejemplo, cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otros.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### DE LA ESTRUCTURA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN

**Artículo 37.** La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Construcción se realizará de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026 VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN			
USO	TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN	CLASE	VALOR UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN \$ UNIDAD m <sup>2</sup>

- I. Columna 1. Denominada Uso que corresponda al inmueble, siendo: Habitacional, Comercial o Industrial.
- II. Columna 2. Denominada Tipología de Construcción, siendo Superlujo, Lujo, Bueno, Medio, Económico o Popular.
- III. Columna 3. Denominada Clase, es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación.
- IV. Columna 4. Contiene el valor unitario de construcción (\$/m<sup>2</sup>), (valor por metro cuadrado de superficie) aplicable al inmueble. Este valor unitario de construcción considera las características de la construcción.

**Artículo 38.** Una vez determinado el valor unitario de construcción, se habrá de estimar la edad del inmueble, para determinar el factor de demérito que le corresponde de acuerdo con la Tabla de ROSS (Tabla 11).



### CAPÍTULO TERCERO

#### DEL VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES

**Artículo 39.** La determinación del valor para las instalaciones especiales se ajustará al siguiente procedimiento:

- I. Identificar las instalaciones especiales con las que cuenta el inmueble.
- II. Cuantificar las instalaciones especiales de acuerdo al elemento a considerar, tomando en cuenta la unidad en la que se maneja su valor, es decir, m2, m3, ml, lt. o pza.
- IV. Localizar los elementos en la Tabla de Valores Unitarios para Instalaciones Especiales para la asignación de su valor unitario.

### CAPÍTULO CUARTO

#### DE LA ESTRUCTURA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES

**Artículo 40.** La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios para Instalaciones Especiales se realizará de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026 VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES		
TIPO	UNIDAD	VALOR UNITARIO \$/UNIDAD

I. Columna 1: Denominada Tipo, es el nombre de la instalación especial con la cual cuenta el predio a valuar, localizándose dentro de la Tabla de Instalaciones Especiales.

II. Columna 2: Denominada Unidad, según el tipo de instalación especial especifica la unidad en que se deberá de contabilizar, siendo por m2, m3, ml, lt. o pza.

III. Columna 3: Denominada 2023 valor \$ unidad, contiene el valor correspondiente según la unidad especificada en la columna anterior, aplicable a la instalación especial con la que cuenta el predio a valuar.

### TÍTULO SEXTO

#### DE LOS CONDOMINIOS

### CAPÍTULO ÚNICO

#### DEL VALOR CATASTRAL

**Artículo 41.** Para efectos del presente ordenamiento se entiende por:

- I. Condominio. - Régimen de propiedad de un bien inmueble que otorga a su titular, persona física o moral, el derecho exclusivo de propiedad, uso, goce y disfrute de su unidad privativa y, a la vez, un derecho de copropiedad sobre los bienes de uso común.
- II. Condominio Habitacional. - Son proyectos en donde cada propietario es dueño de una parte del terreno y de la construcción que se encuentre sobre él. Los propietarios comparten áreas comunes de acceso y desplazamiento, así como vialidades y áreas verdes, además de contar con protección y seguridad por medio de un acceso controlado. Los inmuebles construidos en cada unidad están destinados únicamente a la vivienda.
- III. Condominio Mixto. - es el que se origina cuando en un mismo terreno o edificación condominal se presentan ambas condiciones requeridas para los condominios verticales y horizontales, debiéndose especificar cada una de ellas.
- IV. Condominio Vertical. - aquel inmueble construido en varios niveles en donde el uso del suelo de desplante es un elemento común a los condominios; y a la vez coexiste con unidades de propiedad exclusiva. En este caso cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad y exclusiva sobre su unidad y además un derecho de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble necesarias para su adecuado uso, goce o disfrute, de acuerdo a la escritura constitutiva y al reglamento de condominio y administración correspondiente.
- V. Condominio Horizontal. - aquel inmueble destinado a construirse o desarrollarse en forma horizontal, donde partes del suelo y otros bienes son susceptibles de apropiación exclusiva coexistiendo un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes.
- VI. Condominio Comercial. - Se encuentra en una unidad privada, cuenta con áreas e instalaciones de uso común y están destinados a realizar alguna actividad comercial o de servicios permitidos.

Cada uno de los condóminos tendrá un derecho de propiedad exclusiva sobre el suelo de su propiedad individual y sobre la construcción y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes en los términos de la escritura constitutiva o el reglamento de condominio y administración correspondiente.

**Artículo 42.** El valor catastral de los condominios se determinará de la siguiente manera:

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$V_{catc} = (V_{Tp} + V_{Cp} + V_{IE}) + (0.5 V_{Tac} + V_{Cac})$	<p><math>V_{catc}</math> = Valor catastral del condominio</p> <p><math>V_{Tp}</math> = Valor de terreno del área privativa</p> <p><math>V_{Cp}</math> = Valor de construcción del área privativa</p> <p><math>V_{IE}</math> = Valor de las Instalaciones Especiales</p> <p><math>V_{Tac}</math> = Valor de terreno del área común</p> <p><math>V_{Cac}</math> = Valor de construcción del área común</p>

**Artículo 43.** Los propietarios o poseedores ubicarán su inmueble en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción conforme a lo que le corresponda, e identificarán el valor unitario de suelo y el valor unitario de construcción, aplicables a la superficie de terreno y construcción, si la hubiera, calculando su valor catastral mediante la fórmula prevista anteriormente.

## TITULO SÉPTIMO CRITERIOS A CONSIDERAR

### CAPÍTULO ÚNICO

## PARA LA VALUACIÓN DE TERRENO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES EN PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS

**Artículo 44.** Los deméritos por superficie mayor serán aplicables sólo a predios atípicos a la zona catastral de que se trate. Es decir, el lote que se trate de una reserva de desarrollo no será sujeto a demérito por superficie mayor.

**Artículo 45.** El Valor Catastral Unitario de Suelo para predios urbanos, suburbanos o rústicos que se adquieran como reservas territoriales para futuros desarrollos, será afectado por un factor del 0.30 del valor, tomando el valor unitario correspondiente a su uso, colindante(s) o en las cercanías con un radio de 500 metros, en concordancia con el artículo 65.

**Artículo 46.** Los predios que se encuentren como Zonas de Preservación Ecológica se les aplicará un factor de demérito del 50% en el Valor Unitario de Terreno, previa presentación de documentos correspondientes, excepto predios de uso habitacional, comercial, industrial y especial.

**Artículo 47.** Los lotes que se encuentren en áreas de restricción, como lo son: zonas federales, arroyos, ríos, líneas de alta tensión, vías de ferrocarril, zonas de preservación ecológica, se les aplicará un factor de restricción del 0.50 en la superficie que se vea afectada, previo documento oficial.

**Artículo 48.** Las vialidades correspondientes a las carreteras estatales Chihuahua-Juárez, Chihuahua-Cuauhtémoc, Chihuahua-Aldama y Chihuahua-Delicias se encuentran considerados en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, en la sección de Vialidades, suelo suburbano y rústico.

**Artículo 49.** Para las cocheras, porches, pasillos techados, terrazas y mezzanine se tomará como base el valor de la construcción principal a la que pertenezca de acuerdo con su tipología de construcción y clase, aplicando un factor de 0.50 ya que su función, estructura y acabados son inferiores a la construcción principal. Este criterio será aplicable a todas las tipologías por igual, sin excepción. Dichas construcciones deben aparecer debidamente desglosadas en el plano catastral, tal como lo solicita el Reglamento de Actividades Comerciales, Industriales y de Servicios para el Municipio de Chihuahua Título Décimo Capítulo Tercero de los Peritos y Planos Catastrales.

**Artículo 50.** Los volados como parte de una construcción que no tiene algún soporte directo, es decir, aquella parte de la losa que queda flotando o sobresale de la construcción, la cual únicamente se amarra en uno de sus extremos a la losa, trabe, castillo, etc; con una proyección inferior a 30

centímetros no serán considerados en la valuación del inmueble, dado que su función principal es proteger los muros contra la lluvia y la humedad de acuerdo con diversos manuales de diseño arquitectónico, como el Manual de Vivienda Social de SEDATU (2020); no obstante, deberá indicarse su superficie en la descripción detallada del inmueble.

Para los volados cuya proyección sea mayor a 30 centímetros, se aplicará un factor de valoración de 0.50, debido a que su función, estructura y acabados son inferiores a los de la construcción principal. Este criterio será aplicable de manera uniforme a todas las tipologías, sin excepción alguna. Asimismo, las construcciones mencionadas deberán estar debidamente desglosadas en el plano catastral, conforme a lo establecido en el Reglamento de Actividades Comerciales, Industriales y de Servicios para el Municipio de Chihuahua, Título Décimo, Capítulo Tercero, relativo a Peritos y Planos Catastrales.

**Artículo 51.** Para las Instalaciones Especiales se aplicará un demérito, atendiendo sus años de vida útil, con respecto a un porcentaje de depreciación anual. (se anexa tabla 1)

CONCEPTO	AÑOS DE VIDA ÚTIL	% DE DEPRECIACIÓN ANUAL
Maquinaria y equipo agropecuario	20	5
Maquinaria y equipo Industrial	20	5
Maquinaria y equipo de construcción	20	5
Sistema de Aire Acondicionado, Calefacción y de Refrigeración Industrial y comercial	20	5
Otros equipos	20	5
Herramientas y Maquinaria-Herramienta	20	5

**Tabla 1.** Maquinaria, otros equipos y herramientas.

**Artículo 52.** En caso de que no se haya asignado valor unitario al suelo de algún sector o zona, o que habiéndose asignado varíen las características esenciales en el periodo de su vigencia, la autoridad catastral municipal podrá fijar la zona y valores unitarios tomando como base los aprobados para otro sector catastral con características similares.

**Artículo 53.** Al inmueble que cuente con frente a una vialidad y no tenga un uso de suelo comercial, se le podrá aplicar el valor unitario de suelo habitacional que le corresponda según su ubicación, previa inspección y verificación por la Subdirección de Catastro.

En urbano se anexará carta de uso de suelo emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; para los predios suburbanos y rústicos deberá anexarse constancia de productor emitida por la Dirección de Desarrollo Rural.

**Artículo 54.** Respecto a los procedimientos de medición y verificación, así como los mecanismos y fuentes aplicables en el procedimiento valuatorio para la asignación de los factores de incremento y demérito para el Municipio de Chihuahua, se deberán tomar en cuenta los Lineamientos de asignación de Incremento y Demérito publicados en la Gaceta Municipal No. 271-I el día 26 de diciembre del 2022. Para mayor referencia, se incluye la liga de consulta (<https://www.municipiochihuahua.gob.mx/SHA/Gacetas>).

## TITULO OCTAVO DE LOS FACTORES DE INCREMENTO Y DEMÉRITO

### CAPÍTULO PRIMERO PARA SUELO URBANO

**Artículo 55.** Para los efectos de las presentes Tablas de Valores de Suelo y Construcción se entenderá por:

- I. Factor de demérito: Es la disminución expresada numéricamente como inferior a la unidad que, bajo criterios técnicos, reducen el valor unitario de un bien inmueble, a partir del análisis del tipo o clase de suelo o inmueble, ubicación, cercanía a vías de comunicación y centros de población, zonificación, normatividad aplicable, así como las condiciones hidrológicas, humedad o cualquier otra circunstancia que pueda influir negativamente en el resultado de la valuación.
- II. Factor de incremento: El incremento expresado numéricamente superior a la unidad y que bajo criterios técnicos incrementan el valor unitario de un bien inmueble, a partir del análisis del tipo o clase de suelo o inmueble, zonificación y normatividad aplicable, ubicación, cercanía a vías de comunicación y centros de población que pueda influir positivamente en el resultado de la valuación.

**Artículo 56.** Un predio urbano es el que se encuentre ubicado dentro de los límites de algún centro de población; y 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.

**Artículo 57.** En un predio regular e irregular, se multiplicará la superficie correspondiente por los factores resultantes de tierra, de cada fracción del predio.

LOTE TIPO. - Es el lote predominante en la zona o calle en la que se ubique un predio determinado. Considerando sus características físicas, es decir, su área, frente y fondo; de acuerdo a la zonificación que dictamina la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.	<u>LOTE REGULAR</u> Son aquellos lotes semejantes a los lotes tipos.
	<u>LOTES IRREGULARES</u> Son aquellos que no se asemejan al lote tipo.

**Artículo 58.** El Factor Resultante de Terreno para Predio Urbano es el factor que se obtiene de multiplicar el número de variables que puedan incrementar o demeritar de forma directa el valor del Terreno, siendo diversa la cantidad de dichas variables que puedan incidir en el valor.

**Artículo 59.** Los factores de ajuste que serán utilizados en la valuación:

- I. Factor de topografía (Ft)
- II. Factor de ubicación (Fu) (en los casos que aplique):
  - A. Factor de esquina (Fe)
- III. Factor de forma (Ff) (en los casos que aplique):
  - A. Factor de franja en vialidad comercial (Ffc)
  - B. Factor de forma irregular (Ffi)
  - C. Factor de frente (Ffr)
  - D. Factor de exceso de fondo (Fef)
- IV. Factor de superficie (Fs)
- V. Factor de residual (Fr)
- VI. Factor de giro (Fg)

**Nota:** Si las características particulares de un lote lo hicieran quedar fuera de los factores anteriormente mencionados; el factor del lote será igual a 1.

**Artículo 60.** El Factor de Topografía (Ft) pretende calificar al predio por las variaciones de elevación que presenta su superficie con respecto a su acceso principal, se puede dividir la topografía del predio en dos factores determinantes; pendiente de elevación o hundimiento del predio. Se aplica de acuerdo con la tabla 2.

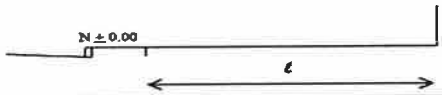
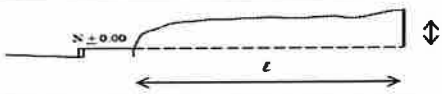
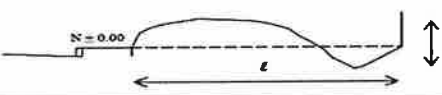
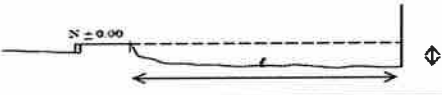

**Artículo 61.** La pendiente es la inclinación respecto de la calle expresada en porcentaje, originada por su topografía pendiente ascendente o descendente, la cual será el resultado de dividir la altura "h" del desnivel entre la longitud de la profundidad del predio "l":

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$p = \frac{h}{l}$	<p><i>p = pendiente</i></p> <p><i>h = desnivel promedio</i></p> <p><i>l = longitud</i></p>

Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia en el nivel del terreno con relación al nivel de banqueta (N±0.00). La pendiente será el resultado de dividir el desnivel promedio del terreno entre la longitud promedio del mismo y de acuerdo con la tabla, se aplicará el demérito correspondiente. El desnivel se obtendrá por la autoridad catastral municipal con base a la inspección física, estudios técnicos directos o por medios indirectos como la fotogrametría, aerofotogrametría e imagen satelital.



Tabla 2. Factor por Topografía.

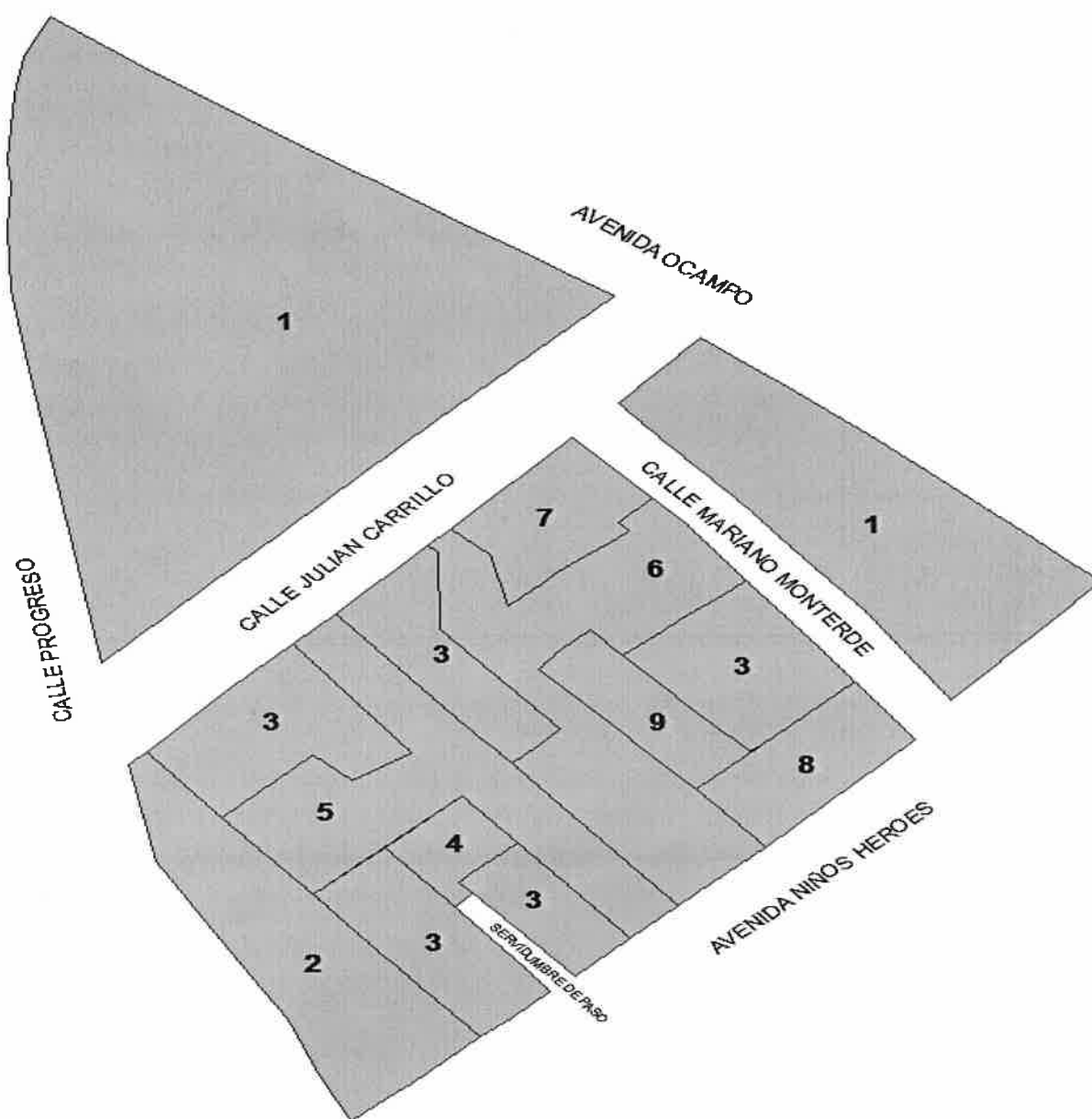
TOPOGRAFIA	EJEMPLO	FACTOR POR TOPOGRAFIA						
		1-5%	5.1-10%	10.1-20%	20.1-30%	30.1-40%	40.1-50%	Mas del 50.1%
NIVEL		1.00	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ELEVADA		1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.70	0.65
								
HUNDIDA		1.00	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
								

**Artículo 62.** El factor de ubicación (Fu) aplica cuando un predio puede llegar a tener diferentes tipos de ubicación dentro de una manzana, esta es una característica de incremento fundamentalmente, pues depende del número de calles que le dan acceso al inmueble en cuestión, de modo que será más aprovechable un predio que cuente con dos calles que le provean la posibilidad de acceso, y todavía más lo será uno que cuente con posibilidad de acceso desde cuatro calles diferentes. En el caso de los predios que poseen un derecho de paso, es decir, en los que se accede a través de otro predio ajeno, existirá un demérito por esta situación. Se aplicarán de acuerdo con las tablas mostradas 3 y 4. Para predios con uso habitacional se aplicará el valor correspondiente de acuerdo con las Tablas de valores de suelo y el factor de la tabla 3 según su ubicación, en el caso de los predios con un uso distinto se tomará en cuenta el valor y factor de acuerdo con la tabla 3.

A continuación, en la imagen 1 se muestran los diferentes tipos de ubicaciones del predio dentro de una manzana, en la tabla 3 se describen los factores de incremento y demérito que le corresponden, así como también, los predios que son afectados por una infraestructura.



**Imagen 1.** Ubicación del predio en la manzana.



**Tabla 3.** Factor de Ubicación.

Nº	UBICACIÓN-DE PREDIO	VALOR UNITARIO DE SUELO PARA PREDIOS CON USO DISTINTO AL HABITACIONAL	FACTOR DE INCREMENT O O DEMÉRITO
1	Manzanero	Promedio de los valores unitarios de las n números de vialidades colindantes al predio y zona habitacional o zona homogénea (definidos en la Tabla de Valores unitarios de Suelo).	1.25
2	Cabecera de manzana	Promedio de los valores unitarios de las n números de vialidades colindantes al predio y zona habitacional o zona homogénea (definidos en la Tabla de Valores unitarios de Suelo).	1.20
3	Intermedio regular	Valor unitario de acuerdo al frente del predio de zona habitacional, comercial, vialidad, industrial o zona homogénea de valor.	1.00
4	Interior con acceso propio, paso de servidumbre	Valor unitario de acuerdo a su acceso al predio a su zona habitacional, vialidad o zona homogénea de valor.	0.70
5	Intermedio con 2 frentes a distintas calles	Valor promedio de los dos frentes de acuerdo con vialidad y zona habitacional o zona homogénea de valor.	1.15
6	Intermedio con 3 frentes a distintas calles	Valor promedio de los tres frentes de acuerdo con vialidad y zona habitacional o zona homogénea de valor.	1.15
7	En esquina irregular	Valor promedio de los dos frentes de acuerdo con del n número de vialidades y zona habitacional o zona homogénea de valor	Ver tabla anexa 4 (Factor de esquina)
8	En esquina regular	Valor promedio de los dos frentes, de acuerdo con el n número de vialidades y zona habitacional o zona homogénea de valor	Ver tabla anexa 4 (Factor de esquina)
9	Interior sin acceso propio	Valor unitario de acuerdo a valor de la zona habitacional.	0.5
	Área Común	Valor unitario de acuerdo a su fraccionamiento, plaza o condominio	0.50 (valor privativo)
	Área Proindiviso	Valor unitario de acuerdo a su fraccionamiento, plaza o condominio	1 (Valor privativo)
	Finca habitacional frente a vialidad	Valor unitario de acuerdo a la zona habitacional, ANEXAR USO DE SUELO	(Valor de colonia)
	Frente a puente	Valor unitario de la vialidad o zona homogénea de valor.	0.85

Frente a Estación Transporte Colectivo o ruta troncal (sin estacionamiento propio)	Valor unitario de vialidad o zona homogénea de valor.	0.80
--	---	------

Asimismo, respecto a la implementación de este factor deberá atenderse a lo dispuesto en los Lineamientos.

**Artículo 63.** El Factor de Predios en Esquina (Fe) son los predios que cuentan con dos frentes a diferentes calles y se intersecan entre sí, presentan más de un acceso, lo cual brinda plusvalía al predio. Con base en ello, al practicar la valuación se considera un incremento y estará en función de la zona y tendrá las siguientes consideraciones:

- I. No se asignará este incremento a aquellos predios cuyas esquinas formen esquinas de ángulos menores a 45° o mayores a 135°, medidos con base en datos cartográficos, plano catastral presentado por el interesado, inspección física o por medios indirectos como la fotogrametría, aerofotogrametría e imagen satelital.

**Tabla 4.** Factor por esquina.

USO	FACTOR
Habitacional	1.05
Comercial	1.15
Industrial	1.10
Rústico o suburbano	1
Plaza	1
Complejo o parque industrial	1
Condominios	1

Asimismo, respecto a la implementación de este factor deberá atenderse a lo dispuesto en los Lineamientos.

**Artículo 64.** El Factor por su forma (Ff) según corresponda, según la forma del predio a valuar se divide en los siguientes factores:

I. **El factor de franja en vialidad comercial (Ffc)** es aplicable sólo para lotes intermedios en vialidad comercial sin considerar el factor de frente-fondo, al igual no se aplicará en estos casos el factor de dos frentes en caso de existir. Si el predio excede del fondo del lote tipo para manzana, colonia o desarrollo; éste se dividirá en tres superficies iguales, de acuerdo a la formula siguiente:

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$Supfranja = \frac{St}{3}$	$Supfranja = Superficie\ de\ cada\ franja$ $St = Superficie\ total\ del\ predio$



**Tabla 5.** Factor de franja en vialidad comercial según fracción de franja.

FRANJA	FACTOR
1ra (A vialidad)	1.00
2da (Intermedio)	0.80
3ra (Fondo)	0.64

Según la superficie de cada franja se aplica lo siguiente:

**a) Franjas menores de 5000m<sup>2</sup>:** cada una de las franjas se multiplicará por los factores correspondientes en la tabla 5, aplicando a la primera franja que da a vialidad el factor de franja (Ff) de 1, a la segunda franja (intermedia) el factor de 0.80 y a la tercera franja (fondo) 0.64.

**b) Franjas mayores de 5000m<sup>2</sup>:** cada una de las franjas se multiplicará por los factores correspondientes en la tabla 5 y se le aplicará el factor de Superficie (Fs) (ver tabla 8), además se considerará el valor promedio de la vialidad con el valor de la zona habitacional (en caso de que exista zona industrial este será el que se considerara para el promedio).

<b>EJEMPLO 1</b> <b>PREDIO MENOR DE 5,000.00 m<sup>2</sup></b>	<b>EJEMPLO 2</b> <b>PREDIO MAYOR DE 5,000.00 m<sup>2</sup></b>				
					
<p>Fórmula: <math>Supfranja = \frac{St}{3}</math></p> <p>Superficie total del predio= 4,500 m<sup>2</sup></p> <p><math>Supfranja = \frac{4,500mts^2}{3} = 1,500m^2</math> es menor a 5000 m<sup>2</sup></p> <p>Aplicar el Factor de Franja en vialidad comercial de acuerdo a la tabla 5.</p> <table border="1" data-bbox="199 1885 626 1961"> <thead> <tr> <th>FRANJA</th><th>FACTOR</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1ra : 1,500 m<sup>2</sup></td><td>1.00</td></tr> </tbody> </table>	FRANJA	FACTOR	1ra : 1,500 m <sup>2</sup>	1.00	<p>Fórmula: <math>Supfranja = \frac{St}{3}</math></p> <p>Superficie total del predio= 26,001.06 m<sup>2</sup></p> <p><math>Supfranja = \frac{26,001.06mts^2}{3} = 8,667.02m^2</math> es mayor a 5000 m<sup>2</sup></p> <p>Aplicar el Factor de Franja en vialidad comercial de acuerdo a la tabla 5 por el factor de Superficie según corresponda de la tabla 8.</p> <p>Según la tabla 8 para este caso la superficie está entre 5,000 m<sup>2</sup> y 10,000 m<sup>2</sup> por lo que se Fs= 0.925</p>
FRANJA	FACTOR				
1ra : 1,500 m <sup>2</sup>	1.00				

2da: 1,500 m <sup>2</sup>	0.80
3ra: 1,500 m <sup>2</sup>	0.64

Para determinar el valor de terreno multiplicar la superficie de la franja por el factor que les corresponda y el valor de la vialidad en el que se encuentre:

1500 m<sup>2</sup>x1.00x(valor de vialidad)

1500 m<sup>2</sup>x0.80x(valor de vialidad)

1500 m<sup>2</sup> x0.64x(valor de vialidad)

FRANJA	FACTO R	FACTOR DE SUPERFICIE	FACTOR TOTAL
1ra:8,667.02 m <sup>2</sup>	1.00	0.925	0.925
2da:8,667.02 m <sup>2</sup>	0.80	0.925	0.74
3ra:8,667.02 m <sup>2</sup>	0.64	0.925	0.592

Para determinar el valor de terreno multiplicar la superficie de la franja por el factor total y el valor promedio entre la vialidad y la colonia en el que se encuentre:

8667.02m<sup>2</sup> x 0.925 x (valor promedio de vialidad y zona habitacional )

8667.02m<sup>2</sup> x 0.74 x (valor promedio de vialidad y zona habitacional )

8667.02m<sup>2</sup> x 0.592 x (valor promedio de vialidad y zona habitacional)

- II. Se demeritará por el **factor de forma irregular (Ffi)** tomando en cuenta el potencial de aprovechamiento que la forma del terreno le da al mismo para edificar sobre el, para ello se considera que las superficies regulares son mejores para desarrollar proyectos arquitectónicos. Este demérito no será aplicable para plazas, parques industriales, condominios sea comerciales, que ya se encuentren debidamente protocolizados.

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$Ffi = \frac{Sup_{rest}}{Sup_l} \times 100$	<p><i>Ffi</i> = factor de forma irregular</p> <p><i>Sup<sub>rest</sub></i> = Superficie restante</p> <p><i>Sup<sub>l</sub></i> = Superficie del lote</p>

Para calcular la superficie restante es necesario determinar un rectángulo regular inscrito dentro del predio irregular, teniendo por lado menor parte o todo el frente del predio, tenga a su vez la máxima superficie posible. Calcule la superficie del rectángulo y resta a la superficie total del predio y esa será el área restante a la cual se le aplique el demérito de acuerdo a la Tabla 6.

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$Sup_{rest} = Sup_t - Sup_{rri}$	<p><i>Sup<sub>rest</sub></i> = Superficie restante</p> <p><i>St</i> = Superficie total del predio</p> <p><i>Srri</i> = Superficie rectángulo regular inscrito</p>

Determinando el porcentaje del factor se demeritará según lo establecido en la Tabla 6.

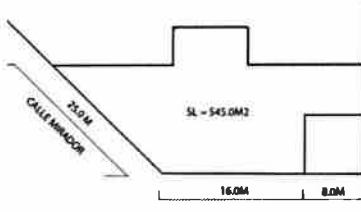
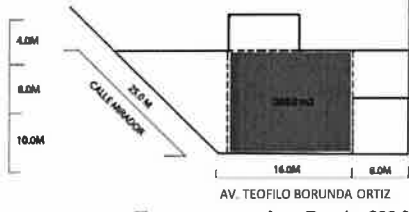
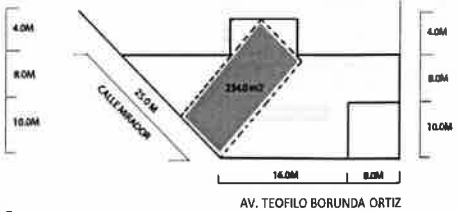
**Tabla 6.** Factor de forma irregular.

ÁREA RESTANTE	SUPERFICIE	FACTOR
De 1 % al 25 %	Excedente	0.95



De 26 % al 49 %	Excedente	0.90
De 50 % o más	Excedente	0.85

De acuerdo a lo anterior se muestra el siguiente ejemplo:

ESQUEMA DEL PREDIO					
					
AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ	Area Regular 288.0 m²	Area Regular 234.0 m²			
<b>FÓRMULAS:</b>	<b>DE ACUERDO AL ESQUEMA DEL PREDIO:</b>	<b>FACTOR POR FORMA IRREGULAR:</b>			
$Ffi = \frac{Sup_{rest}}{Sup_l} \times 100$ $Sup_{rest} = Sup_t - Sup_{rri}$	$Sup_{rest} = 545 m^2 - 288 m^2$ $Sup_{rest} = 257 m^2$ $Ffi = \frac{257 m^2}{545 m^2} \times 100 = 47.15\%$	<p>(Según porcentaje obtenido y en base a la tabla 6)</p> <table> <tr> <td>De 26 % al 49 %</td><td>Excedente</td><td>0.90</td></tr> </table> <p>Ffi = 0.90</p>	De 26 % al 49 %	Excedente	0.90
De 26 % al 49 %	Excedente	0.90			

**III. Factor de frente (Ffr)** aplica cuando el frente de un predio tiene una longitud menor de 6.00 metros. El valor del terreno sufrirá un demérito, el cual será proporcional a la longitud del frente con respecto al frente mínimo de 6.00 metros. En ningún caso se considerará un frente menor de 1.50 metros de longitud. El demérito no aplicará en aquellos predios ubicados en colonias o fraccionamientos donde más del 90% de los predios están diseñados a partir de frentes menores a 6.00 metros, como es el caso de fraccionamientos o unidades de interés social, situación que obliga a que dicho ajuste ya esté considerado en el análisis del valor catastral unitario de suelo urbano publicado. En estos casos y en el de los predios mayores de 6.00 metros, el factor será igual a 1.

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$F_{fr} = \sqrt{\frac{f}{k}}$	$F_{fr}$ = factor de frente $f$ = Frente del predio $k$ = Factor igual a 6

De acuerdo a lo anterior se muestra el siguiente ejemplo:

FÓRMULA	EJEMPLO
---------	---------

$Ffr = \sqrt{\frac{f}{k}}$	$Ffr = \sqrt{\frac{5}{6}} = .9128$ $Ffr = .9128$ <b>Factor aplicable a toda la superficie del terreno</b>	
----------------------------	---	--

**IV. Factor de exceso de Fondo (predio atípico dentro de una manzana) ( $F_{ef}$ )** se basa en que las fracciones más cercanas al acceso de un terreno, es decir, a la calle; tienen mayor valor que las más alejadas, por lo que el valor del predio será demeritado en caso de que la medida de su fondo o largo exceda una determinada proporción relativa a la magnitud de su frente o ancho, es decir, aquellos predios atípicos dentro de una manzana con superficies tipo.

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$F_{ef} = \frac{Sup_{exc}}{Sup_t} \times 100$	$F_{ef}$ = Factor de exceso de fondo $Sup_{exc}$ = Superficie excedente $Sup_t$ = Superficie total del predio

Para determinar la superficie excedente se resta la superficie del lote tipo de la manzana a la superficie total del predio atípico.

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$Sup_{exc} = Sup_t - Sup_{lt}$	$Sup_{exc}$ = Superficie excedente $St$ = Superficie total del predio $S_{lt}$ = Superficie lote tipo de la manzana

Sólo a la superficie excedente al lote tipo se demeritará en función del porcentaje, de acuerdo con la Tabla 7.


**Tabla 7.** Factor por exceso de fondo.

EXCESO DE FONDO	SUPERFICIE	FACTOR
De 1 % al 25 %	Excedente	0.95
De 26 % al 49 %	Excedente	0.90
De 50 % o más	Excedente	0.85

De acuerdo a lo anterior se muestra el siguiente ejemplo:

FÓRMULAS:	EJEMPLO:
-----------	----------



<p>Para exceso de fondo:</p> $Fef = \frac{S_{exc}}{S_t} \times 100$ <p>Para superficie excedente:</p> $S_{exc} = (S_t - S_{lt})$	$S_{exc} = (307 - 215) = 92$ $Fef = \frac{92}{307} \times 100 = 29.96\%$ <p>El factor que le corresponde es de 0.90 de acuerdo al porcentaje respecto a la Tabla 7 solo aplicable al excedente de superficie.</p> <table border="1"> <tr> <td>De 26 % al 49 %</td><td>Excedente</td><td>0.90</td></tr> </table>	De 26 % al 49 %	Excedente	0.90	
De 26 % al 49 %	Excedente	0.90			

Asimismo, respecto a la implementación de este factor deberá atenderse a lo dispuesto en los Lineamientos.


**Artículo 65.** Factor de Superficie (Fs) para aplicar este factor deberá utilizarse la superficie del lote tipo (de la manzana, del asentamiento humano o del uso de suelo que tenga el predio a valuar) o definirla. Este demérito no será aplicable para plazas, parques industriales, condominios sea comerciales, que ya se encuentren debidamente protocolizados.

a) Para predios mayores al lote tipo y menores a 5,000.00 m2.

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$Fs = 0.75 + \frac{0.4 \times Sup_{lt}}{Sup_{lv}}$	$F_s$ = Factor de Superficie $Sup_{lt}$ = Superficie de lote tipo $S_{lv}$ = Superficie de lote valuado

De acuerdo con lo anterior se muestra el siguiente ejemplo:

Solo para predios atípicos que se encuentren colindando con lotes tipo, sin frente a vialidad.	
FÓRMULA	EJEMPLO

$Fs = 0.75 + \frac{0.4 \times Sup_{lt}}{Sup_{lv}}$	$Fs = 0.75 + \frac{0.4 \times 300m^2}{2400}$ $Fs = 0.75 + 0.05$ $Fs = 0.80$	
--	---	--

b) Para predios mayores a 5000 m<sup>2</sup>.

Para predios con superficie mayor a 5,000 m<sup>2</sup> se afectan por el factor de la Tabla 8:

**Tabla 8.** Factor de Superficie.

SUPERFICIE	FACTOR
5,001 a 10,000 m <sup>2</sup>	0.925
10,001 a 20,000 m <sup>2</sup>	0.85
20,001 a 40,000 m <sup>2</sup>	0.75
40,001 a 80,000 m <sup>2</sup>	0.65
80,001 a 160,000 m <sup>2</sup>	0.60
Más de 160,000 m <sup>2</sup>	0.50

Asimismo, respecto a la implementación de este factor deberá atenderse a lo dispuesto en los Lineamientos.






**Artículo 66.** Factor de Residual (Fr). Aplicable a predios urbanos, suburbanos o rústicos que se adquieran como reservas territoriales para futuros desarrollos, en los cuales no se hayan realizado obras de urbanización y cuenten con una superficie igual o mayor a dos mil quinientos metros cuadrados, serán afectados por un factor del 0.30 del valor de acuerdo al destino del predio, tomando el valor unitario correspondiente, ya sea habitacional, comercial, vialidades, industrial, zona homogénea, suburbano, rústico, que sean colindante(s) o en las cercanías con un radio de 500 metros.

- I. Predio de reserva territorial. Es el que se encuentra dentro de la mancha urbana y es colindante o en cercanía con alguna vialidad, Fraccionamiento, Colonia o Plaza Comercial y es susceptible de ser urbanizado según lo determine la autoridad municipal, con base al Plano de Usos, Reservas y Destinos, descrito dentro del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua capítulo quinto De las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible, sección primera De los Usos, Reservas y Destinos.

- II. Urbanización.- Urbanizar consiste en dotar a todos los lotes resultantes de una subdivisión de infraestructura vial, sanitaria y energética, con sus obras de alimentación y desagües; de plantaciones y obras de ornato; obras de defensa y servicios de terreno; equipamiento y áreas verdes, proporcionales a las densidades fijadas por el instrumento de planificación territorial correspondiente.
- III. Deméritos de Urbanización. - Es el factor que se aplicará al valor inicial del predio en relación a la zona donde se encuentra, de acuerdo a los avances de urbanización que se tengan en el momento de la inspección.

Para urbanizar hay que atenerse a las normas de urbanización presentes en la ordenanza y además requerir permisos de obras de urbanización, lo que significa que el proyecto de urbanización debe ser aprobado.

Tabla 9. Demérito de Urbanización.

	Factor	
CONDICIONES GENERALES		
Valor Residual	0.30	
TERRACERIAS		
Base	0.10	
Guarnición	0.02	
Sub- rasante	0.07	
	0.19	
AGUA POTABLE		
Instalacion de agua	0.10	
	0.10	
DRENAJE PLUVIAL/ ALCANTARILLADO SANITARIO		
Instalación drenaje/ alcantarillado sanitario	0.11	
	0.11	
PAVIMENTOS Y BANQUETAS		
Pavimento asfaltico	0.07	
Pavimento de concreto	0.07	
Banquetas	0.02	
Rampas	0.01	
	0.17	
JARDINADO Y EQUIPAMIENTO		
Arbolización	0.01	
Señalamiento vial	0.01	
Hidrante	0.01	
	0.03	
ELECTRIFICACIÓN, ALUMBRADO Y TELEFONIA		
Red eléctrica	0.07	
Alumbrado público	0.02	
Telefonía	0.01	
	0.10	
	Σ= 1.00	

**Artículo 67.** El Factor de Giro (Fg) se refiere al uso o actividad económica que se desarrolla en un predio, el cual puede ser de diversa índole. Este factor se considera debido a la capacidad del inmueble para generar mayores ingresos, así como por su ubicación estratégica. Aplica a predios ubicados dentro de zonas habitacionales cuyo uso se destine a actividades comerciales de cualquier tipo, siempre que **no** se localicen sobre vialidades principales, zonas homogéneas, industriales o comerciales, conforme a lo establecido en las Tablas de Valores vigentes. En estos casos, el factor aplicable será de acuerdo con la tabla 10.

**Tabla 10.** Factor de giro.

USO/GIRO	FACTOR DE MÉRITO
Predios destinados a la comercialización de materiales pétreos (arena, grava, piedra, tierra para jardín, entre otros)	1.2
Predios destinados a estacionamientos públicos.	1.2
Predios destinados a yonkes.	1.2
Predios destinados a la comercialización de autos.	1.2
Predios destinados a viveros.	1.2
Predios con estructuras para anuncio o antenas con una superficie de construcción menor al 20% de la superficie total de terreno.	1.2
Terrenos que se encuentren en fraccionamientos o Colonias como reserva comercial y no tengan un valor de vialidad.	1.2
A los predios en los cuales se encuentre con construcciones como lo son una plaza comercial y que no se encuentren en el Apartado de zona comercial y zona industrial en las Tablas de Valores vigentes.	1.4
A los predios en los cuales se encuentre con construcciones como lo son escuelas (de cualquier nivel), hospitales, torres de consultorios (de tres niveles en adelante), panteones, aeropuertos y rellenos sanitarios que no se encuentren sobre vialidad en las Tablas de Valores vigentes.	1.4
Predios a los cuales se les dé uso de tianguis.	1.2
Predios destinados a comercialización de cualquier tipo y que no se encuentren sobre vialidad, zona homogénea, zona industrial o zona comercial en las Tablas de Valores vigentes.	1.2

Asimismo, respecto a la implementación de este factor deberá atenderse a lo dispuesto en los Lineamientos.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **FACTORES DE DEMÉRITO PARA CONSTRUCCIONES URBANAS, SUBURBANAS Y RUSTICAS**

**Artículo 68.** Para determinar el demérito para construcciones terminadas y en avance de obra de construcción, se utiliza el criterio de la edad del bien en cuestión expresada en años y el demérito, permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

**Artículo 69.** Este método considera los siguientes principios básicos:

- I. La depreciación es la pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
- II. Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.
- III. Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto que un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

**Artículo 70.** El procedimiento para utilizar la Tabla de Ross:

- I. Para determinar el demérito por edad, es necesario conocer el inmueble o en su caso tener una inspección física por medio de los instrumentos de verificación.
- II. Determinar la edad del inmueble.
- III. Con los datos de edad del inmueble se busca en la Tabla de ROSS (Tabla 11) el demérito que le corresponde para aplicarlo al Valor Unitario de la Construcción o en su caso instalaciones especiales.



**Tabla 11.** Tabla de demérito por edad (MÉTODO DE ROSS)

EDAD	DEMÉRITO	EDAD	DEMÉRITO	EDAD	DEMÉRITO
0	0.9750	21	0.8653	41	0.6952
1	0.9730	22	0.8579	42	0.6856
2	0.9709	23	0.8504	43	0.6759
3	0.9676	24	0.8428	44	0.6661
4	0.9642	25	0.8350	45	0.6562
5	0.9601	26	0.8271	46	0.6463
6	0.9560	27	0.8190	47	0.6362
7	0.9513	28	0.8109	48	0.6261
8	0.9466	29	0.8026	49	0.6156
9	0.9414	30	0.7943	50	0.6050
10	0.9362	31	0.7858	51	0.5949
11	0.9306	32	0.7772	52	0.5847
12	0.9249	33	0.7685	53	0.5741
13	0.9189	34	0.7597	54	0.5635
14	0.9128	35	0.7507	55	0.5528
15	0.9064	36	0.7414	56	0.5420
16	0.9000	37	0.7326	57	0.5311
17	0.8933	38	0.7234	58	0.5202
18	0.8866	39	0.7141	59	0.5092
19	0.8796	40	0.7047	60	0.4981
20	0.8726				

Asimismo, respecto a la implementación de este factor deberá atenderse a lo dispuesto en los Lineamientos.

**Artículo 71.** El avance de obra para predios que están en proceso de construcción, se considera darle el demérito según el avance de obra en el que se encuentra la construcción. La Tabla 12 describe el concepto y el avance general de una construcción porcentual desde el inicio hasta el término de cada concepto hasta llegar al término de la primera planta.

**Artículo 72.** En caso de una construcción con un nivel mayor de un piso se considera la Tabla 13, esto porque los conceptos de obra y el avance es diferente y no aplican los conceptos de preliminares y cimentación y subestructura.

Las siguientes tablas aplicarán para los predios en proceso de construcción:

**Tabla 12.** Avance de obra para Construcción de primer piso.

CONCEPTO		INICIO	TERMINADO	FACTOR
PRELIMINARES	LIMPIEZA, TRAZO Y NIVELACION	0%	5.50%	0.0550
				0.0550
CIMENTACION Y SUBESTRUCTURA	ZAPATA, TRABES, DADOS Y FIRME DE DESPLANTE	5.50%	15.90%	0.1050
				0.1050
SUPERESTRUCTURA	LOSA PLANA O ALGERADA	15.90%	40.55%	0.0817
	CASTILLOS			0.0817
	COLUMNA DE CONCRETO			0.0817
				0.2450
CUBIERTA EXTERIOR	APLANADO PULIDO	40.55%	59.75%	0.0244
	PINTURA			0.0244
	REPISON DE CONCRETO			0.0244
	PUERTA EXTERIOR			0.0244
	PUERTA METALICA			0.0244
	IMPERMEABILIZACION			0.0244
	MURO DE BLOCK DE CONCRETO			0.0244
	VENTANAS			0.0244
				0.1950
CONSTRUCCION INTERIOR	MURO BLOCK DE CONCRETO	59.75%	79.80%	0.0222
	YESO			0.0222
	MARMOL			0.0222
	AZULEJO			0.0222
	PUERTAS INTERIORES			0.0222
	PISO CERAMICA/MOSAICO/PORCELANATO U OTRO			0.0222
	APLANADO YESO			0.0222
	PISO CEMENTO PULIDO CONCRETO			0.0222
	PINTURA			0.0222
				0.2000
INSTALACIONES MECANICAS	PAQUETE HIDROSANITARIO (LAVABO+W C+LAVADERO+REGADERA+CALENTADOR)	79.80%	90.95%	0.0550
	INSTALACION DE GAS			0.0550
				0.1100
INSTALACIONES ELECTRICAS	CONTACTOS	90.95%	100.00%	0.0225
	SOCKET			0.0225
	PORTALAMPARA			0.0225
	INTERRUPTORES			0.0225
				0.0900
				<b>Σ 1.00</b>

NOTA: El porcentaje (%) de avance en otros niveles a partir del segundo piso se tomará por separado de acuerdo a la Tabla 13.

**Tabla 13.** Avance de obra para Construcción a partir del segundo nivel.

CONCEPTO		INICIO	TERMINADO	FACTOR
PRELIMINARES	LIMPIEZA, TRAZO Y NIVELACION	NO APLICA		
CIMENTACION Y SUBESTRUCTURA	ZAPATA, TRABES, DADOS Y FIRME DE DESPLANTE	NO APLICA		
SUPERESTRUCTURA	LOSA PLANA O AUGERADA	27.99%	50.50%	0.0933
	CASTILLOS			0.0933
	COLUMNA DE CONCRETO			0.0933
				0.2799
CUBIERTA EXTERIOR	APLANADO PULIDO	27.99%	50.50%	0.0281
	PINTURA			0.0281
	REPISON DE CONCRETO			0.0281
	PUERTA EXTERIOR			0.0281
	PUERTA METALICA			0.0281
	IMPERMEABILIZACION			0.0281
	MURO DE BLOCK DE CONCRETO			0.0281
	VENTANAS			0.0281
CONSTRUCCION INTERIOR	MURO BLOCK DE CONCRETO	50.50%	74.00%	0.0261
	YESO			0.0261
	MARMOL			0.0261
	AZULEJO			0.0261
	PUERTAS INTERIORES			0.0261
	PISO CERAMICA/MOSAICO/PORCELANATO U OTRO			0.0261
	APLANADO YESO			0.0261
	PISO CEMENTO PULIDO CONCRETO			0.0261
	PINTURA			0.0261
				0.2350
INSTALACIONES MECANICAS	PAQUETE HIDROSANITARIO(LAVABO+W C+LAVADERO+REGADERA+CALENTADOR)	74.00%	88.00%	0.0700
	INSTALACION DE GAS			0.0700
INSTALACIONES ELECTRICAS	CONTACTOS	88.00%	100.00%	0.0300
	SOCKET			0.0300
	PORTALAMPARA			0.0300
	INTERRUPTORES			0.0300
				0.1200
				Σ 1.00

Asimismo, respecto a la implementación de este factor deberá atenderse a lo dispuesto en los Lineamientos.

## **TITULO NOVENO**

### **DE LOS PREDIOS SUBURBANOS Y RÚSTICOS**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **ASPECTOS A CONSIDERAR**

**Artículo 73.** Para los efectos de los Valores Unitarios de Predios Suburbanos y Rústicos se entenderá por:

- I. 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.
- II. Predio rústico. - El que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;
- III. Riego. - Tierras de riego se refiere a terrenos que, debido a obras artificiales, disponen de agua suficiente para sostener en forma permanente los cultivos propios de cada región, con independencia de la precipitación pluvial.
  - a. Riego mecanizado. - El pivote central es un sistema de riego el cual consiste en llevar el agua de riego hasta los cultivos mediante una tubería metálica, la que es montada sobre torres de metal que se mueven sobre conjuntos de ruedas, de modo que el pivote gira en círculos manteniendo uno de sus extremos fijos en el centro del campo. A todo lo largo de la tubería cuelgan aspersores, distribuidos de acuerdo a los requerimientos, cuyas cabezas de riego pueden ser ubicadas a distancias variables del suelo.
  - b. Riego por aspersión. - un sistema de riego por aspersión aplica el agua en forma de lluvia a las parcelas, el cual consiste en una red de tuberías con aspersores acoplados con ellos, arreglados de tal manera, que puedan distribuir uniformemente el agua en toda el área a regar, el objetivo de este sistema es que se filtre el agua en el mismo punto que cae y así obtener mayores eficiencias de aplicación del agua. Es un sistema de riego que se adapta a cultivos como nogales, alfalfa y en general a cultivos de cobertura total.
  - c. Riego por Goteo. - este tipo de sistema se utiliza generalmente para cultivos en hileras formando franjas de humedecimiento a lo largo del cultivo tales como hortalizas, chile, cebolla. Una de las ventajas de este sistema es que en él se obtienen menores pérdidas de agua y no requieren mucha presión de trabajo.

- d. Riego rodado o por gravedad. - un sistema de riego donde el agua fluye por efecto de gravedad, utilizando el suelo como parte de su sistema de distribución del agua; en este tipo de sistema la eficiencia de aplicación es baja debido a las pérdidas de agua que se producen por escorrentía e infiltración. Una de sus ventajas de este tipo de sistemas es su simplicidad en sus instalaciones e infraestructura y su fácil mantenimiento, debido a que no requieren de mano de obra especializada.

**IV.** Huertos. - Son sistemas integrados de producción, que combinan funciones físicas, económicas y sociales, están localizados generalmente en un área cercana a la vivienda de la familia. Entre las funciones físicas están el almacenamiento, lavado y secado de los alimentos. Entre las funciones económicas están las actividades productivas, como el huerto mixto, que incluye alimentos, árboles frutales, forraje, condimentos, plantas medicinales. Los huertos producen una variedad de alimentos complementarios como vegetales, frutas, hortalizas, animales menores y otros productos, están dirigidos tanto al consumo familiar como a su comercialización. FAO, 2000.

- a. Huerto en decadencia. - cuando la hortaliza se deja de trabajar, no se le dan los cuidados, por lo tanto, empieza a haber pérdidas en la producción.
- b. Huerto en desarrollo. - es el tiempo que se requiere para llegar al punto de equilibrio en base a los cuidados que necesita la hortaliza para empezar a producir.
- c. Huerto en producción. - es cuando la hortaliza comienza su vida productiva y genera una ganancia monetaria para el productor.

**V.** Predio agrícola. - Los suelos utilizados para el cultivo de vegetales, repuntan las tierras rústicas que no estén efectivamente dedicadas a alguna otra actividad económica, Ley Agraria Federal, art.116.

**VI.** Tierras de temporal. - Terrenos en los que el agua necesaria para que los cultivos completen su ciclo vegetativo proviene exclusivamente de la precipitación pluvial. Compendio de estadística ambiental, 2009.

**VII.** Tierras ejidales. - Las que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal.

**VIII.** Las Tierras Parcela. - Son superficies asignadas por la asamblea a los integrantes de un ejido o comunidad; acto a partir del cual corresponde a los ejidatarios o comuneros su uso y disfrute en términos de la Ley Agraria, el reglamento interno o estatuto comunal.

**IX.** Forestal. - establecimiento, cultivo y manejo de vegetación forestal, cuyo objetivo principal es la producción de materias primas forestales destinadas a la comercialización directa, o bien, a la industrialización de las mismas. Representa un caso particular de la forestación, cuando ésta se hace con el propósito de producción comercial. (SEMARNAT, 2019.)



- X. Granja. - Casa de campo con tierras de labor e instalaciones, como establos o corrales, para el ganado y animales domésticos, conjunto de instalaciones destinadas a la explotación avícola o ganadera.
- XI. Uso agrícola. - Es aquel que se utiliza en el ámbito de la productividad para hacer referencia a un determinado tipo de suelo que es apto para todo tipo de cultivos y plantaciones.

**Artículo 74.** Para determinar los Valores Unitarios de Terreno para Predios Suburbanos y Rústicos en el municipio de Chihuahua, se tomarán en cuenta el uso actual del suelo (huertos, tierras de riego, temporal, forestal, eriazos, pastal (agostadero), parcelas, solares y zonas urbanas del medio rural) y la productividad de estos, así como en la infraestructura local con que cuentan.

**Artículo 75.** Los elementos para la valuación de predios suburbanos y rústicos son derivados del tipo de sistema de riego, topografía, accesibilidad al predio y pastales (agostadero).

**Artículo 76.** Para los efectos de los valores unitarios exclusivamente para predios suburbanos y rústicos se entenderá por:

- I. Predios especiales. - Este tipo de predios se sujetarán de un estudio individual por parte del municipio, de acuerdo a su uso, infraestructura y destino. Entre otros, se consideran los dedicados a parques de recreo, cotos de caza, centros turísticos, los de valor histórico, artístico o cultural, reservaciones, así como los que no tengan utilización definida por parte de sus propietarios o prevista en la ley o el reglamento.
- II. Granja. - Casa de campo con tierras de labor e instalaciones, como establos o corrales, para el ganado y animales domésticos, conjunto de instalaciones destinadas a la explotación avícola o ganadera.
- III. Uso Agrícola. - es aquel que se utiliza en el ámbito de la productividad para hacer referencia a un determinado tipo de suelo que es apto para todo tipo de cultivos y plantaciones.

**Artículo 77.** Para los efectos de los valores unitarios exclusivamente para predios suburbanos y rústicos se entenderá por y clasificará solares:

- I. Habitacional: Espacio territorial determinado y delimitado, en donde se asientan un conjunto de viviendas que gozan de una serie de bienes y servicios.
- II. Comercial: Este tipo de suelo está destinado a comercios, almacenes, y cualquier otra infraestructura relacionada con el comercio. Este tipo de terreno se utiliza comúnmente para edificios de oficinas, restaurantes, tiendas y otros negocios.
- III. Industrial: El suelo de uso industrial pueden ser naves industriales, algún tipo de ensambladora o de producción de alimentos. Para este uso, la tierra debe tener unas características específicas que se deben considerar, por el tipo de residuos peligrosos.



**Artículo 78.** Las Tierras Ejidales en Zonas Urbanas son los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.

Las Tierras Ejidales están sujetas a las disposiciones relativas de la Ley Agraria las que han sido dotadas al núcleo de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal.

Las tierras ejidales por su destino se dividen en:

- I. Tierras para el asentamiento humano;
- II. Tierras de uso común; y
- III. Tierras parceladas.

**Artículo 79.** Para la localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, se requerirá la intervención de las autoridades municipales correspondientes y se observarán las normas técnicas que emita la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Cuando la asamblea constituya la zona de urbanización y su reserva de crecimiento, separará las superficies necesarias para los servicios públicos de la comunidad.

**Artículo 80.** Los solares serán de propiedad plena de sus titulares. Todo ejidatario tendrá derecho a recibir gratuitamente un solar al constituirse, cuando ello sea posible, la zona de urbanización. La extensión del solar se determinará por la asamblea, con la participación del municipio correspondiente, de conformidad con las leyes aplicables en materia de fraccionamientos y atendiendo a las características, usos y costumbres de cada región.

**Artículo 81.** Queda prohibida la urbanización de las tierras ejidales que se ubiquen en áreas naturales protegidas, incluyendo las zonas de preservación ecológica de los centros de población, cuando se contraponga a lo previsto en la declaratoria respectiva.

**Artículo 82.** En toda enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, en favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los estados y municipios establecido por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**Artículo 83.** El factor de agostadero es inversamente proporcional al índice de agostadero; es decir, si el índice de agostadero disminuye aumenta el valor del predio y si este aumenta el valor del predio disminuye.

Para poder considerar válido el factor de agostadero de determinado predio deberá ser mediante documento oficial anexo expedido por la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación. (SAGARPA)

Para la consulta de los Índices de agostadero deberá consultarse la página web de la SAGARPA.

Se utilizará un factor que afecte el costo unitario del terreno de acuerdo con la siguiente fórmula:

FÓRMULA	DESCRIPCIÓN
$Fago = \frac{IAPMCH (13.73)}{IAPR}$	<p>Fago. - Factor de agostadero</p> <p>IAPMCH. - El índice de agostadero promedio o ponderado para el municipio de Chihuahua es de 13.73.</p> <p>IAPR. - es el índice de agostadero del predio a valorar.</p>

Asimismo, respecto a la implementación de este factor deberá atenderse a lo dispuesto en los Lineamientos.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### ESTRUCTURA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE PREDIO SUBURBANO

**Artículo 84.** La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Suburbano se realizará de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026 VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA PREDIOS SUBURBANOS																			
SECTOR CATASTRAL	NOMBRE DEL PREDIO, EJIDO, RANCHO, COLONIA, ASENTAMIENTO HUMANO, VIALIDADES	SUPERFICIE MAYOR A 200,00 m²											PARCELA m²				SOLAR m²		
		HUERTOS m²			RIEGO m²				TEMPORAL m²	FORESTAL m²	ERIAZO m²	PASTAL m² (AGOSTADERO)	10,001 m² HASTA 100,000 m²	100,001 m² HASTA 200,000 m²	10,001 HASTA 200,000 m²	0 HASTA 10,000 m²			
		DESARROLLO	PRODUCCIÓN	DECADENCIA	BOMBEO	GRAVEDAD	ASPERSIÓN	MECANIZADO	RIEGO DE PRECIPITACIÓN PLUVIAL	TERRENOS CON BOSQUE	TERRENO NO APTO PARA EL CULTIVO	ÁREA CERRIL SIN PRODUCCIÓN	PREDIOS ESPECIALES	PREDIOS ESPECIALES	GRANJA	USO AGRICOLA	HABITACIONAL O GRANJA	COMERCIAL	INDUSTRIAL

I. Columna 1: denominada Sector Catastral, contiene la ubicación del inmueble dentro de la cartografía municipal, este se puede localizar dentro de la clave catastral estándar, siendo para predios suburbanos la numeración desde 700 a 799.

II. Columna 2: denominada Nombre del predio, ejido, rancho, colonia o asentamiento humano, vialidades, según el predio a valorar, según se establezca desde el alta del predio.

III. Columna 3: denominada Huertos, según las características de estos, estos se clasifican en: desarrollo, producción o decadencia, contando cada uno de ellos con el valor por m² acorde al ejido, colonia, rancho, etc. En el que se encuentre el predio a valorar.

IV. Columna 4: denominada Riego, según las características de estos, estos se clasifican en: bombeo, gravedad, aspersión y mecanizado, contando cada uno de ellos con el valor por m² acorde al ejido, colonia, rancho, etc. En el que se encuentre el predio a valorar.

V. Columna 5: denominada temporal, siendo riego de precipitación pluvial, cuenta con el valor por m² acorde al ejido, colonia, rancho, etc. En el que se encuentre el predio a valorar.

VI. Columna 6: denominada forestal, aplicando para terrenos con bosque, cuenta con el valor por m² acorde al ejido, colonia, rancho, etc. En el que se encuentre el predio a valorar.

**VII.** Columna 7: denominada eriazo, siendo este un terreno no apto para el cultivo, cuenta con el valor por m<sup>2</sup> acorde al ejido, colonia, rancho, etc. En el que se encuentre el predio a valuar.

**VIII.** Columna 8: denominada pastel (agostadero), siendo área cerril sin producción, cuenta con el valor por m<sup>2</sup> acorde al ejido, colonia, rancho, etc. En el que se encuentre el predio a valuar.

**IX.** Columna 9: denominada parcela, dividida según su superficie conforme a lo siguiente: predios especiales de 10,001 hasta 100,000 m<sup>2</sup>, predios especiales de 100,001 hasta 200,000 m<sup>2</sup>, granjas y predios de uso agrícola de 10,001 hasta 200,000 m<sup>2</sup>.

**XI.** Columna 10: denominada solar, con superficie de 0 hasta 10,000 m<sup>2</sup>, siendo habitacional o granja, comercial e industrial.

## CAPÍTULO TERCERO

### ESTRUCTURA DE LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE PREDIO RÚSTICO

**Artículo 85.** La interpretación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo Rústico se realizará de la siguiente manera:

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026 VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA PREDIOS RUSTICOS															
SECTOR CATASTRAL	NOMBRE DEL PREDIO, EJIDO, RANCHO, COLONIA, ASENTAMIENTO HUMANO, VIALIDADES	SUPERFICIE MAYOR A 20-00-00 HA												PARCELA (HA)	
		HUERTOS (HA)			RIEGO (HA)				TEMPORAL (HA)	FORESTAL (HA)	ERIAZO	PASTAL (HA)	SUPERFICIE DE 1-00-01 HA HASTA 20-00-00 HA		SOLAR (HA)
		DESARROLLO	PRODUCCIÓN	DECADENCIA	BOMBEO	GRAVEDAD	ASPERSIÓN	MECANIZADO	RIEGO DE PRECIPITACIÓN PLUVIAL	TERRENOS CON BOSQUE	TERRENO NO APTO PARA EL CULTIVO	ÁREA CERRIL SIN PRODUCCIÓN	PREDIOS ESPECIALES	GRANJA	USO AGRÍCOLA
														HABITACIONAL O GRANJA	COMERCIAL

**I.** Columna 1: denominada Sector Catastral, contiene la ubicación del inmueble dentro de la cartografía municipal, este se puede localizar dentro de la clave catastral estándar, siendo para predios suburbanos la numeración desde 900 a 999.

**II.** Columna 2: denominada Nombre del predio, ejido, rancho, colonia o asentamiento humano, vialidades, según el predio a valuar, según se establezca desde el alta del predio.

**III.** Columna 3: denominada Huertos, según las características de estos, se clasifican en: desarrollo, producción o decadencia, contando cada uno de ellos con el valor por Ha acorde al ejido, colonia, rancho, etc. En el que se encuentre el predio a valuar.

**IV.** Columna 4: denominada Riego, según las características de estos, se clasifican en: bombeo, gravedad, aspersión y mecanizado, contando cada uno de ellos con el valor por Ha acorde al ejido, colonia, rancho, etc. En el que se encuentre el predio a valuar.

**V.** Columna 5: denominada temporal, siendo riego de precipitación pluvial, cuenta con el valor por Ha acorde al ejido, colonia, rancho, etc. En el que se encuentre el predio a valuar.

**VI.** Columna 6: denominada forestal, aplicando para terrenos con bosque, cuenta con el valor por m<sup>2</sup> acorde al ejido, colonia, rancho, etc. En el que se encuentre el predio a valuar.

**VII.** Columna 7: denominada eriazos, siendo este un terreno no apto para el cultivo, cuenta con el valor por Ha acorde al ejido, colonia, rancho, etc. En el que se encuentre el predio a valuar.

**VIII.** Columna 8: denominada pastal (agostadero), siendo área cerril sin producción, cuenta con el valor por Ha. acorde al ejido, colonia, rancho, etc. En el que se encuentre el predio a valuar.

**IX.** Columna 9: denominada parcela, dividida según su superficie conforme a lo siguiente: predios especiales, granjas y predios de uso agrícola. de 1-00-01 Ha. hasta 20-00-00 Ha.

**X.** Columna 10: denominada solar, con superficie de 0 hasta 1-00-00 Ha. siendo habitacional o granja y comercial.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **DE LOS FACTORES DE INCREMENTO Y DEMERITO PARA PREDIOS SUBURBANOS Y RÚSTICOS**

**Artículo 86.** El Factor Resultante de Tierra para Predios Suburbanos y Rústicos es el factor que se obtiene de multiplicar el número de variables que puedan meritar o demeritar de forma directa el valor del suelo, siendo diversa la cantidad de dichas variables que puedan incidir en el valor.

**Artículo 87.** Los factores que inciden para predios suburbanos y rústicos son los siguientes:

- I.** Factor de topografía y relieve (Ft)
- II.** Factor de ubicación (Fu)
- III.** Factor de superficie (Fs)

**Artículo 88.** El Factor de Topografía y Relieve (Ft) se refiere a los grados de inclinación que presenta el predio con relación al horizonte natural, la pendiente o grado de inclinación será igual a la altura promedio entre la longitud total del terreno, tomada longitudinal o transversalmente. Este declive es importante para efectos de erosión, uso de la maquinaria, posibilidad de riesgo del suelo y tipo de cultivo. Los terrenos que son tan inclinados a pesar de tener buen suelo, no resulta práctico su cultivo.

Según el caso, utilizar la Tabla 14 y 15 respectivamente.

Asimismo, respecto a la implementación de este factor deberá atenderse a lo dispuesto en los Lineamientos.

**Artículo 89.** La topografía es el factor físico que más influye en las posibilidades de uso agrícola del suelo y se clasifica en:

**Tabla 14.** Para predios menores de 10,000 m<sup>2</sup>

TOPOGRAFÍA (TERRENO)	PENDIENTE	FACTOR
Plana	0° a 5°	1.00
Lomerío suave	6° a 15°	0.95
Lomerío alto	16° a 45°	0.80
Accidentada	45° a 90°	0.70

**Tabla 15.** Para predios mayores de 10,001 m<sup>2</sup>

TOPOGRAFÍA (TERRENO)	PENDIENTE	FACTOR
Llano o plano	0 a 6%	1.00
Lomerío suave o moderadamente inclinado	6.1 a 12%	0.95
Lomerío accidentado o inclinado	12.1 a 20%	0.90
Escarpado	20.1 a 40%	0.85
Cerril (eriazos)	Más del 40%	0.80

Asimismo, respecto a la implementación de este factor deberá atenderse a lo dispuesto en los Lineamientos.

**Artículo 90.** El Factor de Ubicación (Fu) (Tabla 16) es el ajuste al Valor Unitario de Terreno para uso suburbano y rústico, con relación a la ubicación con referencia a vialidades y frente a vía de comunicación del predio que se está valuando y contempla: tipo, importancia, calidad y distancia de los accesos, es decir flujo vehicular, si son o no transitables en toda época del año, si es terrestre (carretera federal, estatal, camino de terracería, brecha e incluso las posibles servidumbres de paso (predios interiores, y sin acceso vehicular).

**Tabla 16.** Factor de ubicación.

CLASIFICACIÓN	DISTANCIA EN m.	FACTOR
Camino rural con estructura de terracería transitable todo el año	-	1
Carretera pavimentada (federal, estatal, municipal)	-	1
Acceso Medio (a través de brechas, o pasos de servidumbre)	-	0.9
Acceso difícil (sin acceso mediante vías de comunicación terrestre)	-	0.85
Predio frente a carretera sin construcciones uso comercial	Franja de 50 (valor de la vialidad)	Resto del predio valor de la vocación del predio
Predio frente a carretera con construcciones uso comercial	Franja de 100 (valor de la vialidad)	Resto de predio a valor de la vocación del predio
Predio frente a carretera con y sin construcción sin uso comercial	Valor unitario de acuerdo con la vocación del predio. ANEXAR Constancia de Productor	Valor de la vocación del predio

Asimismo, respecto a la implementación de este factor deberá atenderse a lo dispuesto en los Lineamientos.

**Artículo 91.** Factor de Superficie (Fs) (Tabla 17 y 18) es el ajuste que se hace partiendo del principio "a mayor superficie menor valor", este demérito se aplicará en aquellos predios suburbanos y rústicos.

**Tabla 17.** Para predios menores de 200,000 m<sup>2</sup>.

RANGO DE SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	FACTOR
5,001 a 10,000 m <sup>2</sup>	0.975
10,001 a 50,000 m <sup>2</sup>	0.95
50,001 a 100,000 m <sup>2</sup>	0.90
100,001 a 150,000 m <sup>2</sup>	0.85
150,001 a 200,000 m <sup>2</sup>	0.80

**Tabla 18.** Para predios mayores a 200,000 m<sup>2</sup>

RANGO DE SUPERFICIE (Ha)	FACTOR
00-00-01.00 a 20-00-00.00	Ver tabla 17
20-00-01.00 a 40-00-00.00	0.85
40-00-01.00 a 60-00-00.00	0.80
60-00-01.00 a 100-00-00.00	0.75
100-00-01.00 en adelante	0.70

Asimismo, respecto a la implementación de este factor deberá atenderse a lo dispuesto en los Lineamientos.





**CONGRESO DEL ESTADO  
CHIHUAHUA**

**PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Guillermo Patricio Ramírez Gutiérrez", written over the printed name below.

**DIP. GUILLERMO PATRICIO RAMÍREZ GUTIÉRREZ**

SIN TEXTO