

Ignacio Zaragoza, Chihuahua.

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCIÓN Y SUELO RÚSTICO PARA EL EJERCICIO 2022.





GOBIERNO MUNICIPAL
IGNACIO ZARAGOZA
ADMINISTRACIÓN 2021-2024
Municipio Unido!

Ignacio Zaragoza, Chihuahua a 19 de Octubre del 2021

ASUNTO: el que se indica

Oficio No. SRIA/ 48

DIP. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RÍOS
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.

Haciendo uso de las facultades y obligaciones que le concede el código municipal para el estado de Chihuahua del artículo no. 28 al ayuntamiento, y dando cumplimiento a lo expresado en la fracción XL, me permito enviar a usted, la **CERTIFICACION** donde el Honorable Ayuntamiento de Ignacio Zaragoza, **APROBÓ** por unanimidad el anteproyecto de tabla de valores unitarios de suelo y construcción que fue expedida por la autoridad Catastral Municipal, misma que servirá de base para el cálculo de los impuestos que grabaran la propiedad inmobiliaria **DURANTE EL AÑO 2022**, además de un tanto de las tablas de valores a que se hace referencia con anterioridad.

Lo anterior, para que sea sometido a consideración del Honorable Congreso del Estado para su aprobación y posteriormente publicado en el periódico oficial del Estado.

Sin otro particular por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE


C. LAURO OROZCO GÓMEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL
Admón. 2021-2024
¡ Municipio Unido!



GOBIERNO MUNICIPAL
IGNACIO ZARAGOZA, CHIH.
MIZ-741002-F72
ADMINISTRACIÓN 2021-2024

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
RECORRIDO
26 OCT 2021
10:00hr
DIRECCIÓN DE CATASTRO

Calle 5 de Mayo No. 22
Col. Centro, Ignacio Zaragoza, Chih.
C.P. 31920
Tel: 636 66-3-00-40



GOBIERNO MUNICIPAL
IGNACIO ZARAGOZA

ADMINISTRACIÓN 2021-2024
Municipio Unido!

Ignacio Zaragoza, Chih. a 19 de Octubre del 2021

PRESENTACIÓN ANTE CABILDO, DE LA TABLA DE VALORES UNITARIA DE SUELO URBANO, DE CONTRUCCIÓN Y SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO 2022

Siendo las 12 horas del día 19 de Octubre del año 2021, se celebra la sesión ordinaria de cabildo no. 3 con la asistencia de los regidores: C. Carmen María Favela Chávez, C. José Ramón Ríos Magallanes, C. Magaly Gaytan Bencomo, C. Socorro León Morales, C. Guadalupe Márquez Arana, C. Samuel Trejo Hermosillo, C. Ramona Lozoya Castillo, C. Perla Esmeralda Márquez Perea, C. Baudelio Vázquez Hernández, C. Pablo de la Cruz Valdez, C. Elvira Azucena Carrasco Vega, C. Karina Estrada Rangel.

En dicha sesión el C. Presidente Municipal, Lauro Orozco Gómez, presento al Honorable Cabildo el PROYECTO DE TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCION Y DE SUELO RUSTICO, PARA EL EJERCICIO 2022, haciendo mención de que los valores sufrieron cambios mayores a la tabla de valores del año en curso, sin tener grandes afectaciones a la economía del municipio, y no afectar las actividades productivas que se practican en el municipio.

FIRMA DE AUTORIZACIÓN DE LOS REGIDORES

C. Carmen María Favela Chávez	<u>Carmen Favela Ch</u>
C. José Ramón Ríos Magallanes	<u>Jose Ramón Ríos M</u>
C. Magaly Gaytan Bencomo	<u>Magaly Gaytan B</u>
C. Socorro León Morales	<u>Socorro León M.</u>
C. Guadalupe Márquez Arana	<u>Guadalupe Márquez A</u>
C. Samuel Trejo Hermosillo	<u>Samuel Trejo H</u>
C. Ramona Lozoya Castillo	<u>Ramona Lozoya</u>
C. Perla Esmeralda Márquez Perea	<u>Perla E. Marquez Perea</u>
C. Baudelio Vázquez Hernández	<u>Baudelio</u>
C. Pablo de la Cruz Valdez	<u>Pablo de la Cruz</u>
C. Elvira Azucena Carrasco Vega	<u>E. Azucena CV.</u>
C. Karina Estrada Rangel	<u>Karina Estrada Rangel</u>

Lic. Javier Chávez Córdova
Secretario Municipal

C. Lauro Orozco Gómez
Presidente Municipal

C. Laura Escobar Quintana
Síndico Municipal

GOBIERNO MUNICIPAL
IGNACIO ZARAGOZA, CHIH.
MIZ-741002-F72
ADMINISTRACIÓN 2021-2024

Administración 2021-2024
"Municipio Unido"

SINDICATURA
IGNACIO ZARAGOZA, CHIH. No. 22
Col. Centro, 741002 Zaragoza, Chih.
ADMINISTRACIÓN 2021-2024
Tel: 636 66-3-00-40



Gobierno Municipal
IGNACIO ZARAGOZA

ADMINISTRACIÓN 2021-2024
¡Municipio Unido!

ASUNTO: CERTIFICACIÓN

El suscrito Secretario Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Ignacio Zaragoza, Chihuahua, para el periodo 2021-2024, el Lic. Javier Chávez Córdova, por medio de la presente y con base al Artículo 63, fracción II, del código municipal para el estado de Chihuahua, hace constar y:

CERTIFICA

Que en la reunión ordinaria de cabildo celebrada el día diecinueve de Octubre del dos mil veintiuno se asentó en libro de actas de cabildo, en el acta número tres, punto número cinco del orden del día, el siguiente acuerdo:

"El C. **Lauro Orozco Gómez**, Presidente Municipal, solicita la aprobación para el proyecto de la tabla de valores unitarios de suelo urbano, de construcción y de suelo rústico para el **Ejercicio 2022**."

Una vez explicado lo anterior, se sometió a consideración del Honorable Ayuntamiento, quedando aprobado por unanimidad de votos.

La presente se extiende en Ignacio Zaragoza, Distrito Galeana, Estado de Chihuahua, a los diecinueve días del mes de Octubre del dos mil veintiuno.

ATENTAMENTE



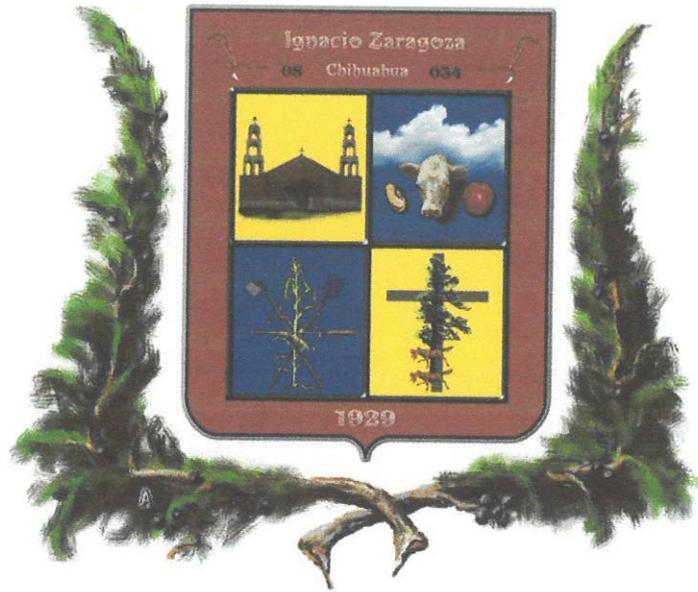
LIC. JAVIER CHÁVEZ CÓRDOVA
SECRETARIO H. AYUNTAMIENTO
ADMON. 2021-2024
¡ Municipio Unido!



SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO
IGNACIO ZARAGOZA, CHIH.
MIZ-741002-F72
ADMINISTRACIÓN 2021-2024

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

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



Predios Urbanos

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

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

Están obligados a observar la presente norma:

- a) La Autoridad Catastral Municipal
- b) Consejo técnico de catastro Municipal y Estatal
- c) La dirección de Catastro del Estado
- d) Colegio y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

Predios Urbanos:

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

2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.

3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.

a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y números de operaciones de compraventa de terrenos.

b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.

4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, Infraestructura y beneficios urbanos.

5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes al catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.

6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después de proceder a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el Valor de Reposición Nuevo que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

“Medio Físico”

Localización:

Ignacio Zaragoza se Localiza a una altitud de 1952 metros sobre el nivel del mar, con una latitud de 19° 41' y una longitud de 107° 43' colinda al Norte con Galeana y Casas Grandes, al Este con Buenaventura, al Sur con Namiquipa y Gómez Farías y al Oeste con Madera.

La cabecera municipal se encuentra a 301 Km aproximadamente de la Capital del Estado.

Los principales núcleos de población son: Ignacio Zaragoza la Cabecera Municipal, la Sección Municipal de Ignacio Allende. Otras comunidades como Francisco I. Madero (San Miguel), Abraham González y el Saucito (El Sauz).

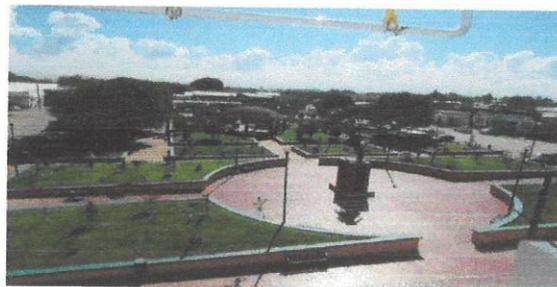


Extensión:

El municipio de Ignacio Zaragoza tiene una superficie de 2130.90 Km² la cual representa el 0.86% de la extensión territorial del Estado y el 0.11% de la Nacional.

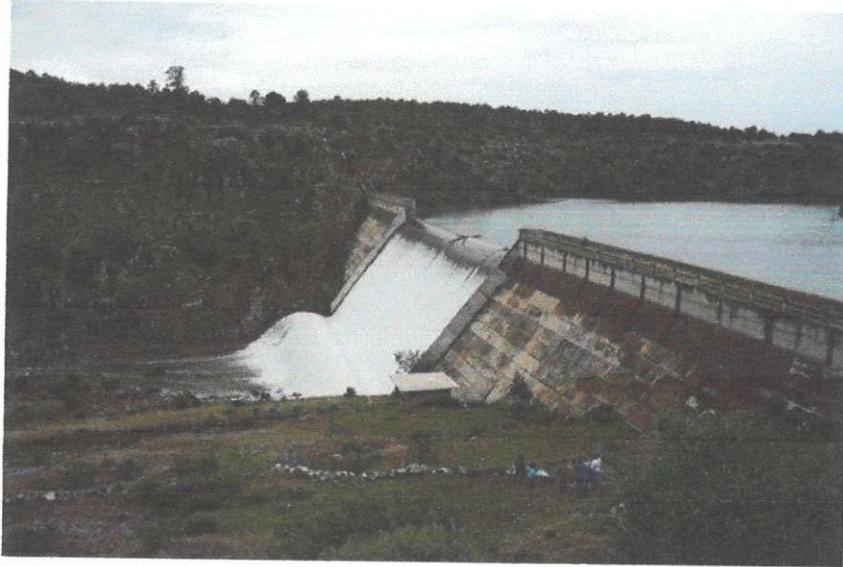
Orografía:

Su territorio se encuentra en la zona este de la sierra madre Chihuahuense, formando una altiplanicie que está limitada al oeste por la citada cordillera de Buenaventura, los separan las serranías de arco y la brecha de Gomes Farías, las de Santa Catalina y la culebra y el norte de San Joaquín.



Hidrografía:

Es de vertiente interior, formada por el río de San Miguel, que baja de la Sierra de la Culebra, y va a formar el de Casas Grandes y algunos arroyos de menor importancia.



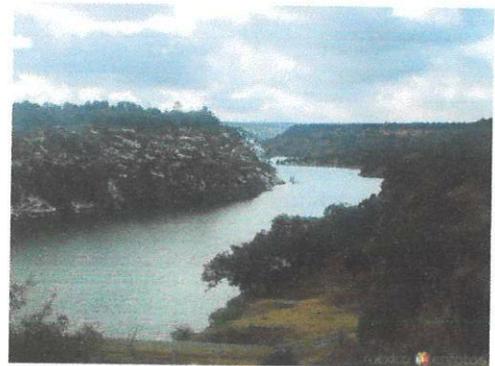
Clima:

Aria de semiárido a semifrío, su temperatura máxima es de 34.3° C y su mínima de 19.4° C su media anual es de 10.21° C su precipitación pluvial media anual es de 757 milímetros con un promedio anual de 87 días de lluvia y una humedad relativa de 55%.

Principales ecosistemas:

La flora consta de yucas, agaves, cactáceas como palma, cenizo, ébano, retamas como mezquite, biznaga, gobernadora, coníferas y panaceas.

Su fauna se integra por el gato montés y el coyote, principalmente.

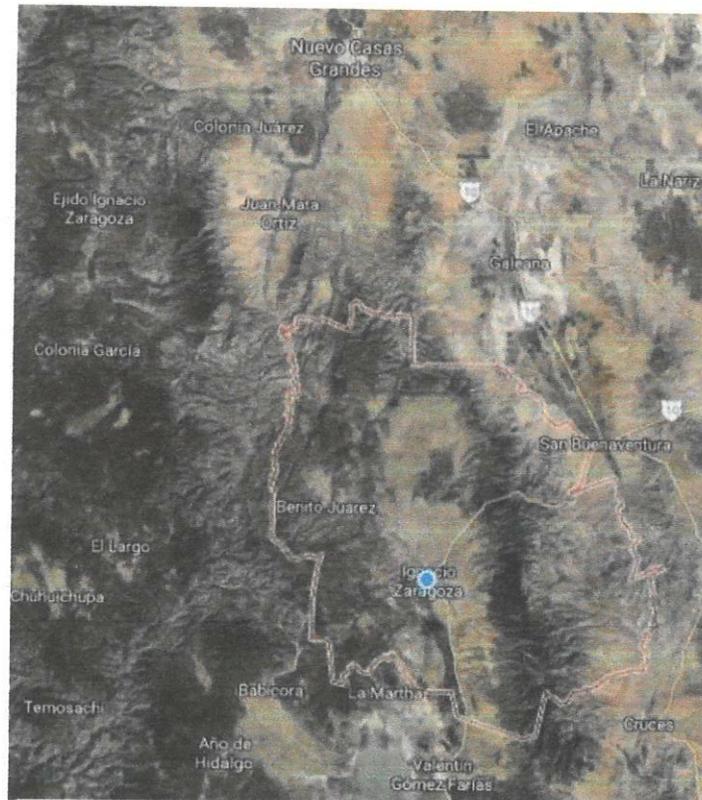


Recursos Naturales:

No existen recursos naturales.

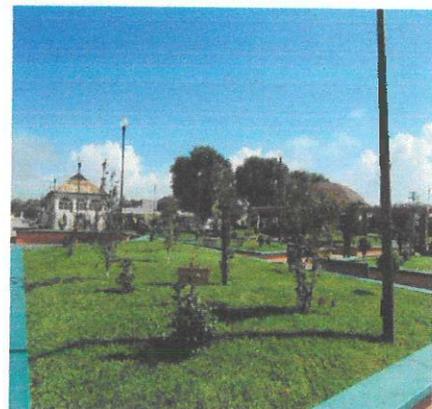
Características y uso de suelo:

En el occidente predominan los Kastanozems lúvicos; en su porción central y oriental predominan los yermosoles con pendientes de nivel o cerril, sin inclusiones y en fase lítica.



LEVANTAMIENTO DE CAMPO DE UNA MUESTRA

Representativa de inmuebles.- Esta actividad se refiere a la identificación, procesamiento y registro de los datos relativos a valores de suelo y construcción que se deriva de un muestreo de inmuebles seleccionados en forma aleatoria, en la localidad para identificar los valores de referencia y zonas.



TOPOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES

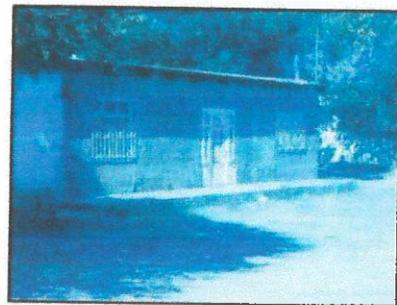
Habitacional Popular Bueno, Regular y Malo:

- Estructura mínima, no consolidada o sin estructura claros no mayor a 2.50 m.
- Altura hasta 3.0 m.
- Instalaciones de servicios elementales materiales de baja calidad o reciclados.
- Acabados de bajo costo o sin acabados. Cubierta ligera elemental.
- Complementos sencillos o improvisados (herrería, carpintería, vidriería, etc.).
- Su oferta satisface estratos económicos bajos.



Habitacional Económico Popular Bueno, Regular y Malo:

- Estructura básica (Cimentación, muro de carga, refuerzos verticales y horizontales).
- Claros hasta 4.00 m, altura hasta 7.00 m.
- Instalaciones de servicio básico (eléctricos, hidrosanitarios y de gas) semiocultos materiales y acabados de calidad económica cubierta económica sólida.
- Complementos sencillos económicos (herrería, carpintería, vidriería, etc.).
- Su oferta satisface estratos económicos medios bajos y bajos de transición; En algunos casos bajos con tendencia a superación. Consolidación sistemática o institucional y aprovechamiento más individualizado.



Habitacional Mediano Popular Bueno, Regular y Malo:

- Estructura adecuada (cimentación, elementos de carga con cálculo diversificado).
- Claro hasta 6.00 m. Altura hasta 9.00 m.
- Instalaciones con servicios básicos (eléctricos, hidrosanitarios y de gas) en general ocultos.
- Materiales y acabados de calidad media estándar. Cubierta solida de calidad media.
- Complementos de calidad media estándar (herrería, carpintería, vidriería, etc.).
- Proyectos definidos con materiales decorativos.
- Su oferta satisface estratos económicos medios de la sociedad.



Habitacional Buena A, B y C:

- Estructura de buena calidad (cimentación diversificada con elementos de apoyo aislados y/o corridos).
- Claros variables hasta 10 m. Altura variable hasta 12 m.
- Instalaciones con todos los servicios básicos (eléctricos y de gas). Ocasionalmente son instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, aljibe, alarma, etc.).
- Materiales de buena calidad y de importación de regular calidad.
- Acabados de buena calidad con muros, pisos, plafones, patios, exteriores, jardinería, etc.
- Cubierta y entrepisos sólidos de buena calidad.
- Complementos de buena calidad sobre diseño (herrería, carpintería, vidriería, etc.).
- Proyectos bien definidos y funcionales uso menor exclusivo, equipada con áreas ajardinadas su oferta satisface la demanda de estratos económicos, altos, medio alto de la sociedad.



Habitacional de Lujo A, B y C:

- Estructura de muy buena calidad (cimentación diversificada con elementos de apoyo aislados y/o corridos).
- Claros variables hasta 10 m o mayores. Altura variable hasta 15 m o mayores.
- Instalaciones con todos los servicios básicos (eléctricos, hidrosanitarios, equipos especiales, planta de tratamiento de agua, calderas, etc.).
- Con instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción)
- Sistema de alarma, para rayos, etc.). Materiales y acabados de muy buena calidad.
- De importación en muros, pisos, plafones, patios, exteriores, jardinería, etc.
- Cubierta y entrepisos sólidos diversificados, y de muy buena calidad. Complementos de muy buena calidad hechos sobre diseño (herrería, carpintería, vidriería, etc.).
- Proyectos exclusivos individualizados.
- Ornamentarías con materiales nacionales e importados. Grandes áreas ajardinadas, instalaciones deportivas.
- Su oferta satisface la demanda de los estratos más altos de la sociedad



Comercial Popular A, B y C:

- Construcción básica con servicios elementales.
- Estructura básica (cimentación, muros de carga, refuerzos verticales y horizontales).
- Claros hasta 4 m. Altura hasta 3 m.
- Instalaciones con servicio básico (eléctricos o hidrosanitarios)
- Semiocultos.
- Materiales de calidad económica. Acabados de bajo costo o sin acabados.
- Cubierta solida elemental complementos económicos (herrería, carpintería, vidriería, etc.).
- Sin áreas de estacionamiento vehiculares ni áreas privadas de circulación peatonal.
- Determinación del valor unitario de suelo urbano factores que se utilizan para determinar la zona:
- Estratificación socioeconómica o zonificación.- se procede a identificar las características de la zona considerando la calidad de las construcción, topología vida útil remanente cobertura y calidad de servicios municipales y equipamiento urbano.



Comercial Económico A, B y C:

- Construcción básica con servicios complementarios.
- Estructura adecuada (cimentación y estructura diversificada, capacidad de carga media baja, generalmente sin cálculo estructural). Claros hasta 6 m.
- Altura hasta 3 m.
- Instalaciones con servicio básico (eléctricos o hidrosanitarios) ocultos o semiocultos.
- Materiales y acabados de calidad económica o estandarizada.
- Cubierta y entrepisos sólidos de buena calidad.
- Complementos de mediana calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.).
- Sin áreas de estacionamiento vehiculares, sin áreas privadas de circulación peatonal.



Comercial Medio A, B y C:

- Construcciones semi especializadas.
- Estructura de buena calidad (cimentación diversificada, con variedad de elementos de apoyo aislados y/o corridos).
- Claros hasta 10 m. Altura hasta 9 m.
- Instalaciones con servicio básico (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos.
- Con instalaciones especiales (refrigeración, calefacción, aljibe, etc.). Materiales y acabados de buena calidad.
- Cubierta y entrepisos sólidos de buena calidad.
- Complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.).
- Con áreas de estacionamiento vehiculares ocasional, sin áreas privadas de circulación peatonal.



Comercial buena A, B y C:

- Construcción especializada.
- Estructura de buena calidad (cimentación diversificada, con elementos de apoyo aislados y/o corridos, con capacidad de carga requerida y cálculo estructural).
- Claros variables hasta 10 m. Altura variable hasta 12 m.
- Instalaciones con servicio básico (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos. Con instalaciones especiales (aire acondicionado, refrigeración, calefacción, hidroneumático, sistema de alarma, etc.).
- Materiales y acabados de buena calidad.
- Cubierta y entresijos sólidos de buena calidad.
- Complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, etc.). Con áreas de estacionamiento vehiculares y ocasionalmente con áreas privadas de circulación peatonal.



Habitacional de Lujo A, B y C:

- Construcción especializada.
- Estructura de muy buena calidad (cimentación diversificada, con elementos de apoyo aislados y/o corridos, con capacidad de carga requerida y cálculo estructural).
- Claros variables hasta 10 m o mayores. Altura variable hasta 15 m o mayores.
- Instalaciones con todos los servicios básicos (eléctricos, hidrosanitarios, equipos especiales, planta de tratamiento de agua, calderas, etc.).
- Con instalaciones especiales (aire acondicionado, refrigeración, calefacción, hidroneumáticos, sistema de alarma, para rayos, etc.). Materiales y acabados de muy buena calidad.
- Cubierta y entrepisos sólidos diversificados, y de muy buena calidad. Complementos de muy buena calidad hechos sobre diseño (herrería, carpintería, vidriería, etc.).
- Proyectos exclusivos individualizados.
- Con áreas de estacionamiento vehicular, con áreas privadas de circulación peatonal y jardinería.



Industrial Ligero:

- Construcciones semi especializada.
- Estructura de buena calidad (cimentación diversificada con elementos de apoyo aislado y/o corrido, con capacidad de carga requerida, ocasionalmente con calculo estructural, marcos rígidos, estructuras metálicas, columnas de concreto o estructura máxima).
- Claros variables hasta 15 m.
- Altura variable hasta 10 m (según proyecto).
- Instalaciones con servicios básicos (eléctrico e hidrosanitarios).
- Con instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, subestación eléctrica, etc.).
- Materiales y acabados de buena calidad.
- Cubierta y entrepisos (armaduras metálicas o monetes con capacidad de carga requerida, lámina galvanizada).
- Complementos de buena calidad (herrería, carpintería, vidriería, recubrimientos, etc.).
- Con áreas de estacionamiento vehicular.

Industrial mediano:

- Construcción diversificada.
- Estructura de muy buen calidad (cimentación con elementos diversificados de apoyo aislado y/o corridos generalmente con calculo estructural, marcos rígidos con columnas de concreto y/o estructura metálica con capacidad de carga calculada).
- Claros variables de 18 m o mayores.
- Altura variable hasta 10 m (según proyecto).
- Instalaciones con todos los servicios básicos (eléctricos, hidrosanitarios, descargas de aguas residuales industriales, etc.).
- Con instalaciones especiales (aire, lavado, calefacción, equipo contra incendios, subestación eléctrica, para rayos, etc.).
- Materiales y acabados de buena calidad.
- Cubiertas y entrepisos (armadura metálica con buena calidad de carga lámina galvanizada con aislante).
- Complementos de muy buena calidad hechos sobre diseño o de importación (herrería, carpintería, vidriería y recubrimiento, etc.).
- Con área de estacionamiento vehicular, con áreas privadas de circulación peatonal y área de carga y descarga.



Uso potencial del suelo:

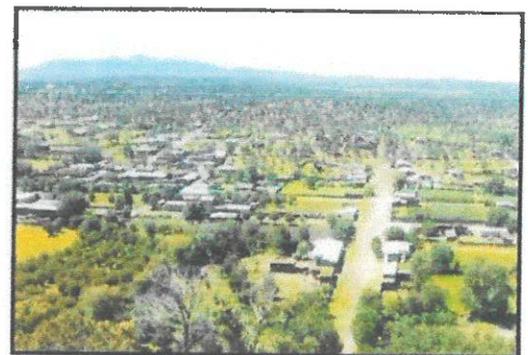
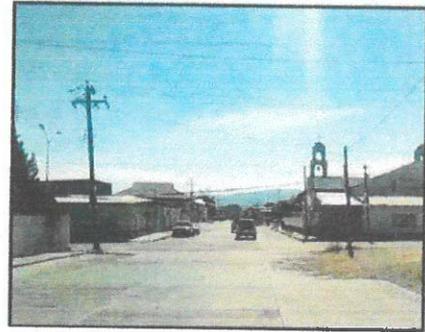
- Identificación y ubicación de la estructura vial, corredores comerciales vialidades primeras etc.
- Comunicación y distancia a centros comerciales, sociales, oficinas públicas y otros.
- Valores comerciales de los últimos movimientos de traslaciones de dominio registrados, así como el valor comercial prometido del suelo, en el mercado inmobiliario local.
- La definición de las zonas se concluye por su homogeneidad físico- económico y considerando en general las características en cuanto a servicios urbanos, localización estratégica en la ciudad y condición de accesibilidad a ciertas zonas.

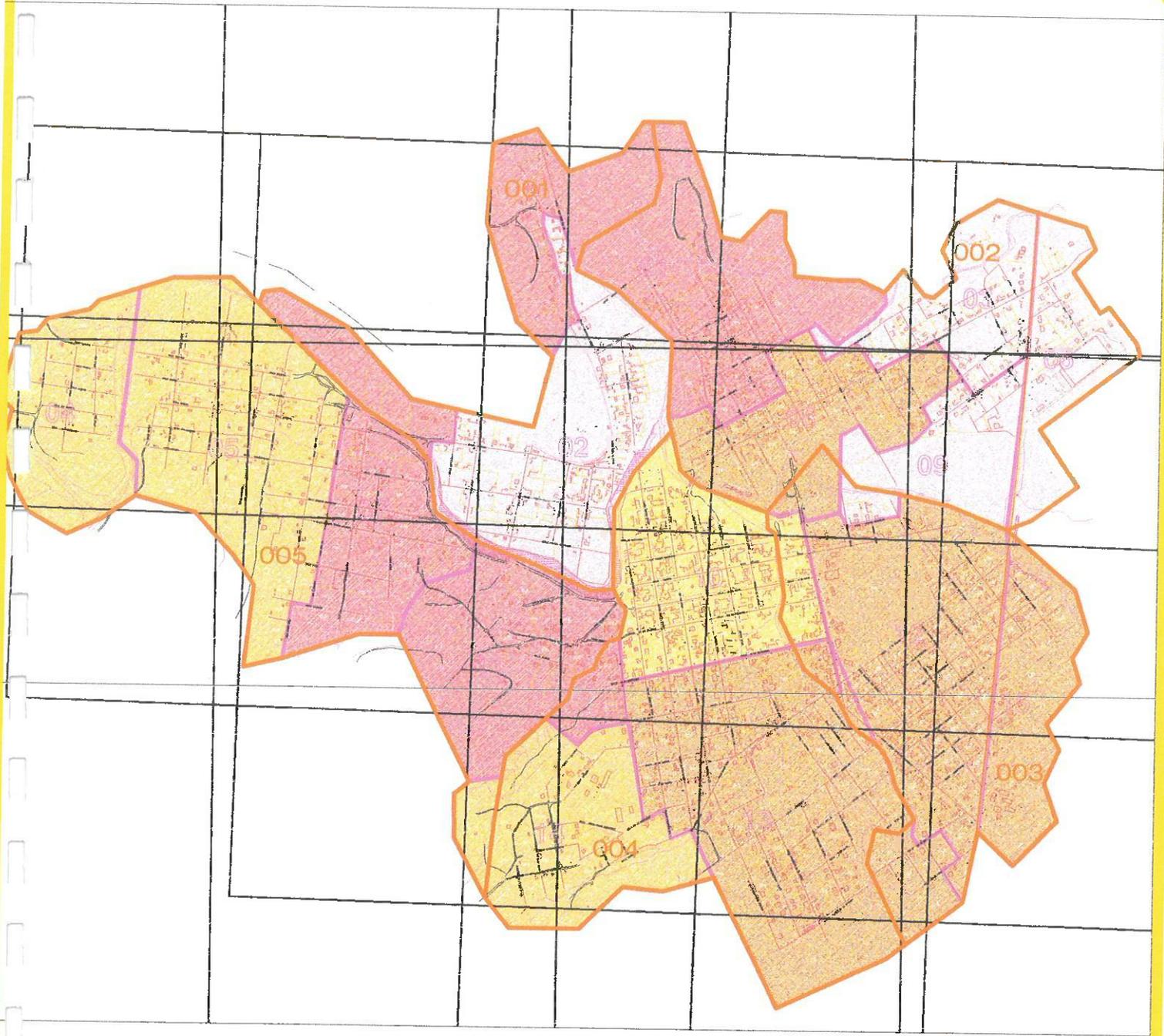
Corredor Urbano:

Son vialidades principales que se distinguen del resto de la estructura vial de la zona donde se ubica, por sus principales características socioeconómicas de desarrollo urbano sus valores son mayores a la zona.

Topología de corredores con características homogéneas:

- C1: Corresponde a la vía principal que se ubica en el centro del pueblo.
 - De uso de suelo mixto con predominio de comercio y servicios de cobertura local.
 - Vialidad totalmente urbanizada y consolidada.
- C2: Corresponde a la vía principal preferentemente como eje de oriente a poniente.
 - De uso de suelo mixto con predominio de comercio y servicios de cobertura local.
 - Vialidad totalmente urbanizada y consolidada.
- C3: Corresponde a la vía principal preferentemente como eje de oriente a poniente.
 - De uso de suelo mixto con predominio de comercio y servicios de cobertura local.
 - Vialidad totalmente urbanizada y consolidada.
- C4 – Corresponde a la vía que sirve de liga interurbana.
 - De uso de suelo mixto con predominio de comercio y servicios de cobertura local.
 - Vialidad totalmente urbanizada y consolidada.



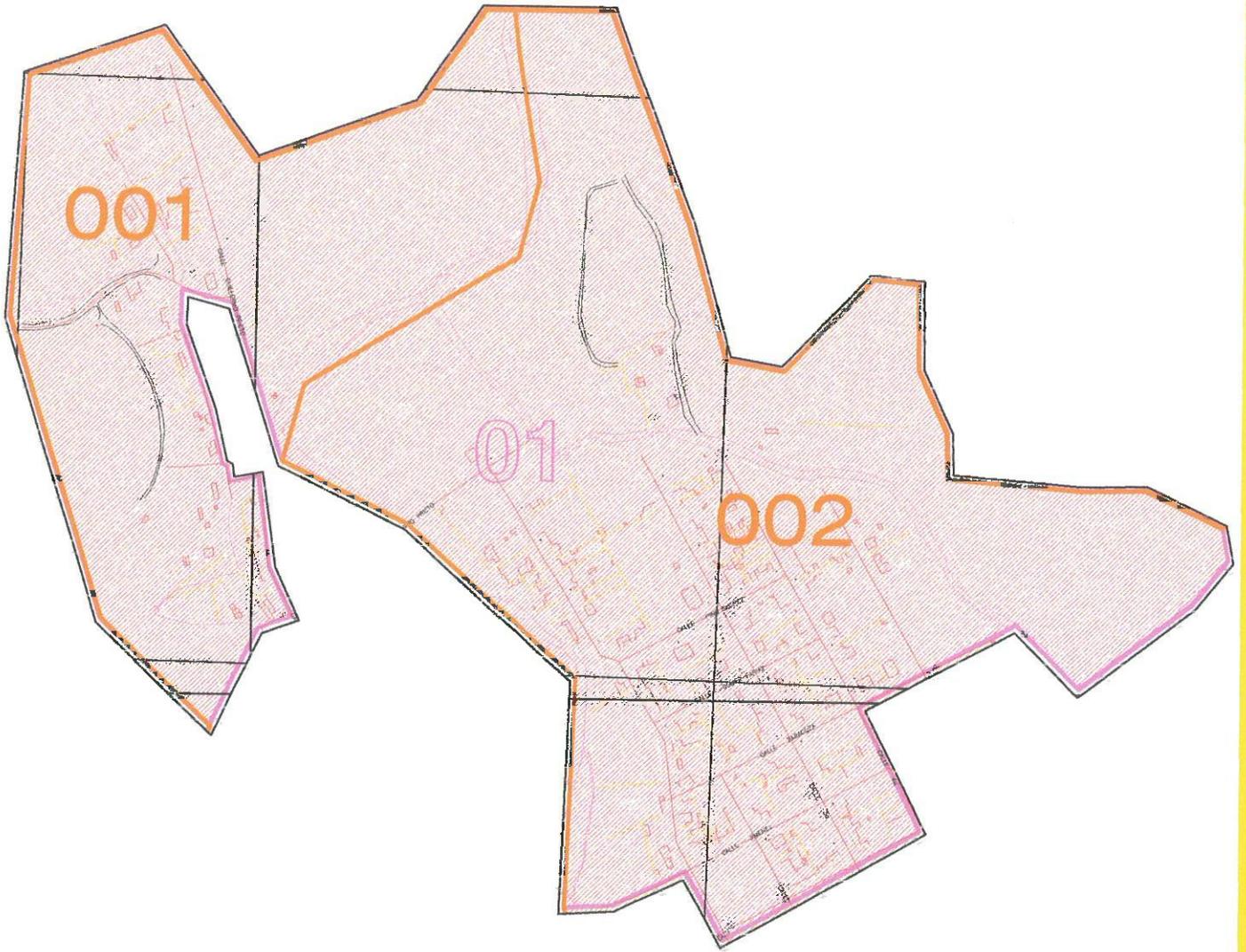


VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO								SIMBOLOGIA	
ZONA	VALOR UNITARIO X M ²	INDICADOR	ZONA	VALOR UNITARIO X M ²	INDICADOR	ZONA	VALOR UNITARIO X M ²	INDICADOR	
1	\$42.00		6	\$42.00		11	\$54.60		SECTOR
2	\$35.70		7	\$48.30		12	\$78.75		ZONA
3	\$35.70		8	\$78.75		13	\$72.45		MANZANA
4	\$35.70		9	\$72.45		14	\$35.70		PREDIO
5	\$42.00		10	\$90.30		15	\$72.45		CONSTRUCCION



MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA CATASTRO

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO



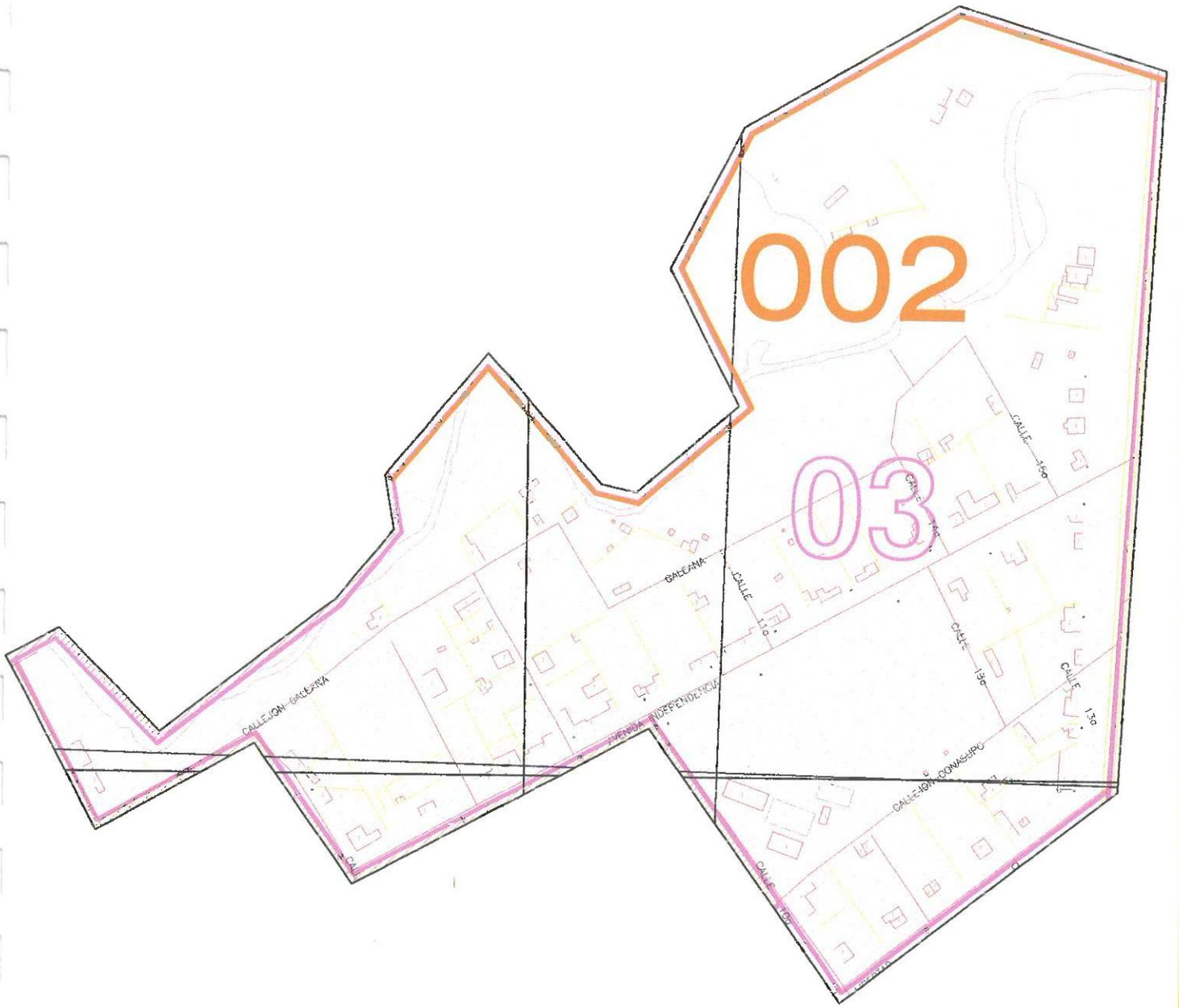
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO	INDICADOR	SECTOR	
		ZONA	
		MANZANA	
		PREDIO	
\$42.00		CONSTRUCCION	



MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA CATASTRO

ZONA 1

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO	
VALOR UNITARIO	INDICADOR
M ²	
\$35.70	

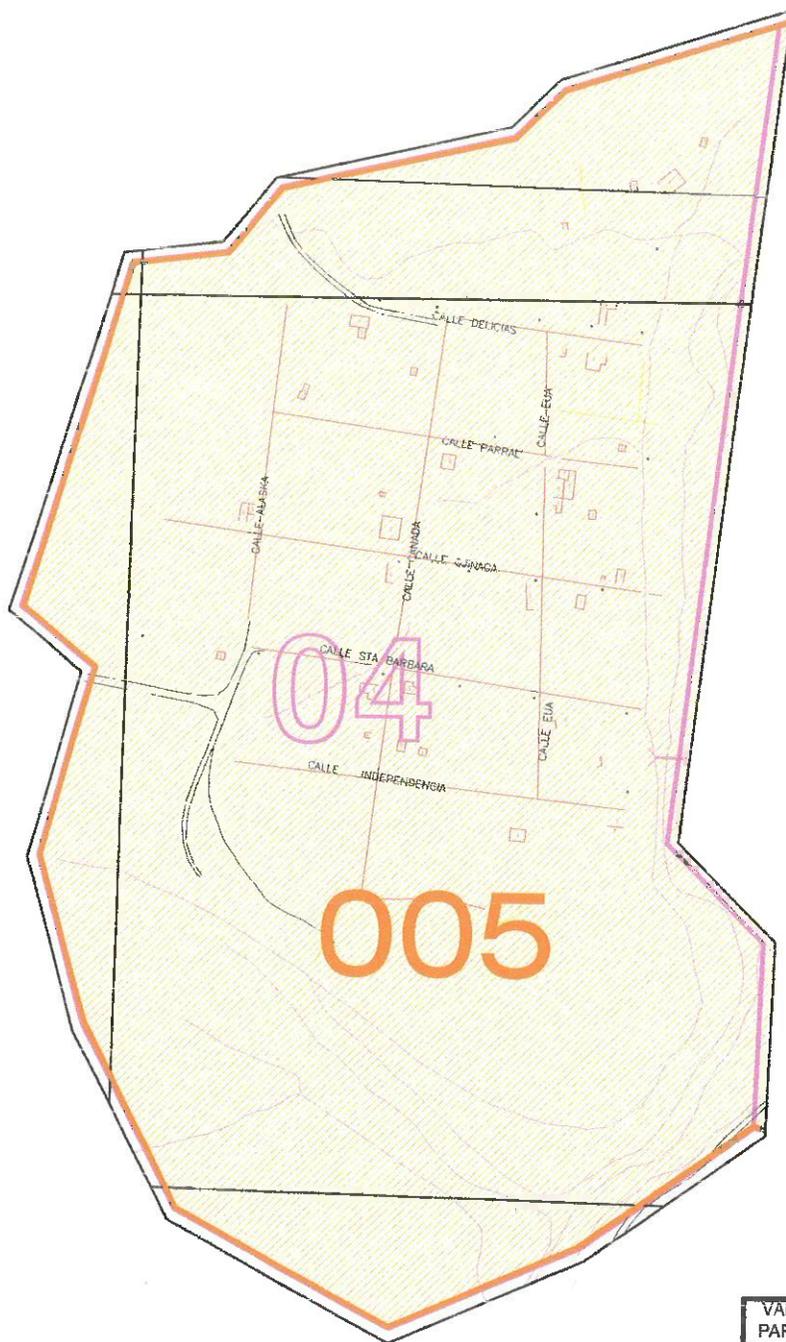
SIMBOLOGIA	
SECTOR	
ZONA	
MANZANA	
PREDIO	
CONSTRUCCION	



MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
 CATASTRO

ZONA 3

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO	
VALOR UNITARIO	INDICADOR
M ²	
\$35.70	

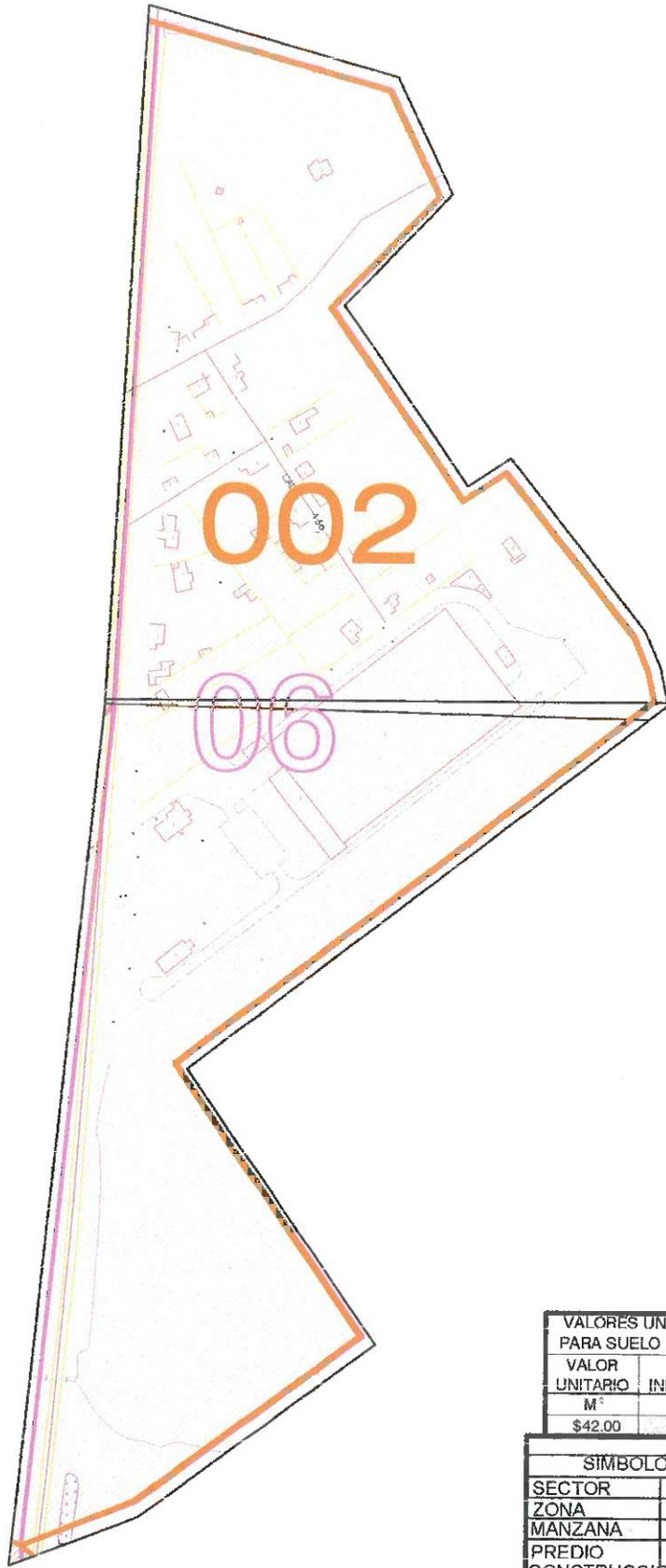
SIMBOLOGIA	
SECTOR	
ZONA	
MANZANA	
PREDIO	
CONSTRUCCION	



MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
CATASTRO

ZONA 4

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO	
VALOR UNITARIO	INDICADOR
M ²	
\$42.00	

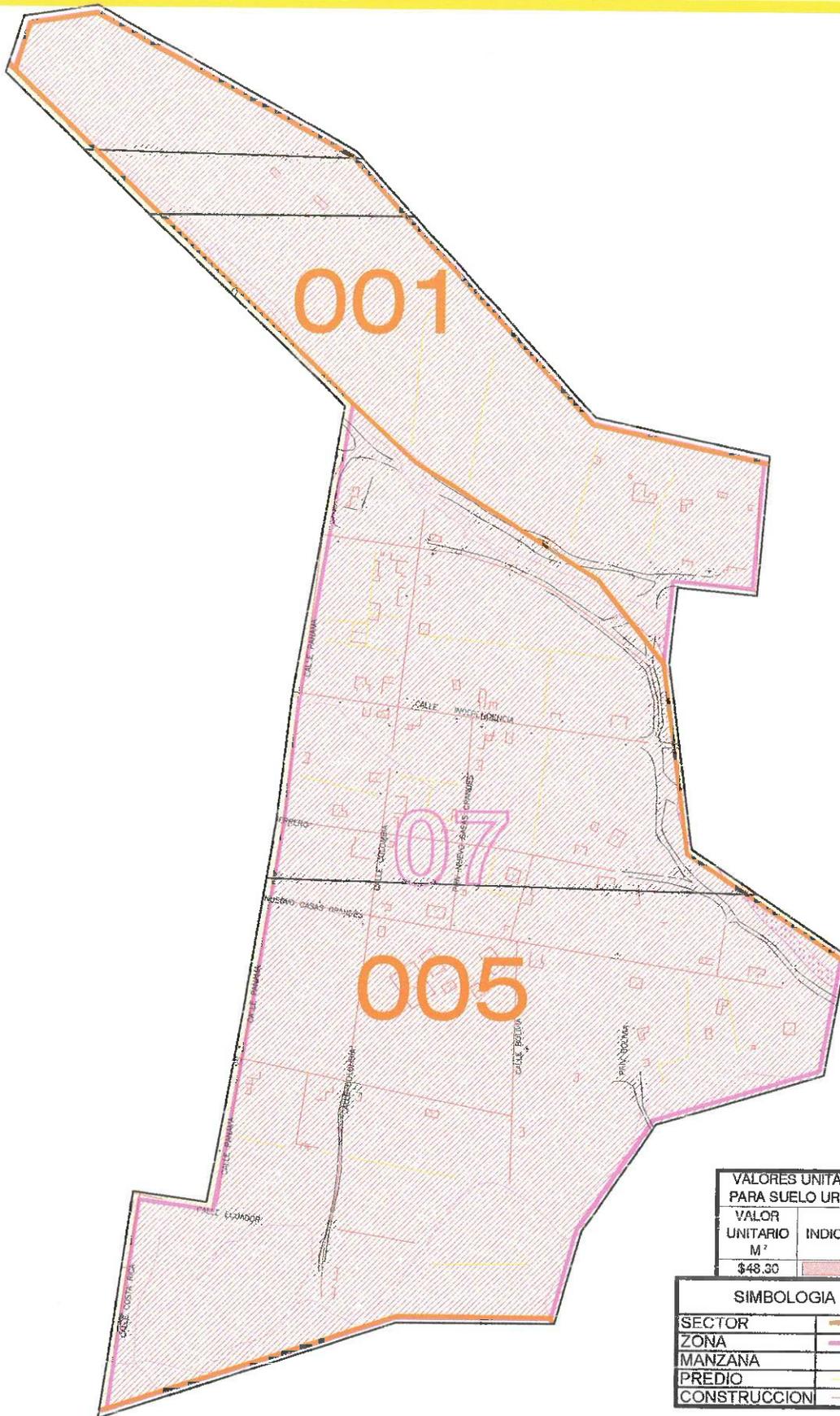
SIMBOLOGIA	
SECTOR	
ZONA	
MANZANA	
PREDIO	
CONSTRUCCION	



MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
CATASTRO

ZONA 6

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO



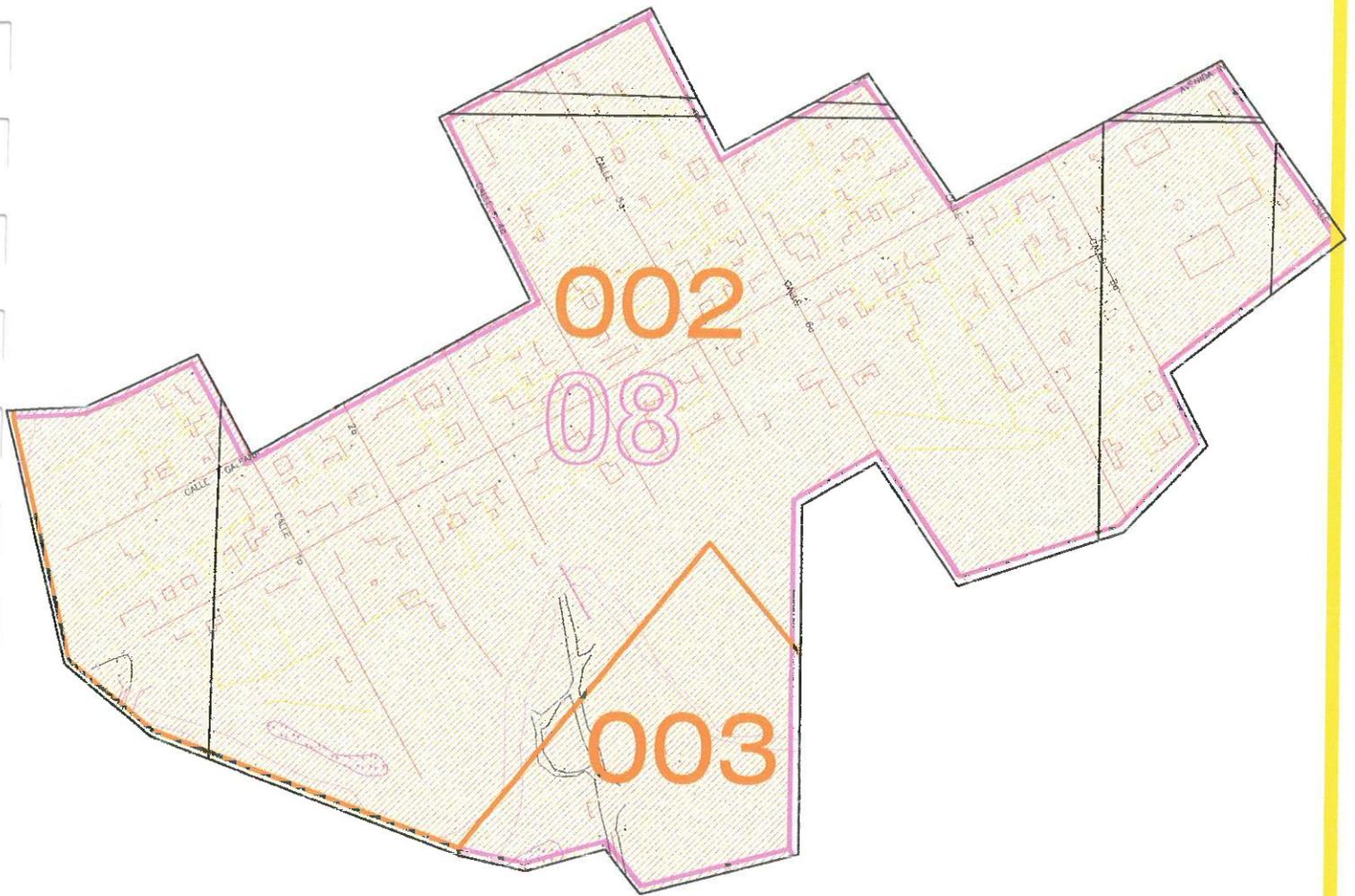
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO	
VALOR UNITARIO M ²	INDICADOR
\$48.30	

SIMBOLOGIA	
SECTOR	
ZONA	
MANZANA	
PREDIO	
CONSTRUCCION	

MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
CA

ZONA 7

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO



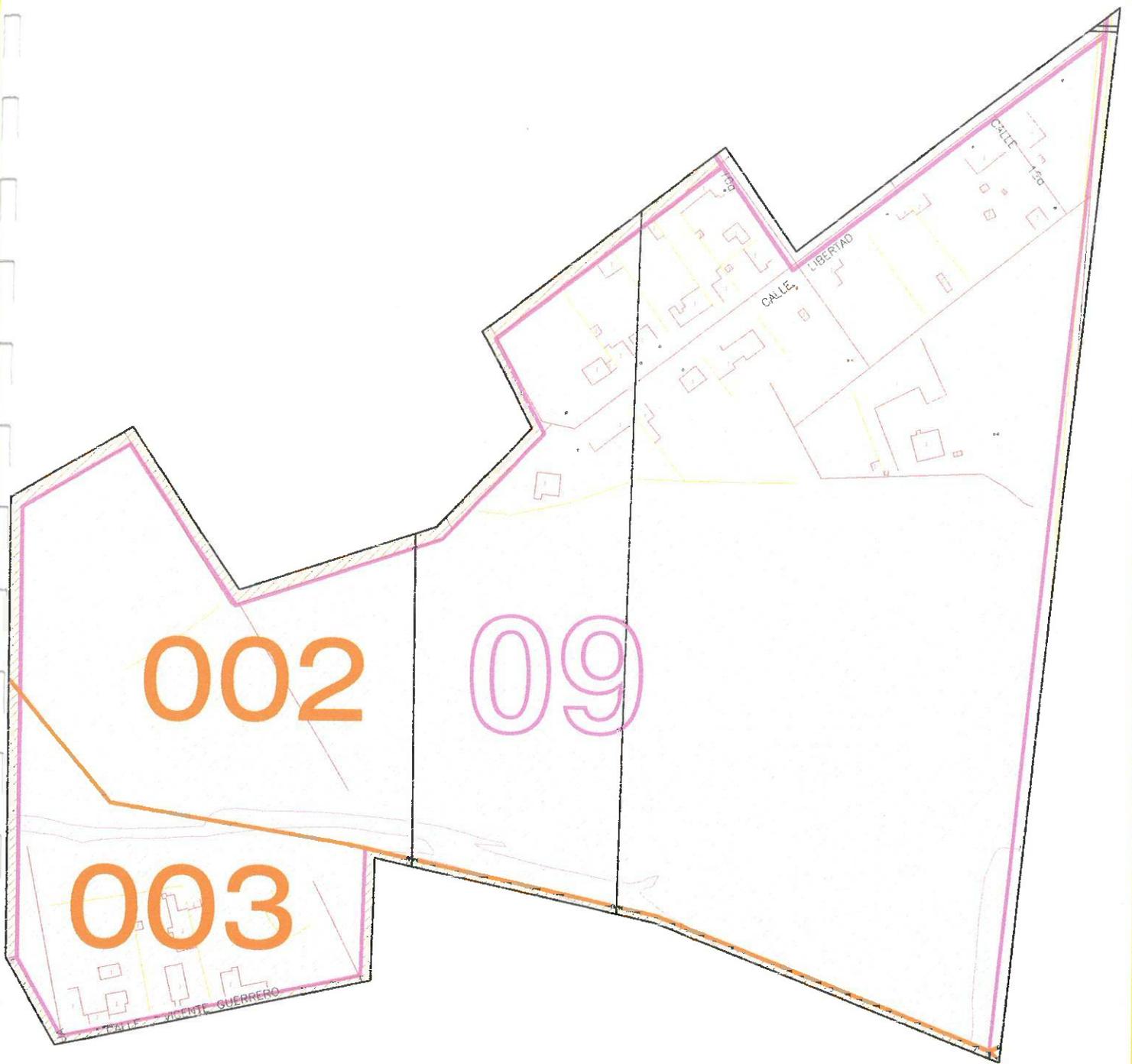
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO	INDICADOR	SECTOR	
M ²		ZONA	
\$78.75		MANZANA	
		PREDIO	
		CONSTRUCCION	



MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
CATASTRO

ZONA 8

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

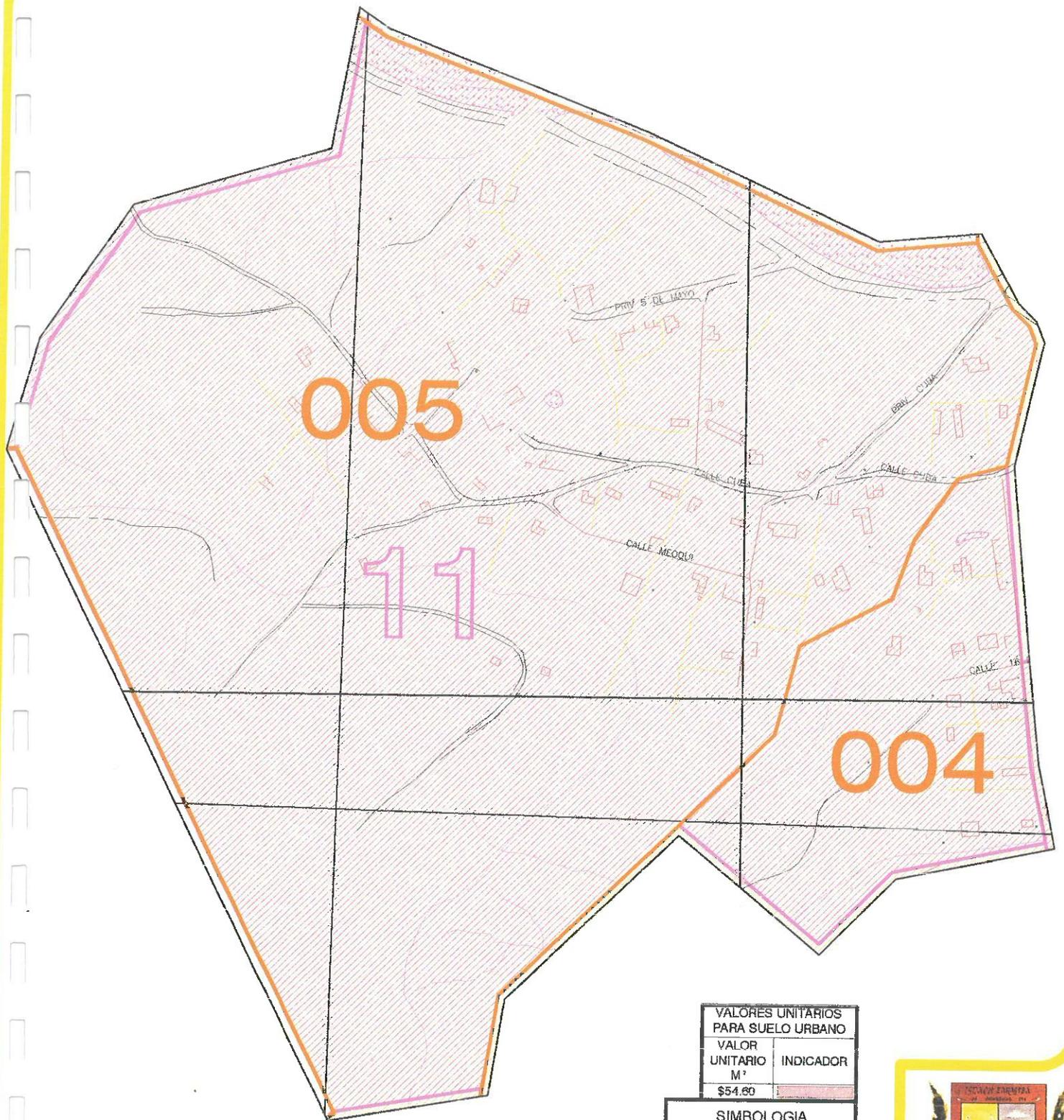


VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO	INDICADOR	SECTOR	
M ²		ZONA	
\$72.45		MANZANA	
		PREDIO	
		CONSTRUCCION	



MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA ZONA 9 CATASTRO

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO	
VALOR UNITARIO M ²	INDICADOR
\$54.60	

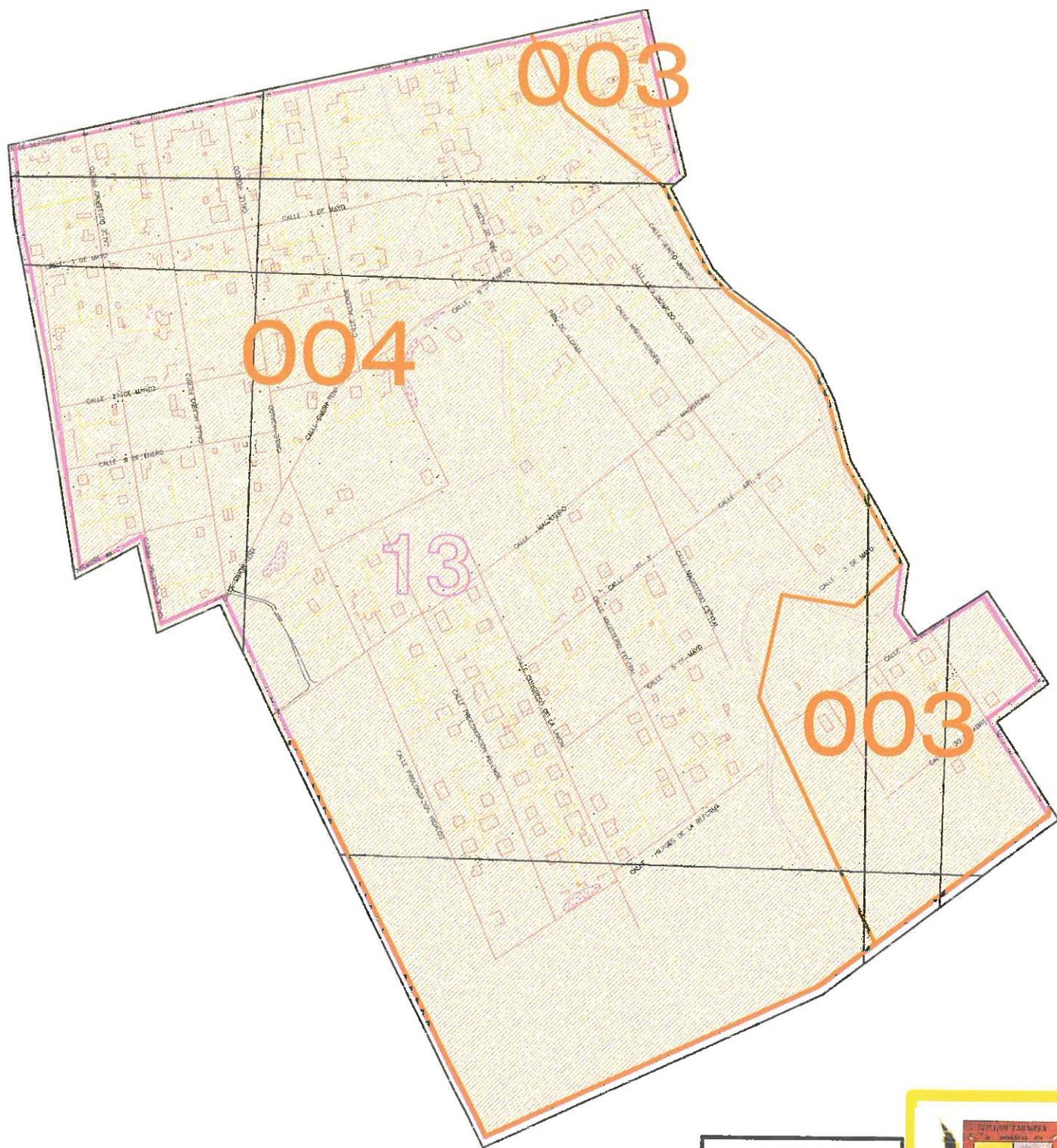
SIMBOLOGIA	
SECTOR	
ZONA	
MANZANA	
PREDIO	
CONSTRUCCION	



MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA ZONA 11

CATASTRO

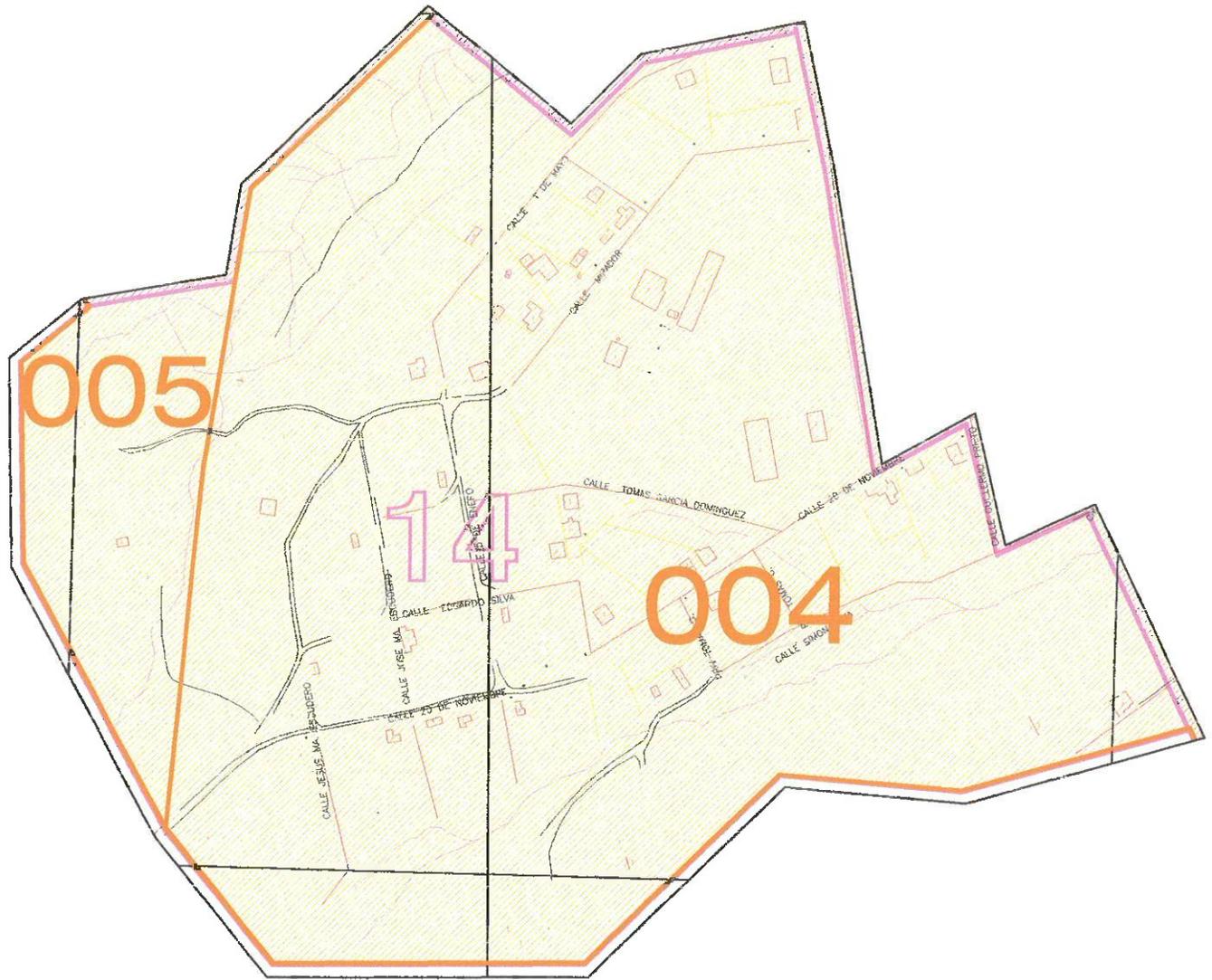
TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGÍA	
VALOR UNITARIO	INDICADOR	SECTOR	
		ZONA	
		MANZANA	
		PREDIO	
\$72.45		CONSTRUCCION	



MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
CATASTRO **ZONA 13**
 TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO



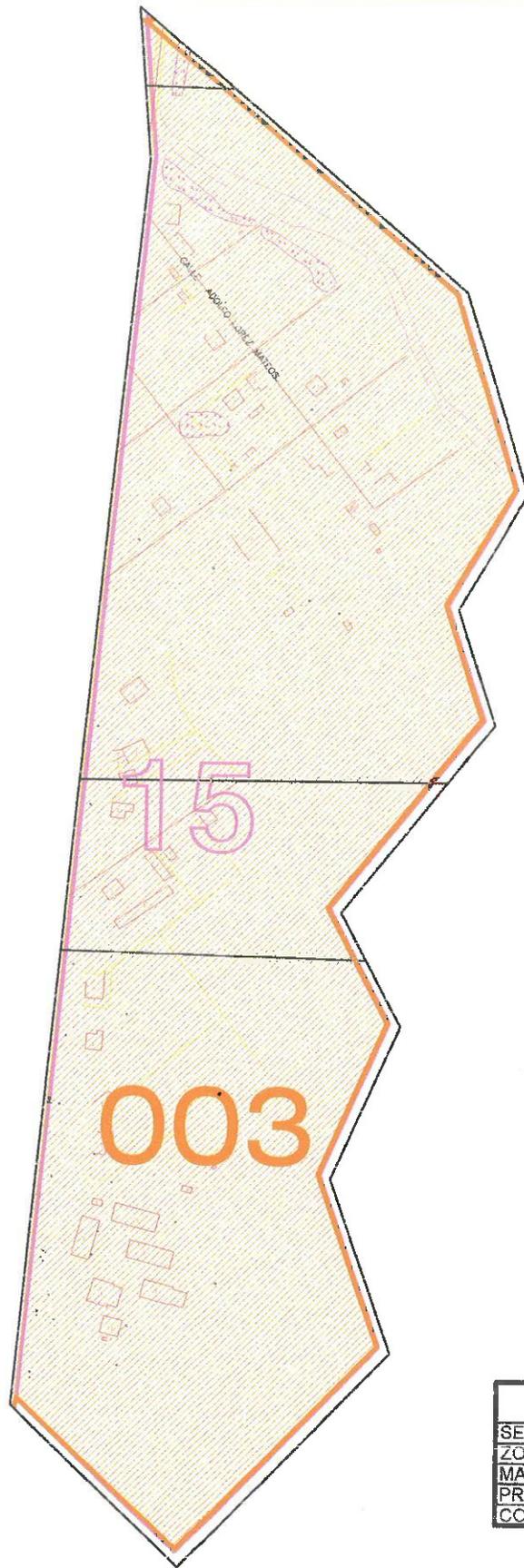
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M ²	INDICADOR	SECTOR	
\$35.70		ZONA	
		MANZANA	
		PREDIO	
		CONSTRUCCION	



MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA CATASTRO

ZONA 14

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO	
VALOR UNITARIO M ²	INDICADOR
\$72.45	

SIMBOLOGIA	
SECTOR	
ZONA	
MANZANA	
PREDIO	
CONSTRUCCION	



MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
 CATASTRO

ZONA 15

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO

**MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022**

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
ZONA 1	1.2	-	OJINAGA Y AZTECA	\$ 42.00
ZONA 2	1	-	OJINAGA	\$ 35.70
ZONA 3	2	-	AZTECA	\$ 35.70
ZONA 4	5	-	PACÍFICO	\$ 35.70
ZONA 5	5	-	PACÍFICO	\$ 42.00
ZONA 6	2	-	AZTECA	\$ 42.00
ZONA 7	5	-	PACÍFICO	\$ 48.30
ZONA 8	2	-	AZTECA	\$ 78.75
ZONA 9	2	-	AZTECA	\$ 72.45
ZONA 10	4	-	CENTRO	\$ 90.30
ZONA 11	5	-	PACÍFICO	\$ 54.60
ZONA 12	3	-	CHIHUAHUITA	\$ 78.75
ZONA 13	4	-	MAGISTERIAL	\$ 72.45
ZONA 14	4	-	MIRADOR	\$ 35.70
ZONA 15	3	-	CHIHUAHUITA	\$ 72.45
ZONA 16	9	-	LOMAS DEL VALLE	\$ 35.70
ZONA 17	6	-	IGNACIO ALLENDE	\$ 42.00
ZONA 18	7	-	FRANCISCO I. MADERO	\$ 35.70
ZONA 19	8	-	ABRAHAM GONZÁLEZ	\$ 35.70
ZONA 20	10	-	EL SAUZ	\$ 35.70
ZONA 21	11	-	TRES CASTILLOS	\$ 42.00
ZONA 22	12	-	ALDAMA	\$ 35.70
ZONA 28	13	-	MORELOS	\$ 35.70

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

MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CARRETERA REFORMA		
		DE	A	VALOR
2	50,55,49,53,47,46,44,52,40,39.	ENTRADA NORTE	CALLE LIBERTAD	\$ 50.00
2	29,51.	CALLE LIBERTAD	CALLE 9 DE ENERO	\$ 35.00
3	14,33,24,23,32,31,40,39,47,46,53,52,56,55,40,59.	CALLE 9 DE ENERO	C. JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	\$ 49.30
3	65,61.	C. JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	SALIDA SUR	\$ 35.00

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ		
		DE	A	VALOR
3	59,43,54,49,44,25,17.	CALLE REFORMA	9 DE ENERO	\$ 100.00
3	13,6,12,11,7.	CALLE 9 DE ENERO	AVENIDA OCAMPO	\$ 138.60

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE 5 DE MAYO		
		DE	A	VALOR
3,4	7,11,19,26,18,25,17,24,23,16,22.	C. JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	CALLE HILARIO FIERRO	\$ 180.00

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	AVENIDA OCAMPO		
		DE	A	VALOR
4,3	16,11,12,13,17,14,18,9,19,17.	CALLE HILARIO FIERRO	C. JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	\$ 150.00
3	2,3,5,6,8,4,9,10,29.	C. JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	CALLE REFORMA	\$ 120.00

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE INDEPENDENCIA		
		DE	A	VALOR
2	47,49,42,48,43,38,37,35,34,31,27,26, 24,23,17,16,13,12,6,5,2,1.	CARRETERA REFORMA	PUENTE	\$ 50.00

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE 4º		
		DE	A	VALOR
2	18, 19, 20, 21, 22, 25.	CALLE 24 DE FEBRERO	CALLE PINO SUÁREZ	\$ 35.00

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE HILARIO FIERRO		
		DE	A	VALOR
4	21,22,15,16,10,11,8,3,2,1.	CALLE 24 DE FEBRERO	PUENTE	\$ 180.00

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE MIGUEL HIDALGO		
		DE	A	VALOR
4	11,12.	CALLE OCAMPO	CALLE VICENTE GUERRERO	\$ 180.00
4	3,4.	CALLE VICENTE GUERRERO	CALLE INDEPENDENCIA	\$ 140.00

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE IGNACIO ALLENDE		
		DE	A	VALOR
4	43, 45, 46, 38, 39.	CALLE 9 DE ENERO	CALLE 16 DE SEPTIEMBRE	\$ 100.00
4	12,13,23,24,16,17,31,32.	CALLE 16 DE SEPTIEMBRE	CALLE VICENTE GUERRERO	\$ 180.00
4	4, 5.	CALLE VICENTE GUERRERO	PUENTE	\$ 140.00

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE AGUSTÍN DE ITURBIDE		
		DE	A	VALOR
4	18,19,14,9,25, 26.	CALLE 24 DE FEBRERO	CALLE VICENTE GUERRERO	\$ 180.00

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE ALDAMA		
		DE	A	VALOR
4	17,18,13,14.	CALLE 5 DE MAYO	CALLE VICENTE GUERRERO	\$ 180.00

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE VICENTE GUERRERO		
		DE	A	VALOR
4	3,11,4,12,5,13,6,14.	CALLE HILARIO FIERRO	CALLE AGUSTÍN DE ITURBIDE	\$ 180.00

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	CALLE 24 DE FEBRERO		
		DE	A	VALOR
4	24, 32, 001.	CALLE ALLENDE	CALLE AGUSTÍN DE ITURBIDE	\$ 180.00

MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M ²)			
Clave de Valuación				Tipología	Clase	Nivel	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 900.00
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 780.00
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 620.00
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,100.00
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 1,563.00
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,073.00
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 3,445.00
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 2,949.00
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 2,511.00
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 4,735.00
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 4,283.00
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 3,857.00
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 6,295.00
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 5,696.00
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 5,191.00
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,487.00
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,063.00
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,723.00
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,898.65
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,155.25
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,474.85
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 6,048.00
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 5,096.70
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,507.65
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	"A"	\$ 8,048.25
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	"B"	\$ 7,316.40
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	"C"	\$ 6,652.80

MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M ²)			
				Clave de Valuación	Tipología	Clase	Nivel
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"A"	\$ 6,924.00
2	2	5	2	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"B"	\$ 5,208.00
2	2	5	3	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	"C"	\$ 3,789.00
2	2	6	1	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"A"	\$ 9,214.00
2	2	6	2	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"B"	\$ 8,377.00
2	2	6	3	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	"C"	\$ 7,616.00
2	2	7	1	CINE/TEATRO	BUENO	"A"	\$ 3,894.00
2	2	7	2	CINE/TEATRO	MEDIANO	"B"	\$ 2,138.00
2	2	7	3	CINE/TEATRO	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,723.00
2	2	8	1	FUNERARIAS	BUENO	"A"	\$ 4,507.65
2	2	8	2	FUNERARIAS	MEDIANO	"B"	\$ 2,474.85
2	2	8	3	FUNERARIAS	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,993.95
2	2	9	1	HOTEL	LUJOSO	"A"	\$ 6,258.00
2	2	9	2	HOTEL	BUENO	"B"	\$ 5,442.15
2	2	9	3	HOTEL	MEDIANO	"C"	\$ 2,987.25
2	2	9	4	HOTEL	ECONÓMICO	"D"	\$ 2,407.65
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,713.85
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 3,243.45
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 2,978.85
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,669.35
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 4,229.40
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 4,053.00
2	3	3	1	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"A"	NO APLICA
2	3	3	2	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"B"	
2	3	3	3	ESTACIONAMIENTO	(DE ACERO Y/O CONCRETO)	"C"	
2	3	4	1	TEJABÁN	BUENO	"A"	NO APLICA
2	3	4	2	TEJABÁN	MEDIANO	"B"	
2	3	4	3	TEJABÁN	ECONÓMICO	"C"	
2	3	5	1	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"A"	NO APLICA
2	3	5	2	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"B"	
2	3	5	3	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		"C"	
2	4	1	1	CLÍNICA TIPO MEDIO	BUENO	"A"	\$ 5,149.00
2	4	1	2	CLÍNICA TIPO MEDIO	MEDIANO	"B"	\$ 4,478.00
2	4	1	3	CLÍNICA TIPO MEDIO	ECONÓMICO	"C"	\$ 2,458.00

MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Constante	Tipología	Clase	Nivel	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M ²)		
				Clave de Valuación	Tipología	Clase
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"A"	\$ 6,924.00
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"B"	\$ 5,208.00
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"C"	\$ 3,789.00
2	5	3	1	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"A"	\$ 7,616.00
2	5	3	2	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"B"	\$ 5,728.00
2	5	3	3	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"C"	\$ 4,167.00
INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS						VALOR UNIT.(\$/M2)
COMERCIAL Y/O INDUSTRIAL	ALBERCA				\$	364.65
	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)				\$	352.80
	CORTINA METÁLICA				\$	35.70
	ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC.)				\$	59.85
	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)				\$	120.75
	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)				\$	242.55
	ESTACIONAMIENTO (SIN PAVIMENTO)				\$	59.85
	PORTÓN ELÉCTRICO				\$	120.75
	BASE DE ANTENAS HASTA 20 METROS DE ALTURA				\$	121,550.10
	BASE DE ANTENAS MÁS DE 20 METROS DE ALTURA				\$	243,101.25
	ANTENAS TRANSMISORAS DE SEÑAL				\$	3,750.60
	TANQUE ESTACIONARIO DE GAS MÁS DE 3,000 LITROS				\$	11,576.25
	SUB-ESTACIÓN ELÉCTRICA, POR CUCHILLA				\$	1,735.65
	CUARTO DE PINTURA				\$	2,315.25
	POZOS, POR UNIDAD				\$	115,762.50
SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)				\$	44,100.00	

NOTA: EL FACTOR DE MERCADO SE DEJA A CONSIDERACIÓN DE LOS MUNICIPIOS, SI ES IGUAL, MAYOR O MENOR A LA UNIDAD, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DEL MERCADO.

**TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS
EJERCICIO 2022**

Factor de Depreciación Método: ROSS				
EDAD	55	65	75	85
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9485
9	0.9212	0.9212	0.9328	0.9415
10	0.9112	0.9112	0.9244	0.9343
11	0.9011	0.9011	0.9159	0.9269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8892	0.9041
15	0.8580	0.8580	0.8800	0.8962
16	0.8466	0.8466	0.8706	0.8882
17	0.8350	0.8350	0.8610	0.8800
18	0.8232	0.8232	0.8512	0.8717
19	0.8111	0.8111	0.8412	0.8633
20	0.7988	0.7988	0.8311	0.8547
21	0.7863	0.7863	0.8208	0.8460
22	0.7735	0.7735	0.8103	0.8371
23	0.7605	0.7605	0.7996	0.8281
24	0.7472	0.7472	0.7888	0.8190
25	0.7337	0.7337	0.7778	0.8097
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305
34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830

47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582
49	0.3389	0.3389	0.4599	0.5456
50	0.3195	0.3195	0.4444	0.5329
51	0.2999	0.2999	0.4288	0.5200
52	0.2800	0.2800	0.4130	0.5070
53	0.2599	0.2599	0.3970	0.4938
54	0.2395	0.2395	0.3808	0.4806
55	0.2189	0.2189	0.3644	0.4671
56		0.1981	0.3479	0.4536
57		0.1770	0.3312	0.4399
58		0.1557	0.3143	0.4260
59		0.1342	0.2972	0.4120
60		0.1124	0.2800	0.3979
61		0.0904	0.2626	0.3837
62		0.0682	0.2450	0.3693
63		0.0457	0.2272	0.3547
64		0.0230	0.2092	0.3401
65		0.0000	0.1911	0.3253
66			0.1718	0.3116
67			0.1543	0.2952
68			0.1356	0.2800
69			0.1168	0.2646
70			0.0978	0.2491
71			0.0786	0.2335
72			0.0592	0.2177
73			0.0396	0.2018
74			0.0199	0.1857
75			0.0000	0.1696
76				0.1532
77				0.1367
78				0.1201
79				0.1034
80				0.0865
81				0.0696
82				0.0523
83				0.0350
84				0.0176
85				0.0000

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

EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN										
	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Desecho		
0	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000		
1	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135		
2	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346	1	65
3	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340	2	65
4	0.9865	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332	3	65
5	0.9798	0.9700	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323	4	65
6	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313	5	65
7	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302	6	65
8	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290	7	65
9	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278	8	65
10	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265	9	65
11	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252	10	65
12	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238	11	65
13	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223	12	65
14	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208	13	65
15	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193	14	65
16	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177	15	65
17	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160	16	65
18	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144	17	65
19	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126	18	65
20	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109	19	65
21	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091	20	65
22	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072	21	65
23	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054	22	65
24	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035	23	65
25	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015	24	65
26	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996	25	65
27	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976	26	65
28	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955	27	65
29	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935	28	65
30	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914	29	65
31	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893	30	65
32	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871	31	65
33	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32	65
34	0.6129	0.6068	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	33	65
35	0.5964	0.5904	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34	65
36	0.5796	0.5738	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35	65
37	0.5627	0.5571	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36	65
38	0.5456	0.5402	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37	65
39	0.5284	0.5231	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	38	65
40	0.5109	0.5058	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
41	0.4932	0.4883	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
42	0.4754	0.4707	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
43	0.4574	0.4528	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42	65
44	0.4392	0.4348	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
45	0.4209	0.4167	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
46	0.4024	0.3984	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
47	0.3837	0.3799	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
48	0.3649	0.3612	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
49	0.3459	0.3424	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
50	0.3267	0.3235	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	49	65
51	0.3074	0.3043	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50	65

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HABITACIONAL ECONOMICO.- Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño

estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanería metálica, techos de concreto armado o lamina galvanizada, con los claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).

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

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

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

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

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

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil,

ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrajería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas 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.

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 reforzados acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrajería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.

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

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

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

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

Construcción provisional: La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación.
Construcción ruinoso: La que por su deterioro físico no pueda tener un uso normal o constituya un riesgo de seguridad para la población.

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

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

Predio:

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

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

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

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

Predio urbano:

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

Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios Aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VCAT= VT+VC$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente:

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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



Predios Rústicos

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

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

Están obligados a observar la presente norma:

- A. La autoridad catastral municipal
- B. Consejos técnicos de catastro municipal y estatal
- C. La dirección de catastro del estado.
- D. Colegios y asociaciones de peritos valuadores.

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

Predios Rústicos:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificar los de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasificarán como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo a la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.
- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia:
 - La Ubicación.- Sin ser un factor de productividad, la cercanía a un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos.
 - El Clima.- Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.
 - El Suelo.- Factor de productividad variable pues puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como; pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, ponderosidad, etc.

- Topografía.- La pendiente de un suelo da la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir. Así mismo la pendiente y el relieve del suelo, para los predios de agostadero es un factor determinante, en la capacidad de pastoreo.
 - Fertilidad.- Aun cuando dos suelos sean idénticos en su textura profundidad y suelo uno de ellos puede estar agotado y el otro altamente productivo.
- 4) Con base en el resultado del estudio de mercado realizado, y los valores catastrales vigentes, se elaborara la propuesta de valores. Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.

PREDIOS RÚSTICOS

Predios Rústicos Agropecuarios.- Todo aquel terreno que es usado para la explotación agrícola, pecuaria y/o forestal o que tenga potencialidad para sus usos, puede no contar con caminos pavimentados, energía eléctrica agua de pozo río, presa etc.

Algunas veces cuenta con construcción como son:

Casa habitación, bodegas, silos, naves de reproducción, invernaderos, etc. Entre las instalaciones más frecuentes podemos encontrar: sistemas de riego, corrales de manejo, potreros, básculas, mangas de manejo represas y bordos, etc.

Para Determinar Los Valores Unitarios.- Los factores de mayor importancia que influyen en el valor son los siguientes:

1. Ubicación y accesibilidad al predio.
2. Clima.
3. Características de suelo.
4. Disponibilidad del agua.

UBICACIÓN.- Sin ser un factor directo de productividad.

La ubicación de un predio, afecta su valor en muchas ocasiones de una manera importante, por las características con un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos, la factibilidad de obtener equipos, combustible, servicios bancarios, etc.

CLIMA.- El clima es uno de los factores que afectan la productividad de los predios rústicos pues en muchas cosas determinan que cultivos se pueden realizar, por su periodo vegetativo, la temperatura adecuada e inadecuada para ciertos cultivos época de lluvias que benefician o perjudican a las cosechas, frecuencia de siniestros como granizo, heladas, etc.

CARACTERÍSTICAS DEL SUELO.- El suelo es factor de productividad más variable, pues no solo puede variar de un predio a otro, sino dentro del mismo predio pueden existir variaciones importantes.

Las características principales del suelo son las siguientes: Textura, color, perfil, topografía y fertilidad.

Textura.- La textura de un suelo está relacionada con el tamaño de las partículas minerales que lo integran y específicamente se refiere a la producción relativa entre las mismas partículas.

Color.- El color de los suelos puede ser indicativo de fertilidad por lo tanto se puede clasificar: café rojizo, café oscuro, gris claro, gris oscuro y negro.

Perfil.- En el perfil de un suelo se muestra en su profundidad y en muchas cosas es importante para determinar la clase de cultivos que se pueden realizar.

Topografía.- Cuando los pendientes existen son grandes, puede existir una erosión hídrica importante. La pendiente de un suelo da una idea de su drenaje y a menudo determina la clase de cultivos que se pueden producir.

Fertilidad.- Aun cuando los suelos sean idénticos en su textura, profundidades y carácter de subsuelo, uno de ellos puede ser un suelo agotado o esa que ha perdido su materia orgánica y por lo tanto puede tener una productividad muy baja y el otro puede ser altamente productivo.

Disponibilidad del agua.- El agua es un elemento imprescindible para toda clase de vida sobre la tierra, en efecto de cualquier proceso biológico elemental de los seres inferiores hasta la más básica necesidad del ser humano, la agricultura o la higiene dependen de la presencia o no del agua.

FUENTES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

CAPTACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS.- Casi toda el agua subterránea proviene directa o indirectamente de las precipitaciones. Por lo que recibe el nombre de aguas meteorológicas, este tipo de agua es extraída por medio de bombeo. En base a la distancia y a los métodos de extracción se les conoce como pozos de cielo abierto y pozos profundos.

MÉTODOS DE RIEGO.- Debemos aclarar que existe una gran diferencia entre métodos y sistemas de riego, el primero se refiere a la forma básica de aplicar el agua al suelo y el segundo es el conjunto de componente que permiten llevar el agua al suelo.

CLASIFICACIÓN DE LOS MÉTODOS DE RIEGO.- Existe una gran variedad de métodos, que en general atienden a la forma básica en que el agua se aplica al suelo y el segundo término de acuerdo a la forma en que se distribuye en el mismo; también según en el tipo de energía que se emplea.

MÉTODOS SUPERFICIALES:

- Inundación total.- Regaderas, melgas, cuadros.
- Por líneas.- Surcos rectos, surcos de contorno.
- Métodos aéreos.

MÉTODOS SUBTERRÁNEOS:

- Subirrigación.- Canales abiertos o zanjas.
- Tubería

MÉTODOS MIXTOS:

- Goteo.- Tubería perforado.
- Bombeo

MÉTODOS DE RIEGO POR GRAVEDAD:

- Inundación total e inundación parcial.

MÉTODO DE RIEGO A PRESIÓN O PRESURIZADOS:

- Aspersión, goteo o micro aspersión mangueras o cajetes.
- Clasificación de los predios rústicos.

CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS RÚSTICOS.

- A. PREDIOS DE RIEGO POR GRAVEDAD. Suelos fértiles, profundos, adaptados a cualquier cultivo con suficiente disponibilidad de agua durante el año.
- Primera Clase.- Suelos profundos, fértiles, sensiblemente planos, con agua todo el año.
 - Segunda Clase.- Cuando el riego es eventual, suelos pobres, topografía accidentada.
 - Tercera Clase.- Mismas características del anterior pero afectado con sales nocivas.

- B. PREDIOS DE RIEGO POR BOMBEO. Suelos fértiles, profundos, adaptados a cualquier cultivo con suficiente extracción de agua, disponible durante el año.
- 1. Primera Clase.- Suelos profundos, fértiles, planos con extracción de agua cercana y a baja profundidad.
 - 2. Segunda Clase.- Suelos sensiblemente pobre, topografía accidentada, con extracción de agua distante y a media profundidad.
 - 3. Tercera Clase.- Suelos pobres, topografía accidentada con extracción de agua distante y a mayor profundidad.
- C. PREDIOS CON ÁRBOLES. Predios con árboles frutales (huertas) con variedad de especie en desarrollo y producción, con método de riego tecnificado.
- 1. Frutales.- Se clasifican de acuerdo a su especie o variedad, todo tipo de árboles frutales si se encuentran en formación o producción y al método de riego aplicado.
- D. PREDIOS DE TEMPORAL. Adaptados a cultivos regionales con precipitación pluvial, predio vegetativo y topografía adecuada. Son factores determinantes la precipitación pluvial, duración, predio vegetativo, calidad y topografía de los suelos y vía de comunicación.
- Primera Clase.- Suelos fértiles, planos, bien adaptados con precipitación pluvial de 425mm a 500mm anuales y predio vegetativo promedio de 180 días.
 - Segunda Clase.- Suelos menos fértiles y menos adaptados y precipitación promedio de 425mm a 500mm anuales y predio vegetativo menor a 180 días y mayor a 150 días.
 - Tercera Clase.- Suelos sensiblemente pobres, accidentados con precipitación igual a las anteriores, periodos vegetativos menor a 150 días y marginados por incomunicación.
 -
- E. PREDIOS FORESTALES. Bosques naturales con población variable de recursos maderables con posibilidades de extracción y caminos de acceso a carreteras transitables. Se clasifican según la población forestal, variedad de árboles, ciclo reproductivo, rentabilidad, facilidad y dificultad de extracción.
- Primera Clase.- Predio ciento por ciento arboleado y ubicado a menos de 100 km de carreteras transitables.
 - Segunda Clase.- Predio con menos porcentaje de arboleado y consecuentemente su producción es un 25% menor de la clase primera y alejado de 100 km a 200 km de las vías de comunicación.
 - Tercera Clase.- Predios con superficie arboleada y productividad de 50% menos de la clase primera y alejada a más de 200 km de las vías de comunicación.

F. PREDIOS PASTALES. Este predio se clasifica de acuerdo al coeficiente de agostadero o sea de la superficie en hectáreas requeridas para mantener una unidad animal, que depende del tipo de vegetación y calidad de los suelos y se podrían subdividir de primera a séptima clase dependiendo de los factores ya mencionados tales; Coeficiente de agostadero, factor nutricional del suelo, calidad y topología de los suelos así como la existencia de agujajes.

**MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022**

FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO

FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
500	1.000	0.8
1.001	1.500	0.6
1.501	2.000	0.4
2.001	2.500	0.2
2.501	3.000	0.1
3.001	Y MÁS	0.05

FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON REFERENCIA DE VALOR AL DE LA ZONA CORRESPONDIENTE, EN POBLACIONES CERCANAS Y DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
500	1.000	0.8
1.001	1.500	0.6
1.501	2.000	0.4
2.001	2.500	0.2
2.501	3.000	0.1
3.001	Y MÁS	0.05

FACTOR DE DEMÉRITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGRÍCOLA.

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1.001	1.500	0.8
1.501	2.000	0.6
2.001	3.000	0.4
3.001	5.000	0.2
5.001	10.000	0.1
10.001	Y MÁS	0.05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO.

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 2	\$ 100.00	0.8	\$ 80.00
ZONA SUBURBANA	No. 3	\$ 200.00	0.8	\$ 160.00
ZONA SUBURBANA	No. 4	\$ 300.00	0.8	\$ 240.00

NOTA: EN LAS TRES TABLAS ANTERIORES LOS FACTORES SON A CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO.

MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO, PROPIEDAD EJIDAL (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor
1	1	1	1	Riego por Gravedad	1	1	0.8	\$ 35,000.00
1	1	2	1	Riego por Gravedad	1	2	0.8	\$ 25,000.00
1	1	3	1	Riego por Gravedad	1	3	0.8	\$ 20,000.00
2	1	1	1	Riego por Bombeo	1	1	0.8	\$ 30,000.00
2	1	2	1	Riego por Bombeo	1	2	0.8	\$ 20,000.00
2	1	3	1	Riego por Bombeo	1	3	0.8	\$ 15,000.00
3	1	1	1	Frutales en Formación	1	1	0.7	\$ 21,000.00
3	1	2	1	(Sin producción)	1	2	0.7	\$ 18,000.00
3	1	3	1	(Riego por gravedad)	1	3	0.7	\$ 15,000.00
4	1	1	1	Frutales en Formación	1	1	0.8	\$ 17,900.00
4	1	2	1	(Sin producción)	1	2	0.8	\$ 15,000.00
4	1	3	1	(Riego por bombeo)	1	3	0.8	\$ 12,000.00
5	1	1	1	Frutales en Formación	1	1	0.8	\$ 26,600.00
5	1	2	1	(Sin producción)	1	2	0.8	\$ 21,000.00
5	1	3	1	Frutales en Formación	1	3	0.8	\$ 18,000.00
6	1	1	1	Frutales en producción	1	1	0.8	\$ 22,000.00
6	1	2	1	(Riego por bombeo)	1	2	0.8	\$ 19,000.00
6	1	3	1	Frutales en Formación	1	3	0.8	\$ 17,000.00
7	1	1	1	Temporal	1	1	0.7	\$ 17,363.85
7	1	2	1	Temporal	1	2	0.7	\$ 11,807.25
7	1	3	1	Temporal	1	3	0.7	\$ 9,376.50
7	1	4	1	Temporal	1	4	0.7	\$ 7,176.75
7	1	5	1	Temporal	1	5	0.7	\$ 4,977.00
8	1	1	1	Pastal	1	1	0.7	\$ 2,916.90
8	1	2	1	Pastal	1	2	0.7	\$ 2,326.80
8	1	3	1	Pastal	1	3	0.7	\$ 1,735.65
8	1	4	1	Pastal	1	4	0.7	\$ 1,504.65
8	1	5	1	Pastal	1	5	0.7	\$ 1,157.10
8	1	6	1	Pastal	1	6	0.7	\$ 931.35
8	1	7	1	Pastal	1	7	0.7	\$ 404.25
9	1	1	1	Forestal	1	1	0.7	\$ 980.00
9	1	2	1	Forestal	1	2	0.7	\$ 910.00
9	1	3	1	Forestal	1	3	0.7	\$ 770.00
9	1	4	1	Forestal	1	4	0.7	\$ 580.00

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

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

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1 0 1 1
 Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 : 2 2 2 1
 Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 8 1 4 1

MUNICIPIO DE IGNACIO ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

Clasificación				VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO, PROPIEDAD COMUNAL (\$/HA)					
Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unitario (\$/HA)	
1	2	1	1	Riego por Gravedad	2	1	0.8	\$ 30,000.00	
1	2	2	1	Riego por Gravedad	2	2	0.8	\$ 25,300.00	
1	2	3	1	Riego por Gravedad	2	3	0.8	\$ 15,100.00	
2	2	1	1	Riego por Bombeo	2	1	0.8	\$ 25,500.00	
2	2	2	1	Riego por Bombeo	2	2	0.8	\$ 22,100.00	
2	2	3	1	Riego por Bombeo	2	3	0.8	\$ 16,000.00	
3	2	1	1	Frutales en Formación	2	1	0.7	\$ 20,000.00	
3	2	2	1	(Sin producción)	2	2	0.7	\$ 18,000.00	
3	2	3	1	(Riego por gravedad)	2	3	0.7	\$ 15,000.00	
4	2	1	1	Frutales en Formación	2	1	0.8	\$ 18,000.00	
4	2	2	1	(Sin producción)	2	2	0.8	\$ 15,000.00	
4	2	3	1	(Riego por bombeo)	2	3	0.8	\$ 13,000.00	
5	2	1	1	Frutales en Formación	2	1	0.8	\$ 26,620.00	
5	2	2	1	(Sin producción)	2	2	0.8	\$ 21,000.00	
5	2	3	1	Frutales en Formación	2	3	0.8	\$ 17,200.00	
6	2	1	1	Frutales en producción	2	1	0.8	\$ 22,000.00	
6	2	2	1	(Riego por bombeo)	2	2	0.8	\$ 19,000.00	
6	2	3	1	Frutales en Formación	2	3	0.8	\$ 17,000.00	
7	2	1	1	Temporal	2	1	0.7	\$ 17,363.85	
7	2	2	1	Temporal	2	2	0.7	\$ 11,807.25	
7	2	3	1	Temporal	2	3	0.7	\$ 9,376.50	
7	2	4	1	Temporal	2	4	0.7	\$ 7,176.75	
7	2	5	1	Temporal	2	5	0.7	\$ 4,977.00	
8	2	1	1	Pastal	2	1	0.7	\$ 2,893.80	
8	2	2	1	Pastal	2	2	0.7	\$ 2,315.25	
8	2	3	1	Pastal	2	3	0.7	\$ 1,735.65	
8	2	4	1	Pastal	2	4	0.7	\$ 1,504.65	
8	2	5	1	Pastal	2	5	0.7	\$ 1,157.10	
8	2	6	1	Pastal	2	6	0.7	\$ 931.35	
8	2	7	1	Pastal	2	7	0.7	\$ 404.25	
9	2	1	1	Forestal	2	1	0.7	\$ 980.00	
9	2	2	1	Forestal	2	2	0.7	\$ 910.00	
9	2	3	1	Forestal	2	3	0.7	\$ 770.00	
9	2	4	1	Forestal	2	4	0.7	\$ 580.00	

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

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

Ejemplos : Riego por gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad 1 0 1 1
Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad 2 2 2 1
Pastal Propiedad Ejidal de cuarta calidad 8 1 4 1

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR.

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

Existen diferentes formas de clasificar los suelos, siendo una de ellas la capacidad de uso o uso potencial.

Entiéndase por "uso de suelo" el aprovechamiento desde el punto de vista agropecuario, de un suelo profundo, de textura franca, de mínima pendiente, fácilmente mecanizable y susceptible de recibir mayor inversión.

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

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

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

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

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

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

Séptima Clase (7).-Terrenos que presentan limitaciones muy severas que los hacen inadecuados para los cultivos, su uso en la ganadería es muy restringida y solo factible utilizarlos para desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de esos terrenos es indispensable, no tanto para un uso productivo, sino para proteger y evitar daños a las áreas vecinas de mayor aptitud.

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