

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA, CHIH

ADMINISTRACIÓN 2021-2024

Vicente Guerrero No. 12 Col. Centro C.P. 33650

TEL. 649 534 3199 y 649 534 3299

Email: presidencia.vzaragoza.2124@gmail.com



VALLE DE ZARAGOZA, CHIH. A 26 DE OCTUBRE DEL AÑO 2023

OFICIO: PRES/2023/0390

**DIP. ADRIANA TERRAZAS PORRAS
PRESIDENTA DEL HONORABLE CONGRESO
DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.-**

El Honorable Ayuntamiento del Municipio de Valle de Zaragoza, aprueba el **Anteproyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2024**, periodo comprendido del 01 de enero del 2024 al 31 de diciembre del 2024, mismas que servirán de base para la determinación del valor catastral y cálculo de las contribuciones en materia de propiedad inmobiliaria

Dicha actualización a los valores unitarios, en términos porcentuales, es proporcional y acorde a las características constructivas, geográficas, socioeconómicas y de valoración de la propiedad inmobiliaria existentes en nuestro Municipio.

En ese sentido, se somete a consideración del Honorable Congreso del Estado de Chihuahua, el Anteproyecto que expidió el Departamento de Catastro del Municipio de Valle de Zaragoza, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua.

Dicho lo anterior, se fundamenta y motiva la presente, en base a lo dispuesto por el artículo 28 fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mediante Decreto No. 112- 04 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 104 del 29 de diciembre del 2004. 23 y 24 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

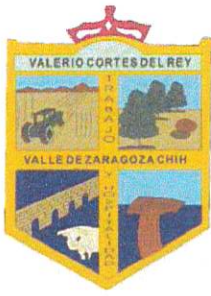
Sin otro particular, aprovecho la ocasión para reiterarle la seguridad de mi más atenta y distinguida consideración.



ATENTAMENTE
"UNIDAD, FUERZA Y TRABAJO"

**C.P.A. MISAEL HOMERO MÁRQUEZ MORALES
PRESIDENTE MUNICIPAL
ADMINISTRACIÓN 2021 – 2024
VALLE DE ZARAGOZA, CHIH.**





MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA, CHIH
ADMINISTRACIÓN 2021-2024
Vicente Guerrero No. 12 Col. Centro C.P. 33650
TEL. 649 534 3199 y 649 534 3299
Email: presidencia.vzaragoza.2124@gmail.com



VALLE DE ZARAGOZA, CHIH A 26 DE OCTUBRE DEL AÑO 2023
OFICIO: SECR/2023/0196

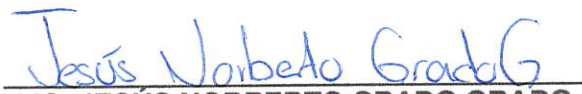
DIP. ADRIANA TERRAZAS PORRAS
PRESIDENTA DEL HONORABLE CONGRESO
DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.-



Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo de la **Vigésima Séptima Sesión de Carácter Ordinaria**, de fecha 26 de octubre 2023 mediante la cual se aprueban las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2024**, que servirán de base, para la determinación de los impuestos, que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el **Municipio de Valle de Zaragoza**, en los términos del artículo 28, fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

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

ATENTAMENTE.
“UNIDAD, FUERZA Y TRABAJO”


LIC. JESÚS NORBERTO GRADO GRADO.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.
ADMINISTRACIÓN 2021 – 2024
VALLE DE ZARAGOZA, CHIHUAHUA



SECRETARÍA
ADMINISTRACIÓN
2021-2024



VALLE DE ZARAGOZA, CHIH.

“2023, Centenario de la Muerte del General Francisco Villa”
“2023, 100 años del Rotarismo en Chihuahua”

Unidad, Fuerza y Trabajo



MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA, CHIH

ADMINISTRACIÓN 2021-2024

Vicente Guerrero No. 12 Col. Centro C.P. 33650

TEL. 649 534 3199 y 649 534 3299

Email: presidencia.vzaragoza.2124@gmail.com



- II) EN ESE SENTIDO, SE SOMETE A CONSIDERACIÓN DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ANTEPROYECTO QUE EXPIDIÓ EL DEPARTAMENTO DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA, PARA SU APROBACIÓN Y POSTERIOR PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

PARA CONSTANCIA EXTIENDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN VALLE DE ZARAGOZA CHIHUAHUA, A LOS 26 VEINTISÉIS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2023 DOS MIL VEINTITRÉS.

ATENTAMENTE.
"UNIDAD, FUERZA Y TRABAJO"

Jesús Norberto Grado G

LIC. JESÚS NORBERTO GRADO GRADO.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.
ADMINISTRACIÓN 2021 – 2024
VALLE DE ZARAGOZA, CHIH.



SECRETARÍA
ADMINISTRACIÓN
2021-2024



VALLE DE ZARAGOZA, CHIH.

VEGÉSIMA SÉPTIMA Sesión Ordinaria
En Valle de Zaragoza, Chihuahua a 26 de Octubre del año 2023
Siendo las 11:03 AM del Día antes mencionado, reunidos en el H.
Ayuntamiento, para celebrar la Vigésima Séptima Sesión Ordinaria,
en las instalaciones de Cabildo, en el siguiente orden del día:

- 1.- Instalación de la Sesión.
- 2.- Lista de Asistencia.
- 3.- Lectura del Orden del día y aprobación en su caso.
- 4.- Lectura y Aprobación en su caso, del acta anterior de la Vigésima Sexta Sesión Ordinaria, con Fecha del 05 de Octubre del año 2023.
- 5.- Presentación, Discusión y Aprobación en su caso, del anteproyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio Fiscal 2024, Así como también el aumento porcentual del 5% en la actualización de los Valores Unitarios, con respecto al año 2023 y la integración de Dementos para predios rurales.
- 6.- Presentación, Discusión y Aprobación en su caso, para modificar la ley de ingresos correspondiente al ejercicio 2023, en su Artículo Quinto, Párrafo Primero, donde se adicionen los descuentos en el mes de Noviembre y Diciembre del 100% a los recargos del año 2022 y años anteriores.
- 7.- Clausura de la Sesión.

1) Se da inicio a la sesión por parte del C.P.A. Misael Herrera Mexiquez Morales, dándole un cordial Bienvenida a los presentes donde Facilita al Sr. Secretario del H. Ayuntamiento para el desahogo del orden del día.

2) El secretario Jesús Nabato Grado Grado da cuenta al Sr. Presidente que estando los presentes, se verifica la existencia del Quorum Legal y se declaran formalmente instalados los trabajos de esta sesión y también válidos los acuerdos que de ella emanan.

3) Se procede a dar lectura del Orden del Día, Desahogando los 7 puntos que lo conforman, por lo que se somete a votación, siendo aprobada por unanimidad.

4) Como siguiente punto, se encuentra la lectura y aprobación en su caso, del acta anterior de la Vigésima Sexta Sesión Ordinaria, con Fecha del 05 de Octubre del año 2023, en aque esta sesión ya Fue aprobada y leída de manera previa, también suscrita por quienes intervinieron en la misma y en Fundamento en el artículo 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, se solicita la Disposición de la lectura del acta.



Secretaría del Ayuntamiento
COTEJADO
Valle de Zaragoza

ordenar, siendo aprobado por unanimidad de los presentes, también se puso a consideración el contenido de la referida acta, siendo aprobado por unanimidad.

5) En este punto se encuentra la presentación, discusión y aprobación en su caso, del ante proyecto de las tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio Fiscal 2024, Así como también el aumento porcentual del 8% en la actualización de los valores unitarios, con respecto al año 2023 y la integración de la tabla de los documentos para predios rústicos, el Lic. Cristóbal Aulita Godo Tesorero municipal, presentó el punto ya desento para su análisis y discusión, el cual fue aprobado por unanimidad, llegando al siguiente acuerdo:

ACUERDO UNIDO:

I) Se aprueba por mayoría de Votos, el ante proyecto de las tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2024, Así como también el aumento porcentual del 8% en la actualización de los valores unitarios, con respecto al año 2023 y la integración de las tablas de los documentos para predios rústicos.

II) En ese sentido, se somete a consideración del Honorable congreso del estado de Chihuahua, el ante proyecto que Expedio el departamento de catastro del municipio de Valle de Zaragoza, para su aprobación y posterior publicación en el periódico Oficial del estado de Chihuahua.

6) Como siguiente punto se encuentra la presentación, discusión y aprobación en su caso, para modificar la ley de ingresos correspondiente al ejercicio 2023, en su artículo quinto, párrafo primero, donde se adicionan los descuentos en el mes de noviembre y diciembre del 100% a los Precegos del año 2022 y años ordenores, el C.P.A. Misael Homero Márquez Morales, Presidente Municipal, presentó el punto ya desento para su análisis y discusión el cual fue aprobado por unanimidad, llegando al siguiente acuerdo:

ACUERDO ÚNICO:

I) Se aprueba por mayoría de votos, Modificar la ley de ingresos correspondiente al ejercicio Fiscal 2023, en su artículo quinto, párrafo primero, donde se adicionen los descuentos en el mes de noviembre y diciembre del 100% a los recaudos del año 2022 y años anteriores.

COMO DEBE:

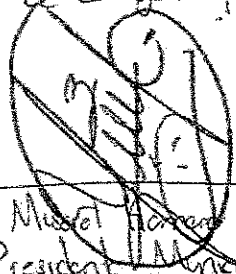
Artículo Quinto: Se reducirá, con efectos generales, el importe por concepto de impuesto predial en un 18% en los casos de pago anticipado de todo el año, cuando este se efectúe durante el mes de enero, y en un 10% si este se realiza durante el mes de Febrero.

COMO DEBE DE DECIR:

Artículo Quinto: se reducirá con efectos generales, el importe por concepto de impuesto predial en un 15% en los casos de pago anticipado de todo el año, cuando este se efectúe durante el mes de enero, y en un 10% si este se realiza durante el mes de Febrero, Así mismo, se aplicara en los meses de Noviembre y Diciembre el descuento del 100% a los recaudos del año 2022 y años anteriores.

II) En ese sentido, se somete a consideración del Honorable congreso del estado de Chihuahua, para su aprobación y posterior publicación en el periódico oficial del estado de Chihuahua.

7) En Valle de Zaragoza, siendo las 2:08 pm del día 26 de Octubre del año 2023, se da por Finalizada la Sesión de carácter Ordinaria, Numero 27 del H. Ayuntamiento del municipio de Valle de Zaragoza, Chihuahua.



C.P.A. Miguel Ángel Mequeza Morales.
Presidente Municipal.



Presidencia
Municipal



Valle de Zaragoza
Administración 2021-2024



COTEJADO
Secretaría del Ayuntamiento
Valle de Zaragoza

Jesús Norberto Grado
C. Jesús Norberto Grado Grado
Secretario del Ayuntamiento

Alejandra Barrero
C. Alejandra Barrero Flores
Regidora de Hacienda.

Marcos Morales Quintana
C. Marcos Morales Quintana
Regidora de Obras Públicas.

Ofelia Rodríguez F.
C. Ofelia Rodríguez Fandos
Regidora de Turismo y Ecología.

Claudia Grado
C. Claudia Grado Carreras
Regidora de Cívica Social.

C. Salvador Toranzo Saena
Síndico Municipal.

Heber Saena Aluidre
C. Heber Saena Aluidre
Regidor de Gobernación

Samuel Salcido Ponce
C. Prof. Samuel Salcido Ponce
Regidor de Educación.

Alicia Verónica Sotelo Sepulveda
C. Alicia Verónica Sotelo Sepulveda
Regidora de Salud.

Luis Sepulveda B
C. Luis Sepulveda Barrera
Regidor de Desarrollo Rural.

Predios urbanos

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

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

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS URBANOS:

- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como; redes subterráneas de agua potable u drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarnición de concreto. Identificar el equipamiento urbano a; educación y cultura (escuelas), salud y asistencia (clínicas y hospitales), recreación y deporte (parques y áreas deportivas), administración pública (presidencia municipal, telégrafos, etc.) Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico, Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.

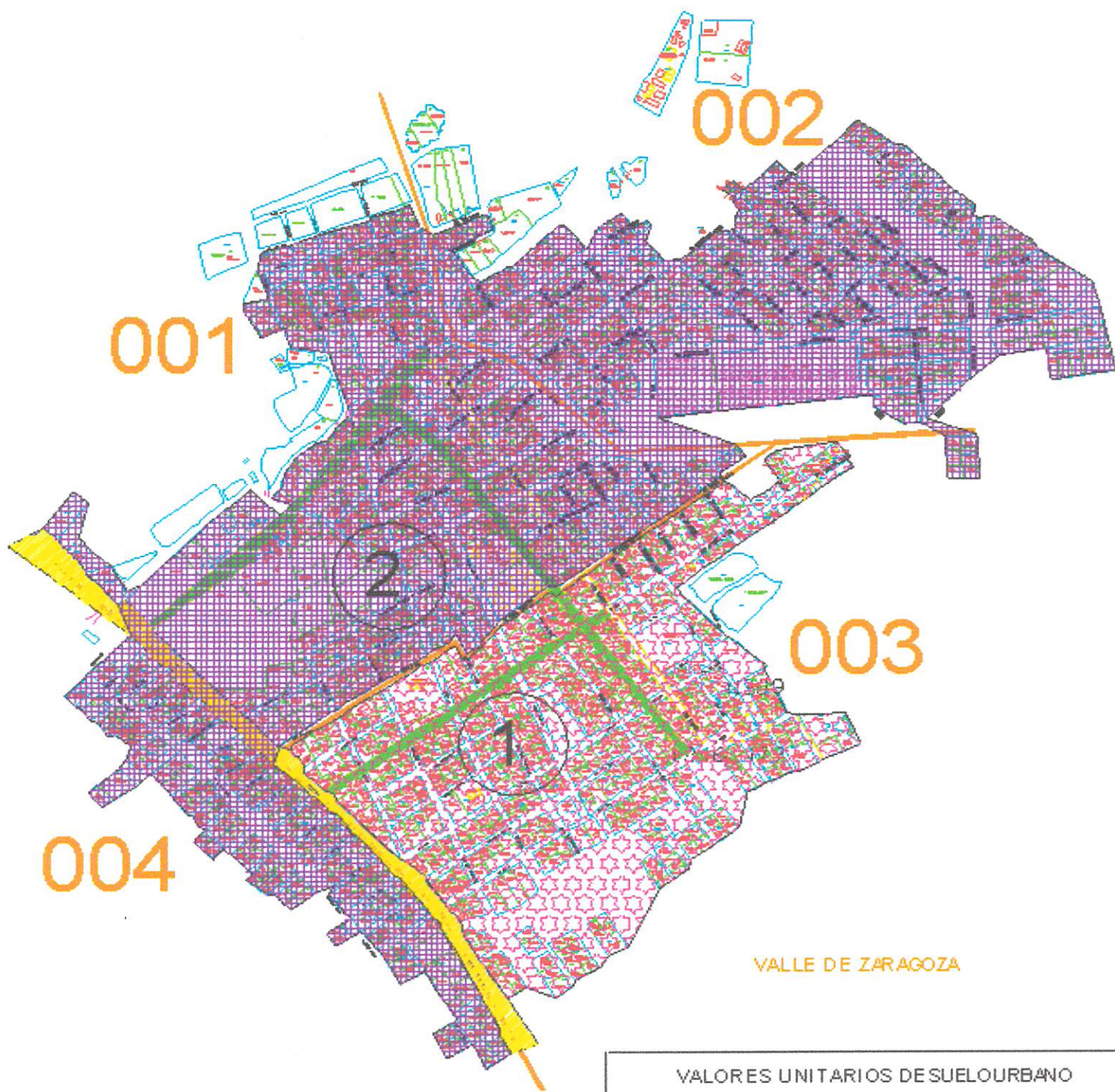
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.

- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. 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.

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”.

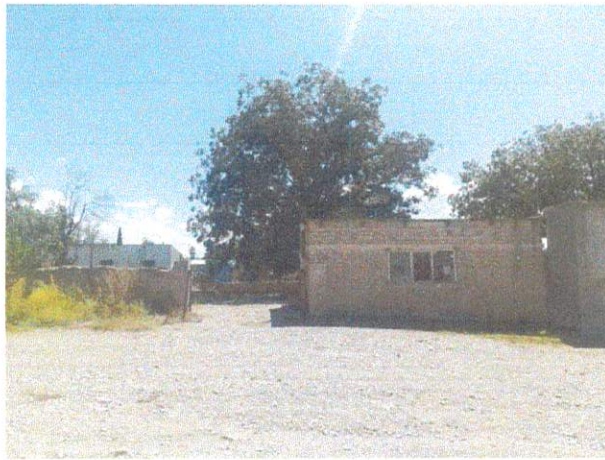
ZONAS HOMOGENEAS DE SUELO URBANO



VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO		
ZONA No.	VALOR UNITARIO (\$/M ²)	INDICADOR
1	\$122.00	
2	\$98.00	
CORREDOR	\$165.00	
CORREDORES	\$152.00	

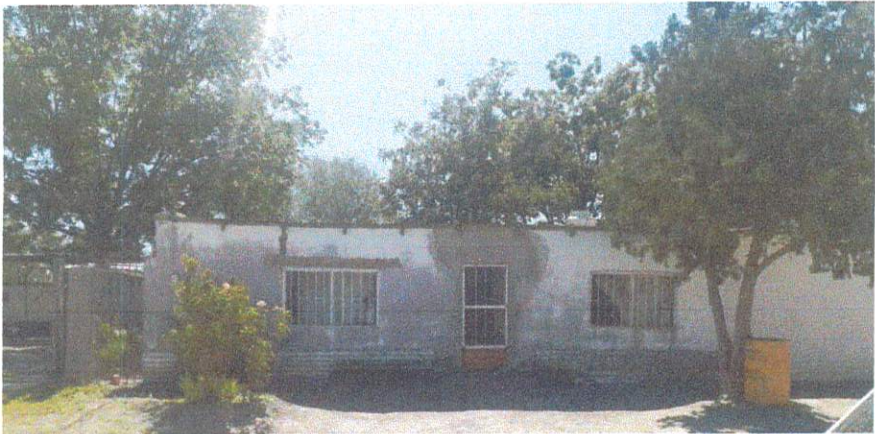
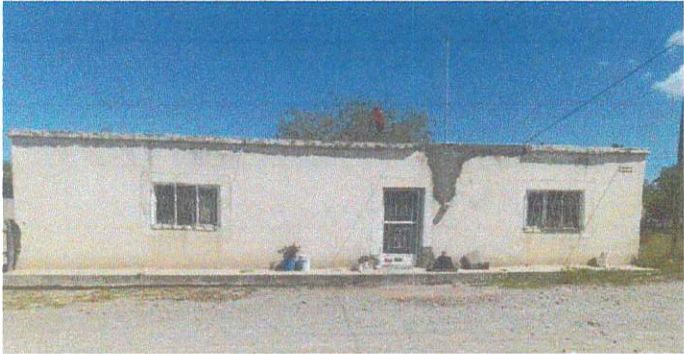
HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



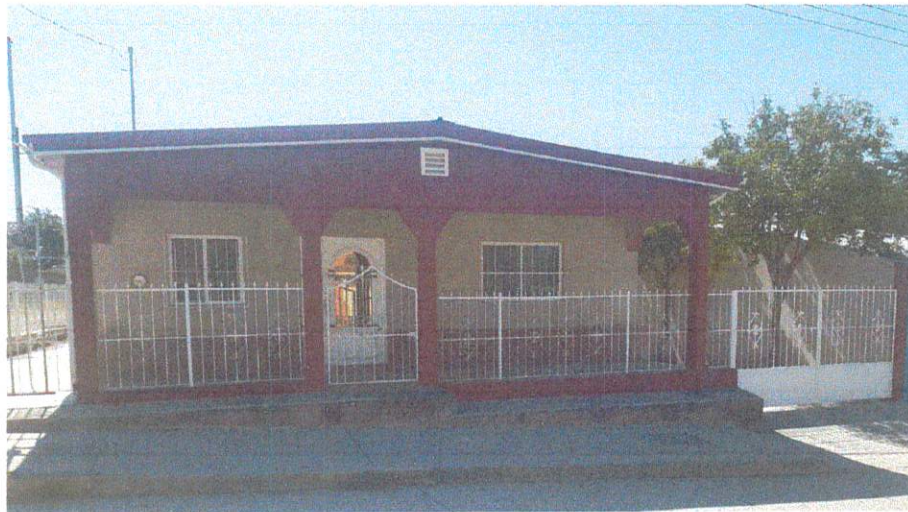
HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



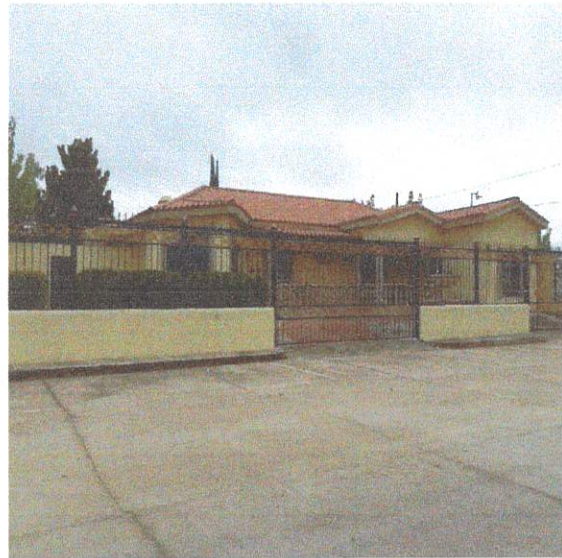
HABITACIONAL MEDIO:

CLAVE: 2131



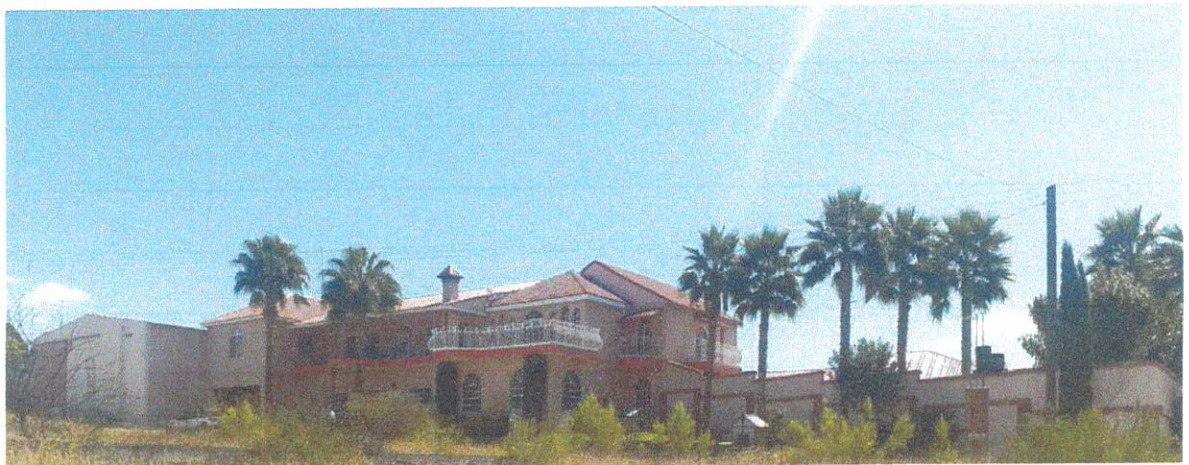
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



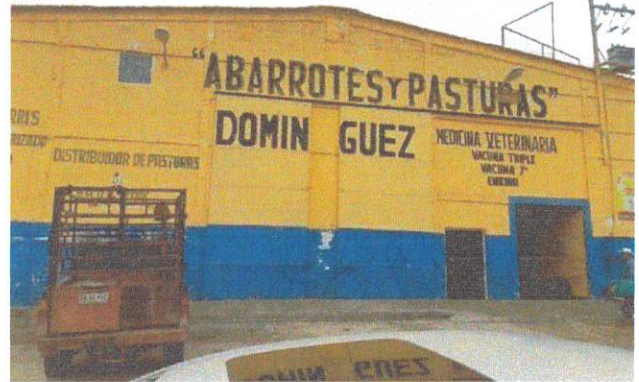
COMERCIAL ECONÓMICO:

CLAVE: 2211



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



TABLAS

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	COLONIAS	VALOR UNITARIO (\$/M2)
9	1	CENTRO	\$ 98.00
5	2	CAMPESINA	\$ 98.00
10	3	LA PILA	\$ 98.00
5	4	AGRARISTA	\$ 98.00
4	5	TEMPORALES DE JUAN UBALDO	\$ 90.00
3	8	COL. GALVÁN	\$ 90.00
4	37	AEROPUERTO	\$ 90.00

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

CARRETERA PARRAL-CHIHUAHUA				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	22, 24, 61, 67 Y 68	C. LEONA VICARIO	SALIDA A CHIHUAHUA	\$147.00
3	1, 30, 31, 38, 62, 63	C. LEONA VICARIO	C. 20 DE NOVIEMBRE	\$147.00
4	1, 2, 3, 6, 8, 10, 31, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 27, 30, 35	AVE. CENTENARIO	C. 20 DE NOVIEMBRE	\$147.00
CORREDOR NICOLÁS BRAVO				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
3	30, 31, 29, 28, 27, 03, 04, 26, 05, 25, 06, 22, 07, 21, 08, 20	CARRETERA VÍA CORTA	AVE. VICTORIA	\$122.00
CORREDOR CENTENARIO				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	21, 24, 23, 20, 25, 26, 18, 17, 27, 16, 28	CARRETERA VÍA CORTA	AVE. VICTORIA	\$122.00
CORREDOR C. JUÁREZ				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
3	44, 43, 21, 20, 07, 08	CALLE DEL PILAR	LEONA VICARIO	\$122.00
1	57, 45, 46, 42, 41, 36, 35, 32, 33, 27, 26	LEONA VICARIO	AV. CENTENARIO	\$122.00
CORREDOR GUADALUPE VICTORIA				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	29, 30, 31, 37, 36, 38, 41, 40, 47, 46, 56, 57	AV. CENTENARIO	CALLE. DEL PILAR	\$122.00
2	08, 09, 19, 20, 47, 46, 45 Y 44	C. EL PÍPILA	C. LEONA VICARIO	\$122.00

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Constante	Uso	Tipología	Clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$ 1,762.00
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$ 1,470.00
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$ 1,301.00
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,818.00
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,275.00
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,967.00
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$ 4,404.00
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$ 3,954.00
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$ 3,304.00
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$ 6,650.00
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$ 5,388.00
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$ 5,016.00
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$ 9,286.00
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$ 8,332.00
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$ 7,764.00
2	1	6	1	HABITACIONAL	SÚPER LUJO	"A"	\$ 10,251.00
2	1	6	2	HABITACIONAL	SÚPER LUJO	"B"	\$ 9,302.00
2	1	6	3	HABITACIONAL	SUPER LUJO	"C"	\$ 8,354.00
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$ 2,904.00
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$ 2,373.00
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$ 1,969.00
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$ 3,973.00
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$ 3,177.00
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$ 2,482.00
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$ 6,148.00
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$ 5,128.00
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$ 4,524.00
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$ 3,649.00
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$ 3,156.00
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$ 2,894.00
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$ 4,427.00
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$ 4,123.00
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$ 3,973.00
2	4	1	1	BODEGA	ECONÓMICA	"A"	N/A
2	4	1	2	BODEGA	ECONÓMICA	"B"	N/A
2	4	1	3	BODEGA	ECONÓMICA	"C"	N/A

CLASE (A).- Edificaciones nuevas que notablemente han recibido un mantenimiento que no excede del 5% de sus Valor de Reposición Nuevo, y que están en perfectas condiciones.

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

CLASE (C).- Edificaciones usadas que necesitan un mantenimiento que excede más del 20% de su valor de reposición nuevo para realizar el uso que le corresponde.

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	\$ 27.00

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

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
0.01	1,500.00	1
1,500.01	2,500.00	0.9
2,500.01	5,000.00	0.8
5,000.01	10,000.00	0.7
10,000.01	15,000.00	0.6
15,000.01	Y MÁS	0.5

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
0.01	1,500.00	0.1
1,500.01	2,500.00	0.9
2,500.01	5,000.00	0.8
5,000.01	10,000.00	0.7
10,000.01	15,000.00	0.6
15,000.01	Y MÁS	0.5

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


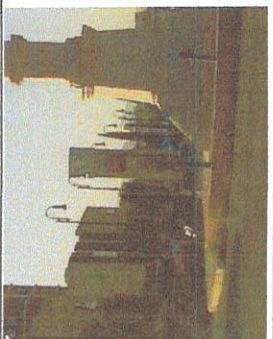


SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	1,500.00	0.1
1,501.00	2,000.00	0.2
2,001.00	3,000.00	0.1
3,001.00	5,000.00	0.08
5,001.00	10,000.00	0.06
10,001.00	Y MÁS	0.05

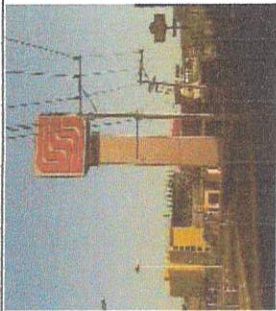
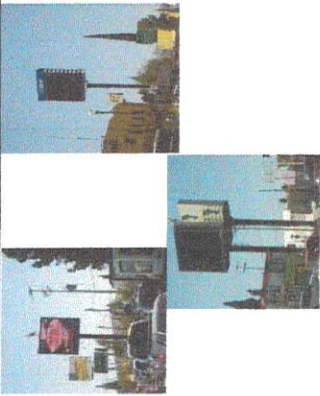


MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLA DE OBRAS EN PROCESO

CONCEPTO	INICIO	TERMINADO	FACTOR DE DEMÉRITO
ZANJEO	1.00%	5.00%	0.05
CIMENTOS	5.00%	15.00%	0.15
MUROS	15.10%	35.00%	0.35
CASTILLOS Y CERRAMIENTOS	35.10%	40.00%	0.4
LOSA O TECHUMBRE	40.10%	50.00%	0.5
IMPERMEABILIZACIÓN	50.10%	55.00%	0.55
PISO CERÁMICO HERRERÍA	55.10%	60.00%	0.6
HERRERÍA	60.10%	65.00%	0.65
ENJARRE	65.10%	70.00%	0.7
YESO	70.10%	75.00%	0.75
LAMBRINES	75.10%	80.00%	0.8
FACHADA	80.10%	90.00%	0.9
PINTURA	90.10%	95.00%	0.95
PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL	95.10%	100.00%	1

NOTA: El % de Avance de Obra en otros niveles, se tomará por separado en base a la tabla anterior.

8		1908	X					X		X			X			Material de la estructura: Acero u otro material Superficie de la pantalla: de 2 M ² . en adelante Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc. Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U", Etc. Forma de unión de las estructuras: remachado, soldado, atornillado, Etc.	<p>\$2.500.00 X M2. DE PANTALLA [se suman todas las pantallas] Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
9		1909						X								Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	<p>\$5.500.00 X M2. DE PANTALLA [se suman todas las pantallas] Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
10		1910						X								Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	<p>\$6.825.00 X M2. DE PANTALLA [se suman todas las pantallas] Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
11		1911						X								Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto. Superficie de la pantalla: de 1 M ² . en adelante Altura: hasta 25 M. Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² . Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	<p>\$6.500.00 X M2. DE PANTALLA [se suman todas las pantallas] Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>

12		1912	X	X	X	X	X	X	X	<p>Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.</p> <p>Superficie de la pantalla: de 1 M². en adelante</p> <p>Altura: hasta 25 M.</p> <p>Superficie de la pantalla: hasta 250 M².</p> <p>Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.</p>	<p>\$8,500.00 X M2. DE PANTALLA (se suman todas las pantallas) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
13		1913				X				<p>Materiales constructivos: Acero y tabillas electrónicas</p> <p>Superficie de la pantalla: de 1 M². en adelante</p> <p>Altura del pedestal: hasta 15 M.</p> <p>Diámetro exterior del pedestal: hasta 36"</p> <p>Profundidad de desplante: 1 M. en adelante</p>	<p>\$30,000.00 X M2. DE PANTALLA ELECTRÓNICA Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
14		1914					X			<p>Materiales constructivos: Acero, Pétreos o Mixto.</p> <p>Superficie de la pantalla: de 1 M². en adelante</p> <p>Altura: hasta 25 M.</p> <p>Superficie de la pantalla: hasta 250 M².</p> <p>Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.</p>	<p>\$15,000.00 X M2. DEL MURETE (independientemente del número de anuncios) Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>
15	 OTRAS CON CARACTERÍSTICAS ATÍPICAS	1915								<p>Materiales constructivos: Acero, Madera, Pétreos o Mixto.</p> <p>Superficie de la pantalla: Altura:</p> <p>Superficie de la pantalla: Método de anclaje:</p>	<p>SUJETO A VALUACIÓN POR PRECIOS UNITARIOS Y PUEDE ESTAR SUJETO AL AVALÚO DEL CONTRIBUYENTE APROBADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

TABLA DE INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, 2024

	CONCEPTO	UNIDAD	VALOR 2024	IMÁGENES ÚNICAMENTE DE REFERENCIA
1	ADOQUÍN	M2.	\$352.00	
2	AIRE ACONDICIONADO EVAPORATIVO	PZA.	\$10,500.00	
3	ALBERCA COMERCIAL	M2.	\$3,255.00	
4	ALBERCA HABITACIONAL	M2.	\$2,205.00	
5	ALJIBE	PZA.	\$4,200.00 por cada 1,000 litros de capacidad	
6	ÁREAS TECHADAS	M2.	\$1,099.00	
7	ASFALTO	M2.	\$263.00	
8	BANDA TRANSPORTADORA DE MATERIALES	ML.	\$1,418.00	
9	BARANDAL/REJA COMERCIAL	M2.	\$1,208.00	
10	BARANDAL/REJA HABITACIONAL	M2.	\$945.00	

11	BARDA DE PIEDRA (ANCHO .20 MT HASTA 1 MT) ALTURA HASTA 3 MTS	M2.	\$800.00	
12	BARDA RODAPIÉ 0.2 MTS HASTA 1.5 MT DE ALTURA	M2.	\$560.00	
13	BARDAS DE CONCRETO DE 1.5 MTS HASTA 3 MTS DE ALTURA	M2.	\$450.00	
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$560.00	
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$600,000.00	
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$310,000.00	
17	BÁSCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$590,000.00	
18	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$400.00	
19	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$75,500.00	
20	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$100,000.00	

21	CABALLERIZAS	M2.	\$1,500.00	
22	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$205,000.00	
23	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$150,000.00	
24	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$15,000.00	
25	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$550.00	
26	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$257.00	
27	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$187.00	
28	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$120,000.00	
29	CHIMENEA	PZA.	\$35,700.00	
30	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$9,200.00	

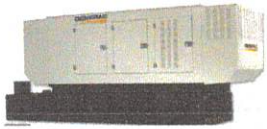


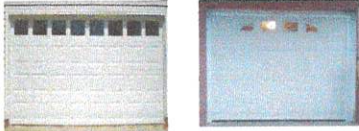




31	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$2,650.00	
32	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$1,150.00	
33	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$145,000.00	
34	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$4,400.00	
35	COCINA INTEGRAL	ML.	\$2,130.00	
36	COMPRESORES	LOTE	\$725,000.00	
37	CORTINA METÁLICA	M2.	\$1,430.00	
38	CREMATORIO	PZA.	\$160,000.00	
39	HORNO DE SECADO	M2.	\$5,500.00	
40	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$5,500.00	

41	CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$5,500.00	
42	CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$74,500.00	
43	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$315.00	
44	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$950,000.00	
45	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$1,760,000.00	
46	ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$165.00	
47	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$225,000.00	
48	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$256.00	
49	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$3,000,000.00	
50	FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$12,400.00	

51	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$17,000.00	
52	GALLINERO	M2.	\$107.00	
53	GÁRGOLAS	PZA.	\$1,378.00	
54	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$318,100.00	
55	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$1,500.00	
56	GRADAS DE MADERA	M2.	\$1,300.00	
57	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$1,950.00	
58	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$550,000.00	
59	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$145.00	
60	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$6,900.00	
61	INVERNADEROS	M2.	\$500.00	

62	JACUZZI	PZA.	\$25,000.00	
63	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$475.00	
64	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$900.00	
65	MEZANINE	M2.	\$1,146.00	
66	MINI SPLIT	PZA.	\$14,500.00	
67	MUROS DE CONTENCIÓN	M2.	\$3,000.00	
68	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$950.00	
69	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$450.00	
70	PÁNELES SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (páneles de diversas dimensiones)	M2.	\$5,950.00 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL.	

71	PÁNELES SOLARES (GRANJA SOLAR) (granja solar con dimensiones de páneles individuales diversas)	PANEL	\$3,200.00 POR PANEL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALUÓ QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO AUTORICE LA AUTORIDAD CATASTRAL	
72	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$150.00	
73	PÉRGOLAS	M2.	\$2,150.00	
74	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN)	M2.	\$740.00	
75	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,750.00	
76	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$250.00	
77	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$720.00	
78	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,050.00	
79	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$1,450.00	

80	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$3,600,000.00	
81	PLANTA TRATADORA	UNIDAD	\$3,000,000.00	
82	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$4,500.00	
83	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$2,000.00	
84	POZOS	PZA.	\$130,000.00	
85	PRESONES	M2.	\$700.00	Imagen pendiente
86	PUENTE COLGANTE	ML.	na	
87	QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.	Pza.	na	
88	RAMPAS	M2.	\$405.00	

107	UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$700,000.00	
108	UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$317,000.00	
109	VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
110	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.	
<p>EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.</p>				

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

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

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

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

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.

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024
TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS
EJERCICIO FISCAL 2024

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.

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Vida útil: 65

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HABITACIONAL MEDIO.- Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, 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, natural y anodizado ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

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

HABITACIONES DE 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.

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, ventanearía metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidro sanitarias), 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, ventanearía de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semicultas (eléctricas e hidro sanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Construcción 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 declaren como zonas de reserva para uso habitacional;
- d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;
- e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

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

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

Predio urbano:

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

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

determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

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

PREDIOS RÚSTICOS

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

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

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS RÚSTICOS:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de reconocer e identificar los predios con vocación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.

- 2) Se clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.

- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigentes. Así mismo se consideran los siguientes factores de incidencia.

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

El Clima.- Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

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

TABLAS

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)			
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad
1	0	1	1	Riego por Gravedad	Privada	1	\$ 74,103.00
1	0	2	1	Riego por Gravedad	Privada	2	\$ 55,627.00
1	0	3	1	Riego por Gravedad	Privada	3	\$ 25,770.00
1	0	4	1	Riego por Gravedad	Privada	4	\$ 12,841.00
2	0	1	1	Riego por Bombeo	Privada	1	\$ 51,967.00
2	0	2	1	Riego por Bombeo	Privada	2	\$ 39,011.00
2	0	3	1	Riego por Bombeo	Privada	3	\$ 19,639.00
2	0	4	1	Riego por Bombeo	Privada	4	\$ 9,028.00
3	0	1	1	Frutales en Formación (R.Gravedad)	Privada	1	\$ 24,742.00
3	0	2	1	Frutales en Formación (R.Gravedad)	Privada	2	\$ 21,744.00
3	0	3	1	Frutales en Formación (R.Gravedad)	Privada	3	\$ 21,744.00
3	0	4	1	Frutales en Formación (R.Gravedad)	Privada	4	\$ 21,744.00
4	0	1	1	Frutales en Formación (R.Bombeo)	Privada	1	\$ 24,788.00
4	0	2	1	Frutales en Formación (R.Bombeo)	Privada	2	\$ 24,788.00
4	0	3	1	Frutales en Formación (R.Bombeo)	Privada	3	\$ 24,788.00
4	0	4	1	Frutales en Formación (R.Bombeo)	Privada	4	\$ 24,788.00
5	0	1	1	Frutales en Producción (R.Gravedad)	Privada	1	\$ 70,639.00
5	0	2	1	Frutales en Producción (R.Gravedad)	Privada	2	\$ 39,721.00
5	0	3	1	Frutales en Producción (R.Gravedad)	Privada	3	\$ 39,721.00
5	0	4	1	Frutales en Producción (R.Gravedad)	Privada	4	\$ 23,877.00
6	0	1	1	Frutales en Producción (R.Bombeo)	Privada	1	\$ 66,338.00
6	0	2	1	Frutales en Producción (R.Bombeo)	Privada	2	\$ 26,045.00
6	0	3	1	Frutales en Producción (R.Bombeo)	Privada	3	\$ 27,857.00
6	0	4	1	Frutales en Producción (R.Bombeo)	Privada	4	\$ 19,102.00
7	0	1	1	Temporal	Privada	1	\$ 10,290.00
7	0	2	1	Temporal	Privada	2	\$ 8,232.00
7	0	3	1	Temporal	Privada	3	\$ 6,587.00
7	0	4	1	Temporal	Privada	4	\$ 5,270.00
8	0	1	1	Pastal	Privada	1	\$ 1,588.00
8	0	2	1	Pastal	Privada	2	\$ 1,297.00
8	0	3	1	Pastal	Privada	3	\$ 1,124.00
8	0	4	1	Pastal	Privada	4	\$ 399.00

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

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS:

(0) propiedad privada, (1) propiedad ejidal, (2) propiedad comunal.

1010.- Riego por Gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad

2221.-Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad

8141.-Pastal Propiedad Ejidal de Cuarta Calidad

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Clasificación	Tipo Propiedad	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unitario (\$/HA)
1	1	1	1		Riego por Gravedad	Ejidal	1	\$ 74,240.00
1	1	2	1		Riego por Gravedad	Ejidal	2	\$ 55,627.00
1	1	3	1		Riego por Gravedad	Ejidal	3	\$ 28,054.00
1	1	4	1		Riego por Gravedad	Ejidal	4	\$ 12,865.00
2	1	1	1		Riego por Bombeo	Ejidal	1	\$ 51,967.00
2	1	2	1		Riego por Bombeo	Ejidal	2	\$ 39,011.00
2	1	3	1		Riego por Bombeo	Ejidal	3	\$ 19,639.00
2	1	4	1		Riego por Bombeo	Ejidal	4	\$ 9,005.00
3	1	1	1		Frutales en Formación (R.Gravedad)	Ejidal	1	\$ 24,788.00
3	1	2	1		Frutales en Formación (R.Gravedad)	Ejidal	2	\$ 21,744.00
3	1	3	1		Frutales en Formación (R.Gravedad)	Ejidal	3	\$ 21,744.00
3	1	4	1		Frutales en Formación (R.Gravedad)	Ejidal	4	\$ 21,744.00
4	1	1	1		Frutales en Formación (R.Bombeo)	Ejidal	1	\$ 24,788.00
4	1	2	1		Frutales en Formación (R.Bombeo)	Ejidal	2	\$ 24,788.00
4	1	3	1		Frutales en Formación (R.Bombeo)	Ejidal	3	\$ 24,788.00
4	1	4	1		Frutales en Formación (R.Bombeo)	Ejidal	4	\$ 24,788.00
5	1	1	1		Frutales en Producción(R.Gravedad)	Ejidal	1	\$ 70,639.00
5	1	2	1		Frutales en Producción(R.Gravedad)	Ejidal	2	\$ 39,721.00
5	1	3	1		Frutales en Producción(R.Gravedad)	Ejidal	3	\$ 39,721.00
5	1	4	1		Frutales en Producción(R.Gravedad)	Ejidal	4	\$ 23,797.00
6	1	1	1		Frutales en Producción(R.Bombeo)	Ejidal	1	\$ 66,338.00
6	1	2	1		Frutales en Producción(R.Bombeo)	Ejidal	2	\$ 26,045.00
6	1	3	1		Frutales en Producción(R.Bombeo)	Ejidal	3	\$ 27,857.00
6	1	4	1		Frutales en Producción(R.Bombeo)	Ejidal	4	\$ 19,102.00
7	1	1	1		Temporal	Ejidal	1	\$ 10,290.00
7	1	2	1		Temporal	Ejidal	2	\$ 8,234.00
7	1	3	1		Temporal	Ejidal	3	\$ 6,587.00
7	1	4	1		Temporal	Ejidal	4	\$ 5,270.00
8	1	1	1		Pastal	Ejidal	1	\$ 1,588.00
8	1	2	1		Pastal	Ejidal	2	\$ 1,297.00
8	1	3	1		Pastal	Ejidal	3	\$ 1,126.00
8	1	4	1		Pastal	Ejidal	4	\$ 998.00

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

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (0) propiedad privada, (1) propiedad ejidal y (2) propiedad comunal.

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

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

Clasificación	Tipo	Calidad	Constante	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)				
				Clave de Valuación	Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Valor Unitario (\$/HA)
1	2	1	1	Riego por Gravedad	Comunal	1	\$ 74,240.00	
1	2	2	1	Riego por Gravedad	Comunal	2	\$ 55,729.00	
1	2	3	1	Riego por Gravedad	Comunal	3	\$ 28,054.00	
1	2	4	1	Riego por Gravedad	Comunal	4	\$ 12,865.00	
2	2	1	1	Riego por Bombeo	Comunal	1	\$ 51,967.00	
2	2	2	1	Riego por Bombeo	Comunal	2	\$ 39,011.00	
2	2	3	1	Riego por Bombeo	Comunal	3	\$ 19,639.00	
2	2	4	1	Riego por Bombeo	Comunal	4	\$ 9,005.00	
3	2	1	1	Frutales en Formación (R.Gravedad)	Comunal	1	\$ 32,013.00	
3	3	2	1	Frutales en Formación (R.Gravedad)	Comunal	2	\$ 29,397.00	
3	3	3	1	Frutales en Formación (R.Gravedad)	Comunal	3	\$ 26,994.00	
3	3	4	1	Frutales en Formación (R.Gravedad)	Comunal	4	\$ 24,788.00	
4	2	1	1	Frutales en Formación (R.Bombeo)	Comunal	1	\$ 24,742.00	
4	3	2	1	Frutales en Formación (R.Bombeo)	Comunal	2	\$ 24,742.00	
4	3	3	1	Frutales en Formación (R.Bombeo)	Comunal	3	\$ 24,742.00	
4	3	4	1	Frutales en Formación (R.Bombeo)	Comunal	4	\$ 24,742.00	
5	2	1	1	Frutales en Producción(R.Gravedad)	Comunal	1	\$ 70,639.00	
5	2	2	1	Frutales en Producción(R.Gravedad)	Comunal	2	\$ 39,721.00	
5	2	3	1	Frutales en Producción(R.Gravedad)	Comunal	3	\$ 30,421.00	
5	2	4	1	Frutales en Producción(R.Gravedad)	Comunal	4	\$ 23,797.00	
6	2	1	1	Frutales en Producción(R.Bombeo)	Comunal	1	\$ 66,217.00	
6	2	2	1	Frutales en Producción(R.Bombeo)	Comunal	2	\$ 25,996.00	
6	2	3	1	Frutales en Producción(R.Bombeo)	Comunal	3	\$ 27,804.00	
6	2	4	1	Frutales en Producción(R.Bombeo)	Comunal	4	\$ 19,066.00	
7	2	1	1	Temporal	Comunal	1	\$ 10,290.00	
7	2	2	1	Temporal	Comunal	2	\$ 8,232.00	
7	2	3	1	Temporal	Comunal	3	\$ 3,437.00	
7	2	4	1	Temporal	Comunal	4	\$ 5,270.00	
8	2	1	1	Pastal	Comunal	1	\$ 9,375.00	
8	2	2	1	Pastal	Comunal	2	\$ 8,541.00	
8	2	3	1	Pastal	Comunal	3	\$ 7,782.00	
8	2	4	1	Pastal	Comunal	4	\$ 7,088.00	

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

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RÚSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (0) propiedad privada, (1) propiedad ejidal y (2) propiedad comunal.

Ejemplo	Riego por Gravedad Propiedad Privada de Primera Calidad	
	Riego por Bombeo Propiedad Comunal de Segunda Calidad	2 2 2 1
	Pastal Propiedad Ejidal de Cuarta Calidad	8 1 4 1

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024

FACTOR DE DEMÉRITO PARA PREDIOS RUSTICOS

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

NOTA: EL FACTOR DE DEMÉRITO SERÁ APLICADO AL VALOR UNITARIO POR HECTÁREA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

GLOSARIO:

PREDIO: Porción de terreno compacta, con o sin construcciones cuyos linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

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

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

RIEGO POR GRAVEDAD: Conocido también por inundación superficial, método que distribuye el agua procedente de un centro de acopio, llámese embalse, almacenamiento natural como lagos y lagunas, presa derivadora, diques con bocatoma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparten el agua hasta la parcela de cultivo, inundando la zona de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros.

RIEGO POR BOMBEO: Es un método que requiere de presión para extraer el agua y hacerla llegar al sector por regar mediante un equipo de bombeo, requieren la mayor inversión en equipos, tiene la ventaja de no humedecer tanto el suelo, manejo más económico al no requerir mucha mano de obra, son eficientes en el uso del agua.

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

- a) **Primera clase:** Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y calidad de suelo. Planos de configuración regular, que favorecen el suministro de agua y la actividad agrícola.
- b) **Segunda clase:** Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobres, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada.
- c) **Tercera clase:** Aquellos con riego eventual, suelos pobres y deficientes con sales nocivas, de muy baja productividad con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.
- d) **Cuarta clase:** Aquellos con las mismas características de la anterior que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean necesarios trabajos especiales.

PREDIOS CON ARBOLES FRUTALES (HUERTAS):

Se consideran como factores determinantes: La etapa productiva o edad en desarrollo y la etapa productiva o edad en producción. Tratándose de árboles estándar la edad productiva del manzano inicia a los 4 años hasta los 30 y los duraznos de 2 hasta los 18 años.

- a) **Primera clase:** Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio, y un manejo integral del huerto que consiste: En tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas, que produzcan frutos de primera calidad.
- b) **Segunda clase:** Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.
- c) **Tercera clase:** Aquellos huertos o plantaciones desatendidas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

PREDIOS DE TEMPORAL:

Son aquellos en los que su fuente de abastecimiento de agua es la precipitación pluvial directa. Y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como; el clima, la topografía, la pedregrosidad, presencia frecuente de heladas, calidad del suelo, período vegetativo etc.

- a) **Primera clase:** Aquellos terrenos que presentan suelos profundos, que se adapten y favorezcan la productividad de los cultivos de nuestra región, con clima propicio que presente lluvias intensas con un promedio de 400 a 500 mm anuales, con buenos accesos y cercanos a vías de comunicación.
- b) **Segunda clase:** Aquellos terrenos que presenten suelos, ligeramente deficientes en adaptabilidad y productividad a los cultivos de nuestra región, con precipitación pluvial sensiblemente similar a la anterior, con regulares accesos y ligeramente alejados a vías de comunicación.
- c) **Tercera clase:** Aquellos terrenos que presenten suelos marginados por productividad y adaptabilidad, pero que pueden tener mayor precipitación a las descritas, con regulares accesos y alejados de vías de comunicación.
- d) **Cuarta clase:** Marginados por incomunicación, suelos que pueden presentar condiciones de adaptabilidad y productividad iguales o mejores a las señaladas, pero con ubicación muy alejada de vías de comunicación.

PREDIOS DE AGOSTADERO (1):

Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano.

Así mismo se demeritara su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos, y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

TIERRAS DE AGOSTADERO (2):

Son aquellas que por su precipitación pluvial, topografía o calidad producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven para alimento para el ganado. Son de buena calidad las tierras cuya capacidad forrajera es tal que la superficie necesaria para el sostenimiento de una cabeza de ganado mayor no exceda de 10 hectáreas.

- a) **Primera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 Has/Ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.
- b) **Segunda Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 Has/Ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
- c) **Tercera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con topografía compleja, abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **Cuarta Clase:** Predios con coeficiente de agostadero de más de 20 Has/Ua/año con presencia de especies invasivas terrenos accidentados de difícil acceso para el ganado.

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

- a) **Primera clase:** Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100 m³ de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100 kms de vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda clase:** Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 ks de vías de comunicación transitables.

- c) **Tercera clase:** Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de Primera, o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 ks. De las vías de comunicación.

PREDIOS DE MONTE:

Son superficies de terreno de tipo forestal que por no contar con la documentación respectiva no pueden ser aprovechados como tales. Así como los terrenos con vegetación natural que no permiten su ocupación y desarrollo de plantas cultivadas por limitantes naturales como la pendiente, profundidad, etc. Y que por medio de labores de desmonte y/o mejoras al terreno pueden ser incorporados a la agricultura y ganadería.

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

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

CLAVE DE VALUACIÓN RUSTICA: Identificador que se utiliza para representar el valor unitario de los predios, integrado por cuatro dígitos. Siendo el primero la clasificación, el segundo el tipo de propiedad, el tercero la calidad y el cuarto una constante.

PROPIEDAD PRIVADA: Asignación de derechos las personas físicas o entidades privadas, de obtener, poseer, controlar, disponer dejar en herencia la tierra, capital y cosas.

PROPIEDAD COMUNAL: Es una forma de la tenencia de la tierra, donde existe un derecho colectivo dentro de una comunidad en que cada miembro tiene derecho a utilizar independientemente las propiedades de la comunidad.

PROPIEDAD EJIDAL: Es una forma de la tenencia de la tierra donde una comunidad de campesinos reciben tierras para su patrimonio, formado por tierras de cultivo (área parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común), y otras más para urbanizar y poblar (fundo legal).

PARCELA: Porción de terreno de extensión variable destinada a la agricultura, la cual se asigna a cada uno de los miembros del ejido para su explotación en forma individual o colectiva.

CERTIFICADO PARCELARIO: Documento en el que se asienta el derecho que tiene cada ejidatario a usar y disfrutar de una parcela determinada al interior del ejido. El certificado parcelario lo emite el RAN y en él se especifica el nombre del ejidatario, la superficie de la tierra que posee, la localización, así como el nombre de los colindantes con dicha parcela. El certificado parcelario sirve para acreditar la calidad del ejidatario.

EJIDO: Núcleo de población conformado por las tierras ejidales y por los hombres y mujeres titulares de derechos ejidales.

SOLAR: Predio del ejido que forma parte del asentamiento humano; sus fines pueden ser habitacional, comercial, industrial y de servicio.

TITULO DE SOLAR URBANO: Documento que ampara la propiedad privada sobre un solar, en favor de su legítimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y está inscrito ante el Registro Agrario Nacional y el Registro Público de la Propiedad. Es el resultado de la regularización del PROCEDE.

CAPACIDAD DE CARGA ANIMAL: Se refiere al número de animales que pueden pastorear en un potrero en un periodo de tiempo determinado sin causar daño a la vegetación.

COEFICIENTE DE AGOSTADERO: Expresa el número de hectáreas necesarias para mantener un unidad animal (UA) en un año. Una UA es una vaca adulta de 450 kg. Con su cría la cual consume aproximadamente el 3% de su peso en materia seca (MS).