

DIP. GUILLERMO PATRICIO RAMIREZ GUTIERREZ.
PRESIDENTE 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 2026**, periodo comprendido del 01 de enero del 2026 al 31 de diciembre del 2026, 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



LIC. JESUS NORBERTO GRADO GRADO.

PRESIDENTE MUNICIPAL
ADMINISTRACIÓN 2024-2027
VALLE DE ZARAGOZA, CHIH.

OFICIALIA DE PARTES

RECIBIDO
31 OCT. 2025
17:46

H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ANEXO USB



PRESIDENCIA
GOBIERNO MUNICIPAL DE VALLE DE ZARAGOZA
ADMINISTRACIÓN 2024-2027

POR UN MEJOR FUTURO
PARA TODOS

GOBIERNO MUNICIPAL DE VALLE DE ZARAGOZA

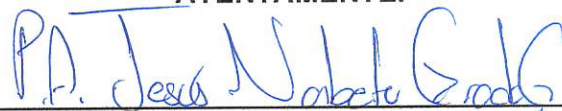
"2025, Año de la mujer indígena"
"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

DIP. GUILLERMO PATRICIO RAMIREZ GUTIERREZ.
PRESIDENTE 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 **DÉCIMO PRIMERA SESIÓN DE CARÁCTER ORDINARIA**, DE FECHA 29 DE OCTUBRE 2025 MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBAN LAS **TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026**, 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.



LIC. ROGELIO MONTES POLANCO.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.
ADMINISTRACIÓN 2024-2027
VALLE DE ZARAGOZA, CHIHUAHUA



SECRETARÍA
GOBIERNO MUNICIPAL DE VALLE DE ZARAGOZA
ADMINISTRACIÓN 2024-2027

POR UN MEJOR FUTURO
PARA TODOS

GOBIERNO MUNICIPAL DE VALLE DE ZARAGOZA

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

A QUIEN CORRESPONDA:

EL QUE SUSCRIBE LA PRESENTE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 63, FRACCIONES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL LIC. **ROGELIO MONTES POLANCO**, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA, ESTADO DE CHIHUAHUA.

----- **CERTIFICO** -----

QUE EN SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO NO. 11, VERIFICADA EL DÍA 29 DE OCTUBRE DEL 2025, FORMALIZADA EN EL ACTA DE CABILDO NÚMERO 12, EN CUYO ORDEN DEL DÍA SE ENCUENTRA ASENTADO EL PUNTO NÚMERO 5 Y SU RESOLUTIVO, LOS CUALES A LA LETRA DICEN LO SIGUIENTE:

PUNTO NÚMERO 6: PRESENTACION, DISCUSION Y APROBACION EN SU CASO, DEL ANTEPROYECTO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026, ASI COMO TAMBIEN EL AUMENTO PORCENTUAL DEL 5% EN LA ACTUALIZACION DE LOS VALORES UNITARIOS, CON RESPECTO AL AÑO 2025.

PUNTO NÚMERO 6. EN ESTE PUNTO SE ENCUENTRA LA PRESENTACION, DISCUSION Y APROBACION EN SU CASO, DEL ANTEPROYECTO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026, ASI COMO TAMBIEN EL AUMENTO PORCENTUAL DEL 5% EN LA ACTUALIZACION DE LOS VALORES UNITARIOS, CON RESPECTO AL AÑO 2025, EL LIC. CRISTOBAL AVITIA GRADO TESORERO MUNICIPAL, PRESENTO EL PUNTO YA DESCRITO PARA SU ANÁLISIS Y DISCUSIÓN, EL CUAL FUE APROBADO POR UNANIMIDAD, LLEGANDO AL SIGUIENTE ACUERDO:

ACUERDO ÚNICO:

- I) SE APRUEBA POR MAYORÍA DE VOTOS, EL ANTEPROYECTO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026, ASI COMO TAMBIEN EL AUMENTO PORCENTUAL DEL 5% EN LA ACTUALIZACION DE LOS VALORES UNITARIOS, CON RESPECTO AL AÑO 2025.
- 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

POR UN MEJOR FUTURO

PARA TODOS

GOBIERNO MUNICIPAL DE VALLE DE ZARAGOZA

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

PARA CONSTANCIA EXTIENDO LA PRESENTE CERTIFICACIÓN EN VALLE DE ZARAGOZA
CHIHUAHUA, A LOS 30 TREINTA DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2025 DOS MIL
VENTICINCO.

ATENTAMENTE.



**LIC. ROGELIO MONTES POLANCO.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO.
ADMINISTRACIÓN 2024-2027
VALLE DE ZARAGOZA, CHIHUAHUA**



SECRETARÍA

**GOBIERNO MUNICIPAL DE VALLE DE ZARAGOZA
ADMINISTRACIÓN 2024-2027**

POR UN MEJOR FUTURO

PARA TODOS

GOBIERNO MUNICIPAL DE VALLE DE ZARAGOZA

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

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 compra-venta 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, infra estructura y beneficios urbanos.

- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado ya 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”.

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.

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

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

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

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

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

Predio:

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

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

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

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

Predio urbano:

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

Predio Suburbano: Los bienes inmuebles ubicados fuera de los perímetros de las poblaciones, con valores de mercado intermedios entre los urbanos y los rústicos, determinados por su proximidad a las poblaciones en proceso de crecimiento, aun cuando estén destinados a la explotación agrícola, pecuaria o industrial rural.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derechos de un Bien Inmueble:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Norma de aplicación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\mathbf{VCAT=VT+VC}$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor Catastral

VT= Valor del Terreno

VC=Valor de la Construcción

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

$$VT=ST \times VUS$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

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

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

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

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SC=Superficie de la Construcción

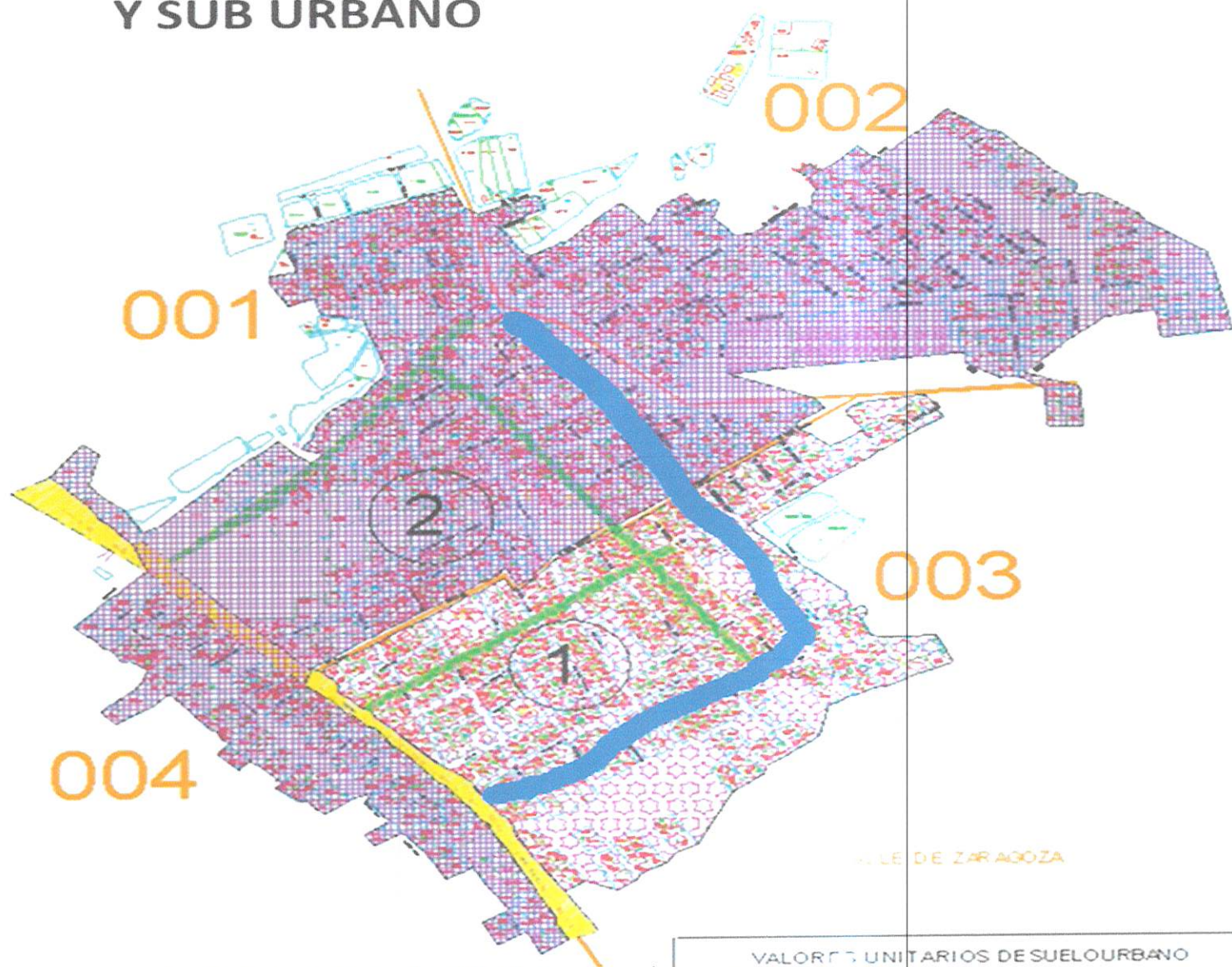
VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE= Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

ZONAS HOMOGENEAS DE SUELO URBANO Y SUB URBANO



VALORES UNITARIOS DE SUELOS SUB URBANOS

ZONA Nº	VALOR UNITARIO (M2)	INDICADOR
3, 9, 10, 11, 12	\$102.90-\$94.50-	
1, 4, 15, 16, 17	\$28.35	
8, 19, 20, 21, 22	\$28.35	
2, 24, 25, 26, 27	\$28.35	
3, 29, 30, 31, 32	\$28.35	
33	\$28.35	

VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO

ZONA Nº	VALOR UNITARIO (\$/M2)	INDICADOR
1	\$154.35	
2	\$154.35	
CORREDOR	\$154.35	
CORREDORES	\$128.10	
corredor	\$128.10	

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026							
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO.							
ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	TIPO DE DESARROLLO	NOMBRE DEL DESARROLLO	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
9	1	01,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,	colonia	CENTRO	\$	98.00	5.00%
5	2	3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,	colonia	CAMPESINA	\$	98.00	5.00%
10	3	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,	colonia	LA PILA	\$	98.00	5.00%
5	4	13,14,15,16,17,18,19,20,	colonia	AGRARISTA	\$	98.00	5.00%
4	5	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,	colonia	TEMPORALES DE JUAN UBALDO	\$	90.00	5.00%
3	8,9,10,11,16	198,199,200,201,202,203,	colonia	COL. GALVÁN	\$	90.00	5.00%
4	37	204,205,206,207,208,20,	colonia	AEROPUERTO	\$	90.00	5.00%

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

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

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

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

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

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

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

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

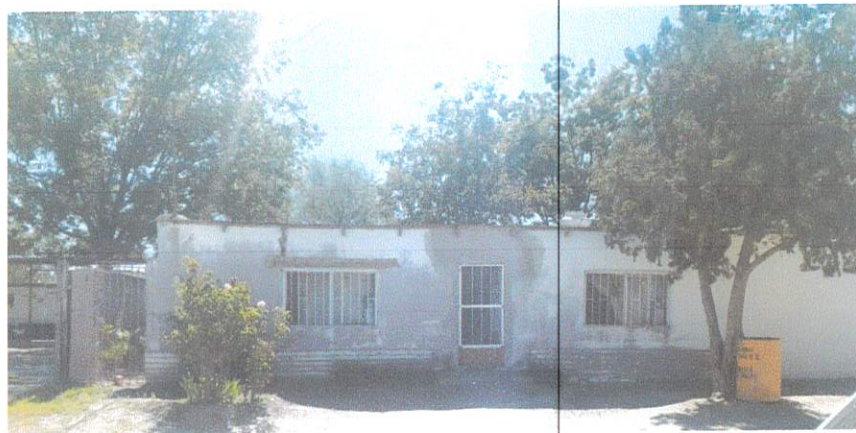
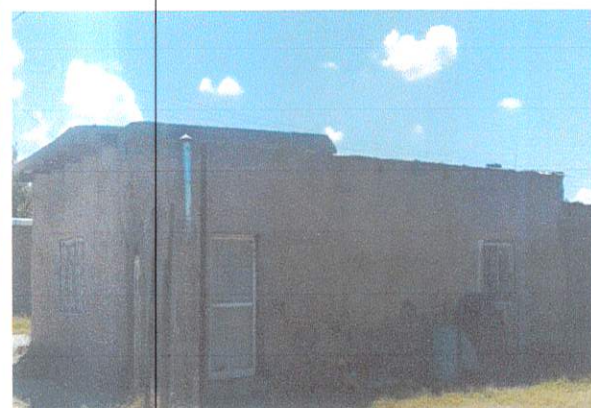
PÁRRAFO CUARTO: Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán delimitar con precisión el área que comprenda cada **ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR**.

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

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

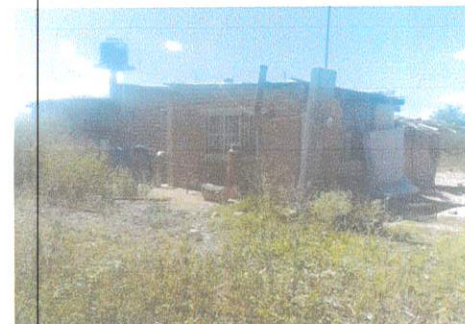
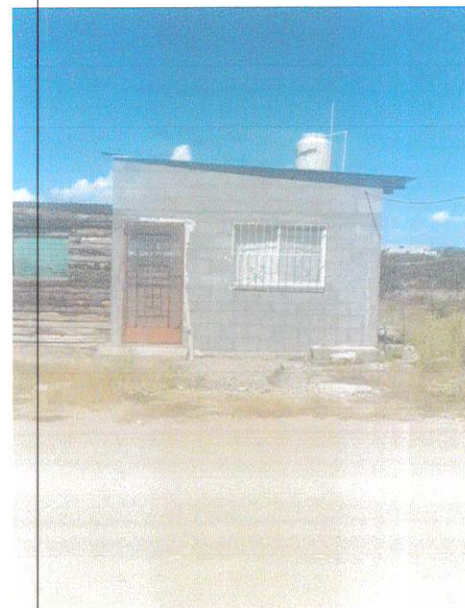
HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



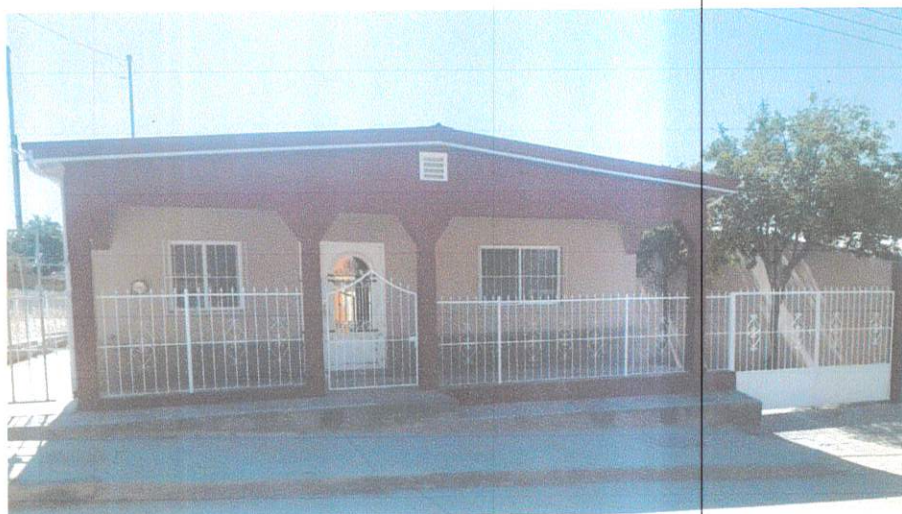
HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



HABITACIONAL MEDIO:

CLAVE: 2131



HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



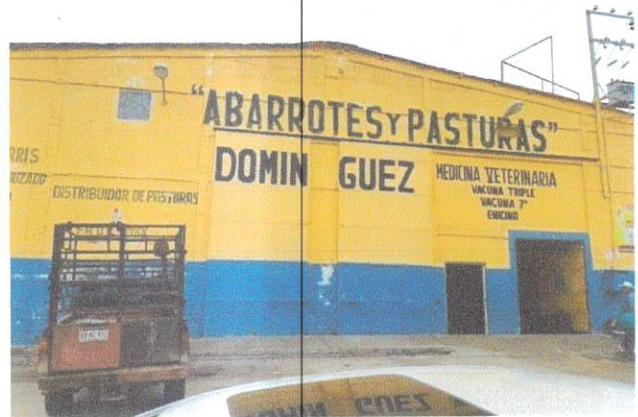
COMERCIAL ECONÓMICO:

CLAVE: 2211



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



TABLAS

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA ZONAS HOMOGÉNEAS DE VALOR.						
ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	VIALIDADES Y/O LÍMITES FÍSICOS DE LA ZONA HOMOGÉNEA DE VALOR	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
1	1,2,3,4,5,37	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10	AV. CENTENARIO, COL. AGRARISTA, COL. AEROPUERTO, CALLE PIPILA	\$	-	\$ 102.90
2	3	DE LA 198 A LA 218	TEMPORAL DE JUAN UBALDO	\$	-	\$ 94.50
3	8	DE LA 1 AL LA 37 LA 42, AL 46, 112, 113, 114	COLONIA GALVAN	\$	-	\$ 94.50
4	16	1,11	COLONIA FRANCO	\$	-	\$ 94.50
5	9,10,11,12,13,14,15,17,18,19,20	1,2,3,4,5,6,7	san antonio, san juan, mariposas, velduque poncheño, jabonera, salitro, polvo, sepulveda, sba cadena	\$	-	\$ 28.35
5	21 al 30 y 35 al 41	1,2,3,4,5,6,7,8		\$	-	\$ 28.35

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

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 21 Párrafos Primero al Cuarto:

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA								
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026								
VALORES UNITARIOS PARA CORREDORES DE VALOR (FRANJAS).								
ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	NOMBRE DE LA VIALIDAD	TRAMO		VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
				DESDE:	HASTA:			
	1	22, 24, 61, 67 Y 68	CARRETERA PARRAL-CHIHUAHUA	C. LEONA VICARIO	ENTRONQUE CARRETERA VIA CORTA	\$ 147.00	\$ 154.35	5.00%
	3	1, 30, 31, 38, 62, 63	CARRETERA PARRAL-CHIHUAHUA	C. LEONA VICARIO	C. 20 DE NOVIEMBRE	\$ 147.00	\$ 154.35	5.00%
	4	1, 2, 3, 6, 8, 10, 31, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 27, 30, 35	CORREDOR AV CENTENARIO	AVE. CENTENARIO	ENTRONQUE CARRETERA VIA CORTA	\$ 147.00	\$ 154.35	5.00%
	3	30, 31, 29, 28, 27, 03, 04, 26, 05, 25, 06, 22, 07, 21, 08, 20	CORREDOR NICOLÁS BRAVO	AV. VICTORIA	ENTRONQUE CARRETERA VIA CORTA	\$ 122.00	\$ 128.10	5.00%
	1	21, 24, 23, 20, 25, 26, 18, 17, 27, 16, 28	CORREDOR CENTENARIO	CARRETERA VIA CORTA	AVE. VICTORIA	\$ 122.00	\$ 128.10	5.00%
	3	44, 43, 21, 20, 07, 08	CORREDOR C. JUÁREZ	CALLE DEL PILAR	LEONA VICARIO	\$ 122.00	\$ 128.10	5.00%
	1	57, 45, 46, 42, 41, 36, 35, 32	CORREDOR C. JUÁREZ	LEONA VICARIO	AV. CENTENARIO	\$ 122.00	\$ 128.10	5.00%
	1	33, 27, 26	CORREDOR C. JUÁREZ	LEONA VICARIO	AV. CENTENARIO	\$ 122.00	\$ 128.10	5.00%
	1	29, 30, 31, 37, 36, 38, 41, 40, 47, 46, 56, 57	CORREDOR GUADALUPE VICTORIA	AV. CENTENARIO	CALLE DEL PILAR	\$ 122.00	\$ 128.10	5.00%
	1,3,4	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28	CORREDOR CARRETERA VIA CORTA	AV CENTENARIO	CALLE PIPILA	\$ 122.00	\$ 128.10	5.00%
REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA Artículo 35. En casos de que no se haya asignado valor unitario al suelo de algún sector o zona, o que habiéndose asignado varíen las características esenciales en el período de su vigencia, la autoridad catastral municipal podrá fijar la zona y los valores unitarios tomando como base los aprobados para otro sector catastral con características similares. En las zonas, urbana y suburbana, los valores de Corredores de Valor serán aplicables a los predios colindantes a ellos. En la zona rústica los valores de los Corredores de valor serán aplicables (como un área de influencia del valor) a 100.00 metros perpendiculares al Corredor de valor. SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 21 Párrafos Quinto, Sexto y Séptimo: ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado. PÁRRAFO QUINTO: Dentro de la ZONA HOMOGÉNEA de valor pueden existir FRANJAS, denominadas CORREDORES DE VALOR que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia ZONA HOMOGÉNEA. PÁRRAFO SEXTO: Para determinar un CORREDOR DE VALOR se considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la FRANJA, respecto del que corresponda a la ZONA HOMOGÉNEA. PÁRRAFO SÉPTIMO: Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificarán en URBANOS, SUBURBANOS y RÚSTICOS.								

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026							
VALORES UNITARIOS PARA SUELO SUBURBANO.							
ZONA HOMOGÉNEA SUBURBANA DE VALOR	SECTOR(ES) CATASTRAL(ES)	MANZANAS	TIPO DE DESARROLLO	NOMBRE DEL DESARROLLO	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE
1,2,3,4,5,6,7,8	9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,2	de la 1 a la 100	localidad	ZONA SUBURBANA	\$ 27.00	\$ 28.35	5.00%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA			
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026			
FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO EN TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE EL LOTE TIPO			
FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO EN LAS ZONAS URBANA Y SUBURBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO:			
SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:		FACTOR
	1,000.00		1.00
1,000.01	2,000.00		0.95
2,000.01	3,000.00		0.90
3,000.01	4,000.00		0.85
4,000.01	5,000.00		0.80
5,000.01	EN ADELANTE		0.60
FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO EN LA ZONAS URBANAS DE POBLACIONES DIFERENTES A LA CABECERA MUNICIPAL:			
SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:		FACTOR
	1,000.00		1.00
1,000.01	2,000.00		0.95
2,000.01	3,000.00		0.90
3,000.01	4,000.00		0.85
4,000.01	5,000.00		0.80
5,000.01	EN ADELANTE		0.60
FACTORES DE DEMÉRITO PARA SUELO RÚSTICO:			
SUPERFICIE DESDE:	HASTA SUPERFICIE DE:		FACTOR
	5-00-00.00		0.025
5-00-00.01	10-00-00.00		0.05
10-00-00.01	20-00-00.00		0.10
20-00-00.01	40-00-00.00		0.15
40-00-00.01	60-00-00.00		0.20
60-00-00.01	100-00-00.00		0.25
100-00-00.01	EN ADELANTE		0.30
SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 21 Párrafo Noveno:			
ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.			
PÁRRAFO NOVENO: Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán contener los factores de incremento y demérito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.			

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA											
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026											
VALORES UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN											
CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS	CLAVE DE VALUACIÓN				CLASE DE LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	
			CONSTANTE	USO	TIPOLOGÍA	CLASE					
COMERCIAL	MEDIO	Nave industrial, pisos de concreto con acabados sencillos, techos de lámina, cocinas, baños, closets, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrajería, carpintería y vidriería). Incluye cabañas de madera típicas y atípicas. Las cabañas atípicas requieren avalúos en base a precios unitarios.	2	2	2	6	COCHERA, PORCHE, TERRAZA		\$ 2,085.83	50%	# DIV 0!
			2	2	2	7	TEJABÁN		\$ 667.46	80%	# DIV 0!
			2	2	2	8	BODEGA		\$ 1,668.66	40%	# DIV 0!
			2	2	3	1	EXCELENTE			100%	# DIV 0!
	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. Incluye cabañas de madera típicas y atípicas. Las cabañas atípicas requieren avalúos en base a precios unitarios.	2	2	3	2	MUY BUENO			85%	# DIV 0!
			2	2	3	3	BUENO "A"	\$ 6,148.00	\$ 6,455.40	75%	5.00%
			2	2	3	4	REGULAR "B"	\$ 5,128.00	\$ 5,364.40	65%	5.00%
			2	2	3	5	MALO "C"	\$ 4,524.00	\$ 4,750.20	55%	5.00%
			2	2	3	6	COCHERA, PORCHE, TERRAZA		\$ 3,227.70	50%	# DIV 0!
			2	2	3	7	TEJABÁN		\$ 1,032.86	80%	# DIV 0!
			2	2	3	8	BODEGA		\$ 2,582.16	40%	# DIV 0!
			2	2	3	1	EXCELENTE			100%	# DIV 0!
			2	2	3	2	MUY BUENO			85%	# DIV 0!
			2	3	1	3	BUENO "A"	\$ 3,649.00	\$ 3,831.45	75%	5.00%
			2	3	1	4	REGULAR "B"	\$ 3,156.00	\$ 3,313.80	65%	5.00%
			2	3	1	5	MALO "C"	\$ 2,894.00	\$ 3,036.70	55%	5.00%
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 claras hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrajería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.	2	3	1	6	COCHERA, PORCHE, TERRAZA		\$ 1,915.73	50%	# DIV 0!
			2	3	1	7	TEJABÁN		\$ 613.03	80%	# DIV 0!
			2	3	1	8	BODEGA		\$ 1,532.58	40%	# DIV 0!
			2	3	2	1	EXCELENTE			100%	# DIV 0!
			2	3	2	2	MUY BUENO			85%	# DIV 0!
			2	3	2	3	BUENO "A"	\$ 4,427.00	\$ 4,648.35	75%	5.00%
			2	3	2	4	REGULAR "B"	\$ 4,123.00	\$ 4,329.15	65%	5.00%
			2	3	2	5	MALO "C"	\$ 3,973.00	\$ 4,171.65	55%	5.00%
	MEDIANO	Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.	2	3	2	6	COCHERA, PORCHE, TERRAZA		\$ 2,324.18	50%	# DIV 0!
			2	3	2	7	TEJABÁN		\$ 743.74	80%	# DIV 0!
			2	3	2	8	BODEGA		\$ 1,859.34	40%	# DIV 0!
			2	4	1	1	"A"	N/A	\$ 1,859.34		# VALOR
			2	4	1	2	"B"	N/A	\$ 1,532.58		# VALOR
			2	4	1	3	"C"	N/A	\$ 1,219.68		# VALOR

CLASE DE LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS:

EXCELENTE Son aquellas construcciones que se encuentran nuevas, por lo que no requieren reparaciones.

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

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

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

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

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

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

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

APARTADO V: Todo el Apartado.

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

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

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA			
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026			
PORCENTAJES DE AVANCE PARA OBRAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN			
CONCEPTO	INICIO	TERMINADO	FACTOR
ZANJE	1.00%	5.00%	0.05
CIMENTOS	5.01%	15.00%	0.15
MUROS	15.01%	35.00%	0.35
CASTILLOS Y CERRAMIENTOS	35.01%	40.00%	0.40
LOSA O TECHUMBRE	40.01%	50.00%	0.50
IMPERMEABILIZACIÓN	50.01%	55.00%	0.55
PISO CERÁMICO	55.01%	60.00%	0.60
HERRERÍA	60.01%	65.00%	0.65
ENJARRE	65.01%	70.00%	0.70
YESO	70.01%	75.00%	0.75
LAMBRINES	75.01%	80.00%	0.80
FACHADA	80.01%	90.00%	0.90
PINTURA	90.01%	95.00%	0.95
PUERTAS, APARATOS Y LIMPIEZA FINAL	95.01%	100.00%	1.00
Nota: EL % DE AVANCE DE OBRA EN OTROS NIVELES, SE TOMARÁ POR SEPARADO EN BASE A ESTA MISMA TABLA.			
Toda construcción, ampliación o modificación, deberá ser manifestada por el sujeto del impuesto a la Tesorería Municipal dentro de los 15 días siguientes a la terminación de la obra. A la MANIFESTACIÓN CATASTRAL anterior deberá adjuntarse el plano catastral actualizado y el Permiso de Construcción Municipal y, en su caso, renovaciones de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN y el documento oficial de la TERMINACIÓN DE OBRA. Invariablemente, las nuevas construcciones e instalaciones especiales se integrarán al padrón catastral en el avance en que se encuentren y de acuerdo a la fecha de vencimiento de la Licencia de Construcción. En el caso de la detección de terrenos no empadronados y construcciones no manifestadas a la Tesorería Municipal, se harán efectivos tres años de impuestos anteriores a la fecha del descubrimiento de la omisión, salvo que el interesado compruebe que el lapso es menor mediante la Licencia de Construcción. SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 3 Apartado IX y Artículo 21 Párrafo Octavo: ARTÍCULO 3. Para los efectos de la presente Ley se entiende por: APARTADO V: Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma: Habitacional, Comercial, Industrial... APARTADO IX: Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble. ARTÍCULO 23. Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula establecida por la Ley.			

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

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

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

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

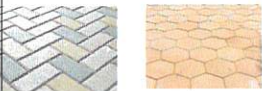
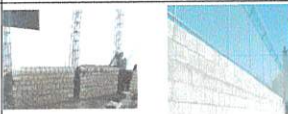
TABLA DE DEMÉRITOS DE ROSS-HEIDECHE POR EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES ESPECIALES.

51	0.5949
52	0.5847
53	0.5741
54	0.5635
55	0.5528
56	0.5420
57	0.5311
58	0.5202
59	0.5092
60	0.4981

SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 21 Párrafos Onceavo y Treceavo:

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

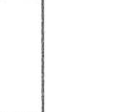
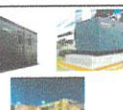
PÁRRAFO TRECEAVO: Las bases generales y sistemas para la clasificación y valuación de las zonas, predios, construcciones, así como la aplicación de factores de incremento y demérito para la determinación de valores unitarios, se establecerán de conformidad con lo dispuesto por esta Ley.

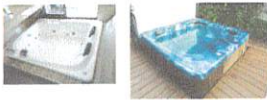
MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE,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

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
14	BARDAS DE LADRILLO/BLOCK HASTA 3MTS DE ALTURA	M2.	\$ 560.00	\$ 560.00	0.00%	 
15	BÁSCULA CAMIONERA	PZA.	\$ 600.000.00	\$ 600.000.00	0.00%	 
16	BÁSCULA PARA VEHÍCULOS DE CARGA LIGERA	PZA.	\$ 310.000.00	\$ 310.000.00	0.00%	 
17	BASCULAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ 590.000.00	\$ 590.000.00	0.00%	 
18	BODEGAS CON ALTURA ATÍPICA SUPERIOR A 5 METROS	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	10% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL	\$ -	#¡VALOR!	 
19	BOILER SOLAR	POR TUBO	\$ 400.00	\$ 400.00	0.00%	 
20	BOMBA DESPACHADORA DE GASOLINA/DIÉSEL CON INFRAESTRUCTURA	PZA.	\$ 75.500.00	\$ 75.500.00	0.00%	 
21	BÓVEDAS DE SEGURIDAD PARA BANCOS	PZA.	\$ 100.000.00	\$ 100.000.00	0.00%	 
22	CABALLERIZAS	M2.	\$ 1.500.00	\$ 1.500.00	0.00%	 
23	CALDERAS (COMERCIAL)	PZA.	\$ 205.000.00	\$ 205.000.00	0.00%	 
24	CALEFACCIÓN (COMERCIAL)	PZA.	\$ 150.000.00	\$ 150.000.00	0.00%	
25	CALEFACCIÓN HABITACIONAL	PZA.	\$ 15.000.00	\$ 15.000.00	0.00%	
26	CARPA LONA AHULADA CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$ 550.00	\$ 550.00	0.00%	 

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
27	CASAS HABITACIÓN CON ALTURAS QUE EXCEDEN DE 3 METROS O ALTURAS ATÍPICAS, SIN LOSAS DE ENTREPISOS	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL.	17% DEL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN POR CADA METRO DE ALTURA ADICIONAL	\$	#¡VALOR!	  
28	CELDAS SOLARES (EN GRANJA SOLAR, PARQUE SOLAR O PARQUE FOTOVOLTAICO) (con paneles construidos con celdas solares individuales)	CELDA	\$3.200.00 POR CELDA INDIVIDUAL Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO	\$ 3.200.00	#¡VALOR!	 
29	CELDAS SOLARES (HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL Y ESPECIAL) (paneles construidos por celdas solares individuales)	M2.	\$5.950.00 POR M2. Y EL AVALÚO CATASTRAL PODRÁ ESTAR SUJETO AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y LO	\$	#¡VALOR!	 
30	CERCO POSTE CONCRETO/ METÁLICO	ML.	\$ 257.00	\$ 257.00	0.00%	 
31	CERCO POSTE MADERA	ML.	\$ 187.00	\$ 187.00	0.00%	 
32	CHILLER (SISTEMA DE ENFRIAMIENTO)	PZA.	\$ 120.000.00	\$ 120.000.00	0.00%	 
33	CHIMENEA	PZA.	\$ 35.700.00	\$ 35.700.00	0.00%	 
34	CHIMENEAS INDUSTRIALES	M3.	\$ 4.000.00	\$ 4.000.00	0.00%	  
35	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)	PZA.	\$ 9.200.00	\$ 9.200.00	0.00%	 
36	CISTERNA COMERCIAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ 2.650.00	\$ 2.650.00	0.00%	
37	CISTERNA HABITACIONAL (depósitos de agua de lluvia)	PZA.	\$ 1.150.00	\$ 1.150.00	0.00%	
38	CISTERNA INDUSTRIAL (depósitos de agua)	PZA.	\$ 145.000.00	\$ 145.000.00	0.00%	
39	COCINA INDUSTRIAL	ML.	\$ 4.400.00	\$ 4.400.00	0.00%	 

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
40	COCINA INTEGRAL	ML.	\$ 2,130.00	\$ 2,130.00	0.00%	
41	COMPRESORES	LOTE	\$ 725,000.00	\$ 725,000.00	0.00%	
42	CORTINA METÁLICA	M2.	\$ 1,430.00	\$ 1,430.00	0.00%	
43	CREMATARIO	PZA.	\$ 160,000.00	\$ 160,000.00	0.00%	
44	CUARTO DE TRATAMIENTO TÉRMICO	M2.	\$ 5,500.00	\$ 5,500.00	0.00%	
45	CUARTOS DE PINTURA	M2.	\$ 5,500.00	\$ 5,500.00	0.00%	
46	CUARTOS FRÍOS	PZA.	\$ 74,500.00	\$ 74,500.00	0.00%	
47	DOSIFICADORES (INCLUYE LA ESTRUCTURA QUE LO SOSTIENE)	M3.	\$ 3,100.00	\$ 3,100.00	0.00%	
48	DUCTOS DE AIRE	ML.	\$ 315.00	\$ 315.00	0.00%	
49	ELEVADOR CONDOMINIOS	PZA.	\$ 950,000.00	\$ 950,000.00	0.00%	
50	ELEVADORES (hasta 10 pisos)	PZA.	\$ 1,760,000.00	\$ 1,760,000.00	0.00%	
51	ENCEMENTADOS - PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO HASTA 10 CM DE ESPESOR	M2.	\$ 165.00	\$ 165.00	0.00%	
52	ESCALERA ELÉCTRICA	ML.	\$ 225,000.00	\$ 225,000.00	0.00%	

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
53	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTO ASFALTO)	M2.	\$ 256.00	\$ 256.00	0.00%	 
54	ESTRUCTURA TIRO DE MINA	LOTE	\$ 3,000,000.00	\$ 3,000,000.00	0.00%	 
55	ESTRUCTURAS ESFÉRICAS, O IRREGULARES, PARA ANTENAS DE COMUNICACIÓN	M3.	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00	0.00%	  
56	FUENTE PARA JARDÍN	PZA.	\$ 12,400.00	\$ 12,400.00	0.00%	 
57	FUENTE TIPO CORTINA	PZA.	\$ 17,000.00	\$ 17,000.00	0.00%	 
58	GALLINERO	M2.	\$ 107.00	\$ 107.00	0.00%	 
59	GÁRGOLAS	PZA.	\$ 1,378.00	\$ 1,378.00	0.00%	 
60	GENERADOR DE ENERGÍA	PZA.	\$ 500,000.00	\$ 500,000.00	0.00%	 
61	GENERADORES ELÉCTRICOS	PZA.	\$ 318,100.00	\$ 318,100.00	0.00%	 
62	GRADAS DE CONCRETO	M2.	\$ 1,500.00	\$ 1,500.00	0.00%	 
63	GRADAS DE MADERA	M2.	\$ 1,300.00	\$ 1,300.00	0.00%	 
64	GRADAS METÁLICAS	M2.	\$ 1,950.00	\$ 1,950.00	0.00%	 
65	GRÚA VIAJERA	LOTE	\$ 550,000.00	\$ 550,000.00	0.00%	 

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
66	GUARNICIONES (cordones de concreto)	ML.	\$ 145.00	\$ 145.00	0.00%	
67	HIDRONEUMÁTICO	PZA.	\$ 6,900.00	\$ 6,900.00	0.00%	
68	HORNO DE SECADO	M2.	\$ 5,500.00	\$ 5,500.00	0.00%	
69	INVERNADEROS	M2.	\$ 500.00	\$ 500.00	0.00%	
70	JACUZZI	PZA.	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00	0.00%	
71	MALLA CICLÓNICA	ML.	\$ 475.00	\$ 475.00	0.00%	
72	MALLA SOMBRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ 900.00	\$ 900.00	0.00%	
73	MEZANINE	M2.	\$ 1,146.00	\$ 1,146.00	0.00%	
74	MINI SPLIT	PZA.	\$ 14,500.00	\$ 14,500.00	0.00%	
75	MOLINOS INDUSTRIALES	M3.	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	0.00%	
76	MUELLE DE CONCRETO	M2.	\$ 2,650.00	\$ 2,650.00	0.00%	
77	MUELLE DE MADERA	M2.	\$ 1,950.00	\$ 1,950.00	0.00%	
78	MUROS DE CONTENCIÓN CONSTRUÍDO CON PIEZAS PREFABRICADAS	M2.	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00	0.00%	

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
79	MUROS DE CONTENCIÓN DE CONCRETO ARMADO HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ 950.00	\$ 950.00	0.00%	
80	MUROS DE CONTENCIÓN DE PIEDRA HABITACIONAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL	M2.	\$ 650.00	\$ 650.00	0.00%	 
81	NAVES INDUSTRIALES CON ESTRUCTURA METÁLICA	M2.	\$ 6,500.00	\$ 6,500.00	0.00%	  
82	PALAPA DE HOJAS SECAS DE PALMA CON A ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ 450.00	\$ 450.00	0.00%	 
83	PALAPA DE LÁMINA CON ESTRUCTURA DE MADERA QUE LA SOSTIENE	M2.	\$ 750.00	\$ 750.00	0.00%	 
84	PASTO ARTIFICIAL	M2.	\$ 150.00	\$ 150.00	0.00%	 
85	PÉRGOLAS	M2.	\$ 2,150.00	\$ 2,150.00	0.00%	 
86	PILA (BLOCK, ADOBÓN, HORMIGÓN,	M2.	\$ 740.00	\$ 740.00	0.00%	 
87	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 100 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1,750.00	\$ 1,750.00	0.00%	
88	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 15 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 250.00	\$ 250.00	0.00%	
89	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 40 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 720.00	\$ 720.00	0.00%	
90	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 60 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1,050.00	\$ 1,050.00	0.00%	
91	PLANCHA DE CONCRETO HIDRÁULICO 80 CMS DE ESPESOR	M2.	\$ 1,450.00	\$ 1,450.00	0.00%	

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
92	PLANTA GENERADORA ELÉCTRICA DIÉSEL	LOTE	\$ 3,600,000.00	\$ 3,600,000.00	0.00%	
93	PLANTA TRATADORA	PZA.	\$ 3,000,000.00	\$ 3,000,000.00	0.00%	
94	PLANTAS ENFRIADORAS	PZA.	\$ 1,500,000.00	\$ 1,500,000.00	0.00%	
95	PÓRTICO COMERCIAL	M2.	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	0.00%	
96	PORTÓN ELÉCTRICO	M2.	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00	0.00%	
97	POSTES PARA ALUMBRADO	PZA.	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00	0.00%	
98	POSTES TRONCOCÓNICOS PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ 175,000.00	\$ 175,000.00	0.00%	
99	POZOS PARA EXTRACCIÓN DE AGUA	ML.	\$6,000.00 por ML de profundidad	\$ -	#¡VALOR!	
100	PRESONES	M2.	\$ 700.00	\$ 700.00	0.00%	
101	PUENTE COLGANTE	ML.	\$ 3,000.00	\$ 3,000.00	0.00%	
102	QUEBRADORAS INDUSTRIALES CON ENTRADA DE MATERIALES DESDE 40mm. Hasta 500 mm. Este valor de la pieza considera la obra civil para cimentación y descarga a la tolva.	PZA.	\$ 2,000,000.00	\$ 2,000,000.00	0.00%	
103	RAMPA PARA EMBARCACIONES	M2.	\$ 1,250.00	\$ 1,250.00	0.00%	
104	RAMPAS	M2.	\$ 405.00	\$ 405.00	0.00%	

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2023 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2024 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
105	SILO DE CONCRETO	M3.	\$ 5,300.00	\$ 5,300.00	0.00%	
106	SILO METÁLICO	M3.	\$ 2,600.00	\$ 2,600.00	0.00%	
107	SISTEMA CONTRA INCENDIO	PZA.	\$ 68,800.00	\$ 68,800.00	0.00%	
108	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA COMERCIAL	PZA.	\$ 83,000.00	\$ 83,000.00	0.00%	
109	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA HABITACIONAL	PZA.	\$ 21,500.00	\$ 21,500.00	0.00%	
110	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA INDUSTRIAL	PZA.	\$ 475,000.00	\$ 475,000.00	0.00%	
111	TANQUE ESTACIONARIO COMERCIAL	M3.	\$ 4,700.00	\$ 4,700.00	0.00%	
112	TANQUE ESTACIONARIO HABITACIONAL	M3.	\$ 1,500.00	\$ 1,500.00	0.00%	
113	TANQUES ACERO AL CARBÓN HASTA 100,000 LT	LT.	\$ 9.00	\$ 9.00	0.00%	
114	TANQUES DE ALMACENAMIENTO	M3.	\$ 2,000.00	\$ 2,000.00	0.00%	
115	TEJABAN ACRÍLICO	M2.	\$ 350.00	\$ 350.00	0.00%	
116	TEJABAN DE GALVATEJA	M2.	\$ 600.00	\$ 600.00	0.00%	
117	TEJABÁN DE LÁMINA GALVANIZADA	M2.	\$ 500.00	\$ 500.00	0.00%	

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
118	TEJABÁN DE TEJA	M2.	\$ 400.00	\$ 400.00	0.00%	
119	TINACO HABITACIONAL	LTO.	\$3.50 pesos por litro	\$ 3.50	#(VALOR)	 
120	TIROLESA	ML.	\$ 4,500.00	\$ 4,500.00	0.00%	 
121	TOLVAS	PZA.	\$ 175,000.00	\$ 175,000.00	0.00%	  
122	TORRES PARA CABLES DE ELECTRICIDAD	PZA.	\$ 225,000.00	\$ 225,000.00	0.00%	  
123	TRANSFORMADOR DE 15 KVA.	PZA.	\$ 25,000.00	\$ 25,000.00	0.00%	
124	TRANSFORMADOR DE 25 KVA.	PZA.	\$ 35,000.00	\$ 35,000.00	0.00%	
125	TRANSFORMADOR DE 45 KVA.	PZA.	\$ 50,000.00	\$ 50,000.00	0.00%	
126	TRANSFORMADOR DE 75 KVA.	PZA.	\$ 115,000.00	\$ 115,000.00	0.00%	
127	UNIDAD PAQUETE CLIMA	PZA.	\$ 700,000.00	\$ 700,000.00	0.00%	
128	UNIDADES ENFRIADORAS	PZA.	\$ 317,000.00	\$ 317,000.00	0.00%	 
129	VOLADOS DE CONCRETO ARMADO	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.			
130	VOLADOS DE MADERA, ACERO Y OTROS MATERIALES	M2.	SERÁ EL 10% SEGÚN LA PROPIA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL CASO.			

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES						
CLAVE DE VALUACIÓN	DESCRIPCIÓN DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES	UNIDAD	VALOR UNITARIO 2025 \$/M2.	VALOR UNITARIO 2026 \$/M2.	PORCENTAJE	IMÁGENES, ÚNICAMENTE, DE REFERENCIA
131	INSTALACIONES ESPECIALES ATÍPICAS	REQUIEREN AVALÚOS EN BASE A PRECIOS UNITARIOS DE CONSTRUCCIÓN.				 
LAS IMÁGENES QUE SE MUESTRAN SÓLO SON DE REFERENCIA. EN TODOS LOS CASOS DE INSTALACIONES ESPECIALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.						
SUSTENTO LEGAL: Ley de Catastro del Estado de Chihuahua Artículo 3 Apartado IX y Artículo 21 Párrafo Octavo: ARTÍCULO 3. Para los efectos de la presente Ley se entiende por: APARTADO V: Construcción: La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma: APARTADO IX: Instalaciones especiales: Aquellas que complementan en servicios y funcionamiento a un inmueble. ARTÍCULO 23. Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicarán los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula: PÁRRAFO QUINTO: El valor de construcción de un inmueble, se obtiene de multiplicar la superficie construida, por el valor unitario de construcción para cada tipo de edificación, contenido en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, más el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la fórmula siguiente: $VC=SC \times VUC + VIE$ Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá: VC= Valor de la Construcción SC=Superficie de la Construcción VUC= Valor Unitario de la Construcción VIE= Valor de las Instalaciones Especiales						

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA													
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024													
VALORES DE ESTRUCTURAS PARA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS.													
ESTRUCTURA	CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE ESTRUCTURA				POR EL LUGAR DE UBICACIÓN			POR LA FORMA DE INSTALACIÓN			CARACTERÍSTICAS PARTICULARES	UNIDADES
		PARA CABLE	PARA ESPECIFICAR	PANTALLA ELECTRÓNICA	BIPOLOAR	TIPO AMBIENTE	EN TACHADA	EN ALTOA	ASILLADA	ADOSADO	SALENTE O VOJADO	ANVO ROTACIONADO	
	1901		X						X			X	M ² . DE PANTALLA
												Material de la estructura: Acero	
												Superficie de la pantalla: hasta 80 M ² en adelante	
												Altura del pedestal: entre 4 M. y 12 M.	
												Diámetro exterior del pedestal de 20" en adelante	
	1902		X					X				X	M ² . DE PANTALLA
												Material de la estructura: Acero	
												Superficie de la pantalla: hasta 45 M ² en adelante	
												Altura de las columnas: entre 1 M. y 15 M.	
												Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U"	
	1903		X						X			X	M ² . DE PANTALLA
												Material de la estructura: Acero	
												Superficie de la pantalla: hasta 50 M ² en adelante	
												Altura de las columnas: entre 1 M. y 12 M.	
												Perfil de los apoyos: Sección "L", "T", o "U"	
	1904				X				X			X	M ² . DE PANTALLA
												Material de la estructura: Acero	
												Superficie de la pantalla: de 2 M ² en adelante	
												Altura del pedestal: de 3 M. en adelante	
												Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante	
	1905				X				X			X	M ² . DE PANTALLA
												Material de la estructura: Acero	
												Superficie de la pantalla: de 2 M ² en adelante	
												Altura del pedestal: de hasta 15 M.	
												Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante	
	1906				X				X			X	M ² . (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)
												Material de la estructura: Acero	
												Superficie de la pantalla: de 1.5 M ² en adelante	
												Altura del pedestal: de 2 M. en adelante	
												Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante	
	1907				X			X				X	M ² . (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)
												Material de la estructura: Acero	
												Superficie de la pantalla: de 2 M ² en adelante	
												Altura del pedestal: de 20 CM. en adelante	
												Diámetro exterior del pedestal de 5" en adelante	
	1908		X								X		M ² . (SE SUMAN TODAS LAS PANTALLAS)
												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.	
	1909											X	M ² . DEL MURETE
												Forma de unión de las estructuras: remachada, soldada, atornillada, Etc.	
												Material constructivo: Materiales pétreos o Mito.	
												Superficie de la pantalla: de 1 M ² en adelante	
												Altura: hasta 25 M.	
													M ² . DEL MURETE
												Superficie de la pantalla: hasta 250 M ² .	
												Método de anclaje: empotrado, atornillado, Etc.	
												Material constructivo: Acero o Mito.	
												Superficie de la pantalla: de 1 M ² en adelante	

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026

FACTORES DE DEMÉRITO PARA PÁNELES SOLARES.

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

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

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

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

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

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

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

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

PREDIOS RÚSTICOS

TABLAS

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA										
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026										
VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO.										
CLASIFICACIÓN				VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO (\$/Ha.)						
TIPO DE PROPIEDAD										
CLASE										
CONSTANTE										
CLAVE DE VALUACIÓN				TIPO DE PROPIEDAD	CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS	CLASE	DESCRIPCIÓN DE LA CLASE:	VALOR UNITARIO 2025 \$/Ha.	VALOR UNITARIO 2026 \$/Ha.	PORCENTAJE
1	0	1	1	PRIVADA	RIEGO POR GARAVEDAD	1	Aquellos que cuenten con agua proveniente de corrientes superficiales, sistemas de riego, presas o represas, o aquellos que no reuniendo estas características se adapten de manera especial para su aprovechamiento como pueden ser por medio de: síloes, canales, galerías filtrantes, presas, represas, presones y pozos.	\$ 74,103.00	\$ 77,808.15	5.00%
1	0	2	1	PRIVADA	RIEGO POR GARAVEDAD	2	Cuando el riego sea eventual o de medio riego.	\$ 55,627.00	\$ 58,408.35	5.00%
1	0	3	1	PRIVADA	RIEGO POR GARAVEDAD	3	Cuando los suelos sean considerados pobres, o su topografía sea accidentada, y limite hasta en un 30% el aprovechamiento integral del predio.	\$ 25,770.00	\$ 27,058.50	5.00%
1	0	4	1	PRIVADA	RIEGO POR GARAVEDAD	4	Aquellos que se encuentren afectados por sales nocivas o niveles freáticos altos, que limiten en el 60% o más su productividad, en relación a las Primera y Segunda, Clases.	\$ 12,841.00	\$ 13,483.05	5.00%
1	1	1	1	EJIDAL	RIEGO POR GARAVEDAD	1		\$ 74,240.00	\$ 77,952.00	5.00%
1	1	2	1	EJIDAL	RIEGO POR GARAVEDAD	2		\$ 55,627.00	\$ 58,408.35	5.00%
1	1	3	1	EJIDAL	RIEGO POR GARAVEDAD	3		\$ 28,054.00	\$ 29,456.70	5.00%
1	1	4	1	EJIDAL	RIEGO POR GARAVEDAD	4		\$ 12,845.00	\$ 13,508.25	5.00%
1	2	1	1	COMUNAL	RIEGO POR GARAVEDAD	1		\$ 74,240.00	\$ 77,952.00	5.00%
1	2	2	1	COMUNAL	RIEGO POR GARAVEDAD	2		\$ 55,729.00	\$ 58,515.45	5.00%
1	2	3	1	COMUNAL	RIEGO POR GARAVEDAD	3		\$ 28,054.00	\$ 29,456.70	5.00%
1	2	4	1	COMUNAL	RIEGO POR GARAVEDAD	4		\$ 12,845.00	\$ 13,508.25	5.00%
2	0	1	1	PRIVADA	RIEGO POR BOMBEO	1	Son aquellos que por su aprovechamiento requieren de infraestructura especial como es la perforación, ademe y bombeo.	\$ 51,967.00	\$ 54,565.35	5.00%
2	0	2	1	PRIVADA	RIEGO POR BOMBEO	2		\$ 39,081.00	\$ 40,961.55	5.00%
2	0	3	1	PRIVADA	RIEGO POR BOMBEO	3		\$ 19,639.00	\$ 20,620.95	5.00%
2	0	4	1	PRIVADA	RIEGO POR BOMBEO	4		\$ 9,028.00	\$ 9,479.40	5.00%

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA									
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026									
VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO.									
CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CLASE	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO (\$/Ha.)					
CLAVE DE VALUACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS	CLASE	DESCRIPCIÓN DE LA CLASE:	VALOR UNITARIO 2025 \$/Ha.	VALOR UNITARIO 2026 \$/Ha.	PORCENTAJE		
2 1 1 1	EJIDAL	RIEGO POR BOMBEO	1		\$ 51,947.00	\$ 54,565.35	5.00%		
2 1 2 1	EJIDAL	RIEGO POR BOMBEO	2		\$ 39,011.00	\$ 40,961.55	5.00%		
2 1 3 1	EJIDAL	RIEGO POR BOMBEO	3		\$ 19,639.00	\$ 20,620.95	5.00%		
2 1 4 1	EJIDAL	RIEGO POR BOMBEO	4		\$ 9,005.00	\$ 9,455.25	5.00%		
2 2 1 1	COMUNAL	RIEGO POR BOMBEO	1		\$ 51,947.00	\$ 54,565.35	5.00%		
2 2 2 1	COMUNAL	RIEGO POR BOMBEO	2		\$ 39,011.00	\$ 40,961.55	5.00%		
2 2 3 1	COMUNAL	RIEGO POR BOMBEO	3		\$ 19,639.00	\$ 20,620.95	5.00%		
2 2 4 1	COMUNAL	RIEGO POR BOMBEO	4		\$ 9,005.00	\$ 9,455.25	5.00%		
7 0 1 1	PRIVADA	TEMPORAL	1	Aquellos que cuenten con suelo fértil y topografía prácticamente plana.	\$ 10,290.00	\$ 10,804.50	5.00%		
7 0 2 1	PRIVADA	TEMPORAL	2	Aquellos en los que su topografía sea accidentada o se trate de terrazas en las laderas de los cerros.	\$ 8,232.00	\$ 8,643.60	5.00%		
7 0 3 1	PRIVADA	TEMPORAL	3	Aquellos que cuenten con suelo pobre que ponga en riesgo las cosechas.	\$ 6,587.00	\$ 6,916.35	5.00%		
7 0 4 1	PRIVADA	TEMPORAL	4		\$ 5,270.00	\$ 5,533.50	5.00%		
7 1 1 1	EJIDAL	TEMPORAL	1		\$ 10,290.00	\$ 10,804.50	5.00%		
7 1 2 1	EJIDAL	TEMPORAL	2		\$ 8,234.00	\$ 8,645.70	5.00%		
7 1 3 1	EJIDAL	TEMPORAL	3		\$ 6,587.00	\$ 6,916.35	5.00%		
7 1 4 1	EJIDAL	TEMPORAL	4		\$ 5,270.00	\$ 5,533.50	5.00%		
7 2 1 1	COMUNAL	TEMPORAL	1		\$ 10,290.00	\$ 10,804.50	5.00%		
7 2 2 1	COMUNAL	TEMPORAL	2		\$ 8,232.00	\$ 8,643.60	5.00%		
7 2 3 1	COMUNAL	TEMPORAL	3		\$ 3,437.00	\$ 3,608.85	5.00%		
7 2 4 1	COMUNAL	TEMPORAL	4		\$ 5,270.00	\$ 5,533.50	5.00%		
8 0 1 1	PRIVADA	PASTALES	1	PRIMERA CLASE Hasta 10-00-00.00 Has.	\$ 1,588.00	\$ 1,667.40	5.00%		
8 0 2 1	PRIVADA	PASTALES	2	SEGUNDA CLASE de 10.01 hasta 15-00-00.00 Has.	\$ 1,297.00	\$ 1,361.85	5.00%		

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA										
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026										
VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO.										
CLASIFICACIÓN	TIPO DE PROPIEDAD	CLASE	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO (\$/Ha.)						
CLAVE DE VALUACIÓN				TIPO DE PROPIEDAD	CLASIFICACIÓN DE LOS PREDIOS	CLASE	DESCRIPCIÓN DE LA CLASE:	VALOR UNITARIO 2025 \$/Ha.	VALOR UNITARIO 2026 \$/Ha.	PORCENTAJE
8	0	3	1	PRIVADA	PASTALES	3	TERCERA CLASE de 15.01 hasta 20-00-00.00 Has.	\$ 1,124.00	\$ 1,180.20	5.00%
8	0	4	1	PRIVADA	PASTALES	4	CUARTA CLASE de 20.01 hasta 25-00-00.00 Has.	\$ 399.00	\$ 418.95	5.00%
8	0,1,2	5	1	PRIVADA 0/EJIDAL 1/COMUNAL 2	PASTALES	5	QUINTA CLASE de más de 25-00-00.00 Has.	\$ -	\$ -	#¡DIV/0!
8	1	1	1	EJIDAL	PASTALES	1		\$ 1,588.00	\$ 1,667.40	5.00%
8	1	2	1	EJIDAL	PASTALES	2		\$ 1,297.00	\$ 1,361.85	5.00%
8	1	3	1	EJIDAL	PASTALES	3		\$ 1,126.00	\$ 1,182.30	5.00%
8	1	4	1	EJIDAL	PASTALES	4		\$ 998.00	\$ 1,047.90	5.00%
8	2	1	1	COMUNAL	PASTALES	1		\$ 9,375.00	\$ 9,843.75	5.00%
8	2	2	1	COMUNAL	PASTALES	2		\$ 8,541.00	\$ 8,968.05	5.00%
8	2	3	1	COMUNAL	PASTALES	3		\$ 7,782.00	\$ 8,171.10	5.00%
8	2	4	1	COMUNAL	PASTALES	4		\$ 7,088.00	\$ 7,442.40	5.00%
6	0,1,2	1	1	PRIVADA 0/EJIDAL 1/COMUNAL 2	FORESTALES	1	Para los terrenos cubiertos con bosque se tomará en cuenta: a) Población forestal; b) Especie y variedad de árboles; y, c) Ciclo reproductivo. En ningún caso se tomará en consideración la explotación de la vegetación forestal.	\$ -	\$ -	#¡DIV/0!
7	0,1,2	1	1	PRIVADA 0/EJIDAL 1/COMUNAL 2	ESPECIALES	1	Este tipo de predios se sujetarán a un estudio individual por parte del municipio, de acuerdo a su uso, infraestructura y destino. Entre otros, se consideran los dedicados a parques de recreo, cotos de caza, centros turísticos, los de valor histórico, artístico o cultural, reservaciones, así como los que no tengan utilización definida por parte de sus propietarios o prevista en la Ley o el Reglamento.	\$ -	\$ -	#¡DIV/0!

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES PARA FRUTALES NOGALES						
	ESTADO DEL FRUTAL NOGAL	CALIDAD	UNIDADES	VALOR 2025	VALOR 2026	PORCENTAJE
CLASIFICACIÓN	FRUTALES EN FORMACIÓN	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 25,979.10	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 22,813.20	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 22,813.20	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 22,813.20	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 26,027.40	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 26,027.04	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 26,027.40	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 26,027.40	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 74,170.95	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 41,707.05	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 41,707.05	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 25,070.85	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 69,654.90	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 29,249.85	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 27,347.25	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 20,057.10	#¡DIV/0!
VALORES APLICABLES PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS. EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.						

VALORES APLICABLES PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS. EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

MUNICIPIO DE VALLE DE ZARAGOZA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2026						
VALORES PARA FRUTALES MANZANOS						
	ESTADO DEL FRUTAL MANZANO	CALIDAD	UNIDADES	VALOR 2025	VALOR 2026	PORCENTAJE
CLASIFICACIÓN	FRUTALES EN FORMACIÓN	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 25,000.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 22,500.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 20,000.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 17,500.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 15,000.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 12,500.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 10,000.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN FORMACIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 7,500.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 30,000.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 25,000.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 20,000.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 15,000.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	1	(\$/HA)	\$ -	\$ 20,000.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	2	(\$/HA)	\$ -	\$ 17,500.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	3	(\$/HA)	\$ -	\$ 15,000.00	#¡DIV/0!
	FRUTALES EN PRODUCCIÓN (RIEGO POR BOMBEO)	4	(\$/HA)	\$ -	\$ 12,500.00	#¡DIV/0!

VALORES APLICABLES PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS. EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

VALORES APLICABLES PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS. EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.

VALORES PARA FRUTALES VIÑEDOS

VALORES APLICABLES PARA PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS Y RÚSTICOS. EN TODOS LOS CASOS DE FRUTALES SE PODRÁ ESTAR SUJETO, INDEPENDIENTEMENTE DEL AVALÚO CATASTRAL, AL AVALÚO QUE PRESENTE EL CONTRIBUYENTE Y QUE SEA AUTORIZADO POR LA AUTORIDAD CATASTRAL MUNICIPAL.	
---	--

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

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

ESTÁN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

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

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

PREDIOS RÚSTICOS:

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

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 derivador a, diques con bocatomas, 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, periodo 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 las 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 peñascos.

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).