



035/2021
CATASTRO

CD. AHUMADA, CHIH., A 05 DE OCTUBRE DE 2021.

DIP. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RIOS
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I. P. O., Publicado el miércoles 29 Diciembre del 2004 en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforma diversos Artículos del Código Municipal y de la ley de Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua, en el municipio de Ahumada, somete a consideración de ese H. Congreso del Estado el presente Proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio 2022, la cual servirá de base para el cálculo del impuesto predial. Dicho proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal de este H. Ayuntamiento, con fundamento a lo establecido por los Artículos 22 y 28 de la fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma, atendiendo a que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de valores Unitarios del Suelo y Construcción que hoy se somete a Consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborado bajo los términos del decreto en mención, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir 1° de Enero de 2022, para efecto del establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 Fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la ley exige para la elaboración del presente proyecto, el Municipio de Ahumada. Solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara en vigor para el ejercicio 2022, como también, se ordene la publicación del mismo en el periodo oficial del estado.

A T E N T A M E N T E



C. FABIAN FOURZAN TRUJILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL



CD. AHUMADA, CHIH., A 05 DE OCTUBRE DE 2021.

H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo, tomado en la sesión Ordinaria, de fecha 05 de Octubre de 2021, en el desahogo del punto No.4 del orden del día, mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Ahumada, en los términos del Artículo 28, fracción XL.

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

ATENTAMENTE


C. JORGE IGNACIO MARTINEZ DURAN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



CD. AHUMADA, CHIHUAHUA 05 DE OCTUBRE DE 2021.

C. JORGE IGNACIO MARTINEZ DURAN SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO,
DEL MUNICIPIO DE AHUMADA, DISTRITOS BRAVOS, ESTADO DE CHIHUAHUA,
HACE CONSTAR Y:

-----CERTIFICA-----

QUE EN EL LIBRO DE ACTAS No. 16 , EN ACTA No.4 DE SESION ORDINARIA DEL
DIA 05 DE OCTUBRE DEL AÑO 2021, EN EL PUNTO DE ASUNTOS GENERALES
DEL ORDEN DEL DIA SE APROBO POR UNANIMIDAD DE VOTOS DEL H.
CABILDO LA TABLA DE VALORES UNITARIOS PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022.

LA PRESENTE SE EXPIDE PARA LOS FINES LEGALES QUE A LA MISMA
CONVENGAN EN EL MUNICIPIO DE AHUMADA, CHIHUAHUA A LOS CINCO DIAS
DEL MES DE OCTUBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO.

ATENTAMENTE

~~C. JORGE IGNACIO MARTINEZ DURAN
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO~~





CD, AHUMADA, CHIH. A 05 DE OCTUBRE DE 2021

ACTA No 4

EN LA CIUDAD DE AHUMADA, CHIHUAHUA, DISTRITO BRAVOS, SIENDO LAS 18:00 HORAS DEL DÍA 05 DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO, REUNIDOS PARA SESIONAR QUIENES INTEGRAN EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AHUMADA, EN EL SALÓN DE CABILDO DEL PALACIO MUNICIPAL, UBICADO EN AVENIDA HIDALGO NÚMERO 100 DE ESTA CIUDAD, ENCONTRÁNDOSE PRESENTES EL C. FABIÁN FOURZAN TRUJILLO, JORGE IGNACIO MARTÍNEZ DURAN, PRESIDENTE MUNICIPAL Y SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO RESPECTIVAMENTE, LA LIC. ROCÍO VIRIDIANA BERNAL CANO, SÍNDICA MUNICIPAL, ASÍ COMO LAS Y LOS SEÑORES REGIDORES, ALMA VERÓNICA RODRIGUEZ CARRILLO, JAIME ALEJANDRO CALDERÓN LEDEZMA, GUADALUPE RUIZ AVITIA, JAVIER ESTRADA, MIRELES, ESMERALDA JUDITH DORANTES RUIZ, GILBERTO GUTIÉRREZ VALDEZ, MARÍA DE LA LUZ FLORES CONTRERAS, JESÚS EMILIO MARRUFO CALDERÓN, ANDRÉS NÁJERA DURAN, SILVIA GUADALUPE NEVAREZ HERNÁNDEZ, LUIS IVÁN TORRESDEY RODRÍGUEZ, JOVITA ADRIANA MORA GARCÍA; DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 22 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, SE INICIA LA SESIÓN EXTRAORDINARIA No 4, DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE AHUMADA, BAJO EL SIGUIENTE:

ORDEN DEL DÍA

PRIMERO.- LISTA DE ASISTENCIA Y DECLARACIÓN, EN SU CASO, DEL QUÓRUM LEGAL.

SEGUNDO.- LECTURA Y APROBACIÓN EN TODO SU CONTENIDO DEL ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA A FECHA DEL 29 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2021.

TERCERO.- FORMACIÓN DEL CONSEJO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN CIVIL.

CUARTO.- DISCUSIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN SOBRE EL CAMBIO DE FECHAS DE LAS JUNTAS DE CABILDO.

QUINTO.- INTERVENCIÓN DEL DIRECTOR DE CATASTRO.

HABIENDO REALIZADO APERTURA DE SESIÓN, PASANDO LISTA DE ASISTENCIA Y COMPROBANDO QUORUM LEGAL, SE PROCEDIÓ A INSTALAR LA ASAMBLEA Y DECLARAR VALIDOS LOS ACUERDOS QUE EN ELLA SE TOMEN.

SE PROCEDIÓ A DAR LECTURA AL ACTA ANTERIOR, LA CUAL FUE PUESTA A CONSIDERACIÓN Y APROBADA POR UNANIMIDAD DE LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON.

EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO TRES DEL ORDEN DEL DIA, SE FORMÓ EL CONSEJO MUNICIPAL DE PROTECCION CIVIL, QUEDANDO APROBADO POR DECISIÓN UNÁNIME, EL CONSEJO QUEDO CONFORMADO DE LA SIGUIENTE MANERA: **PRESIDENTE** FABIAN FOURZAN TRUJILLO PRESIDENTE MUNICIPAL, **SECRETARIO EJECUTIVO** JORGE IGNACIO MARTINEZ DURAN SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO, **SECRETARIO TECNICO** PEDRO MARTIN TEJADA MEDINA TITULAR DE PROTECCION CIVIL, **CONSEJEROS:** GILBERTO GUTIERREZ VALDEZ REGIDOR DE LA COMISION DE SEGURIDAD PUBLICA, ALEJANDRO FERNANDEZ RUIZ TESORERO MUNICIPAL, JORGE ALBERTO MENDOZA HERNÁNDEZ OFICIAL MAYOR, CARLOS ALBERTO DUARTE GONZALEZ DIR. DE SEGURIDAD PUBLICA, JESUS JAVIER DE LA CRUZ SIGALA DIR. OBRAS PÚBLICAS, JOSE RICARDO TORRES ESCOBEDO DIR. DESARROLLO SOCIAL, VERONICA PORRAS GARCIA DIR. DESARROLLO RURAL, CARLOS PRIETO NAVARRETE DIR. COMUNICACIÓN SOCIAL, JESENIA JUDITH GARCIA ACOSTA DIR. DIF MUNICIPAL, JAVIER APODACA BARRIO PRESIDENTE DE LA J.M.A.S.

SILVIA GUADALUPE NEVAREZ HERNANDEZ
AVECONIA R
Adriana Mora G

Rocio Bernal Cano
Ricardo Torres Escobedo
Fabian Fourzan Trujillo

EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO CUATRO DEL ORDEN DEL DÍA, SE APROBÓ POR DECISION UNANIME EL CAMBIO DE LAS FECHAS DE LAS JUNTAS DE CABILDO LAS CUALES SERAN EL PRIMER Y ÚLTIMO MARTES DE CADA MES.

EN EL DESAHOGO DEL PUNTO NÚMERO CINCO DEL ORDEN DEL DIA, INTERVINO EL DIRECTOR DE CATASTRO PARA PRESENTAR EL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS PARA USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022, QUEDANDO APROBADA POR DECISION UNÁNIME.

AL CONCLUIR LAS PARTICIPACIONES DE QUIENES INTEGRAN EL H. AYUNTAMIENTO, EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, INFORMA AL PLENO QUE SE HA AGOTADO EL ORDEN DEL DÍA, LUEGO DECLARO FORMALMENTE CERRADA LA SESIÓN Y VÁLIDOS LOS ACUERDOS QUE SE HAN TOMADO, SIENDO LAS 18:24 HORAS DEL DÍA Y LA FECHA EN QUE SE LEVANTA LA PRESENTE ACTA, QUE SE FIRMA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN LA MISMA Y QUISIERON HACERLO EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL VIGENTE.


C. FABIAN FOURZAN TRUJILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL


C. JORGE IGNACIO MARTÍNEZ DURAN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO


LIC. ROCÍO VIRIDIANA BERNAL CANO
SINDICO MUNICIPAL

REGIDORES


JAIME ALEJANDRO CALDERON LEDEZMA


GILBERTO GUTIERREZ VALDEZ


ALMA VERONICA RODRIGUEZ CARRILLO


GUADALUPE RUIZ AVITIA


ESMERALDA JUDITH DORANTES RUIZ


JAVIER ESTRADA MIRELES


SILVIA GUADALUPE NEVAREZ HERNANDEZ


LUIS IVAN TORRESDEY RODRIGUEZ


MARIA DE LA LUZ FLORES
MARIA DE LA LUZ FLORES CONTRERAS


JOVITA ADRIANA MORA GARCIA


ANDRES NAJERA DURAN


JESUS EMILIO MARRUFO CALDERON

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

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.

Párrafo Cuarto Fracción IV del Artículo 115, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Formular y proponer al Ayuntamiento las tablas de valores unitarios para suelo y construcción y su actualización, a efecto de remitirlas al H. Congreso del Estado para su aprobación.

Párrafo dos Fracción IV Artículo 6. Ley de Catastro del Estado de Chihuahua

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGIA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELOS Y CONSTRUCCIÓN

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

ESTAN 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) Colegio y Asociaciones de Peritos Valuadores

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

PREDIOS URBANOS:

- 1) Realizar trabajo de campo que consista 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 se cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público tipo de revestimiento en la calle sin asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y Cultura (Escuelas) Salud y Asistencia (Clínicas y Hospitales), Recreación y Deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Pública (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc.). A si 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 existencias. Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

- 3) Analizar el comportamiento del mercado inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y números de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulte con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez determinada las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto (comercial y habitacional) que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a corredores urbanos. Con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base al trabajo de campo, se realizara 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 o industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la 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 o similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

LEGISLACIÓN

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ARTÍCULO 2. La presente Ley tiene por objeto:

- I. Establecer las normas conforme a las cuales se llevarán a cabo las actividades catastrales en el Estado;
- II. Fomentar la descentralización de las funciones catastrales en favor de los Municipios;
- III. Establecer las normas para la integración, conservación y actualización de los registros y sistemas de información necesarios para identificar y catalogar los elementos físicos, Técnicos, históricos, administrativos, geográficos, estadísticos, fiscales, económicos, jurídicos y sociales que conforman el territorio del Estado;
- IV. Determinar los procedimientos conforme a los cuales se llevarán a cabo las actividades relativas a la identificación, registro, clasificación y valuación de los predios ubicados en el territorio del Estado;
- V. Propiciar equidad y justicia en la aplicación de los gravámenes que se sustentan en las actividades catastrales;
- VI. Precisar las obligaciones y prerrogativas que en materia de catastro tienen los propietarios y poseedores de predios, así como los servidores públicos, fedatarios y toda persona física y moral que realice actividades relacionadas con la aplicación de la presente Ley, y
- VII. Propiciar que las personas físicas y morales que lo requieran, tengan acceso a la información contenida en el Catastro.

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

V. 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.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

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

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

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

ESTADO DE CONSERVACIÓN

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 adheridos de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

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,

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, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o

mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.

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

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

COMERCIAL ECONÓMICO.- Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanería

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.).

COMERCIAL MEDIO.- Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería dealuminio, 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 hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).

COMERCIAL BUENO.- Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabaos de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de

10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.

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

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

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

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;

CLASE (A).- Edificaciones, que su mantenimiento no exceda mantenimiento a su estado actual para conservar su valor de reposición nuevo.

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS (B).- Edificaciones de, con algunas mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación necesitado de reparaciones y mantenimiento.

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS (C) Edificaciones de, sin mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación malo necesitado de reparaciones medias e importantes.

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;

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.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

CLASE (B).- Edificaciones, usadas que necesitan un mantenimiento que exceda más 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 Nuevo para realizar el uso que corresponde.

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

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

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

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

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

Predio:

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;
- b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;
- c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;
- d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

- e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;
- f) Los que por su topografía extremadamente accidentada tengan un aprovechamiento restringido, y
- g) Las superficies dedicadas primordialmente a explotación agropecuaria;

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

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

Predio urbano:

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

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

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

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

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

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

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

Valor Catastral: Es el valor que la entidad catastral asigna a un inmueble mediante la aplicación de los valores unitario 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 esta incito el inmueble en las oficinas der catastro y bajo el cual su impuesto predial.

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

Sistema de Información Catastral: Conjunto de proceso y datos, respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria, que deberán instrumentar los catastros municipales y concretar 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, agrupado 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 HOMOGENEA 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.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

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 cuenta.

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 mejora al terreno.

Derecho de un Inmueble:

1. Derecho de ocupado y usarlo.
2. Derecho de afectarlo.
3. Derecho de venderlo o disponer de él.
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 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 del valor de un bien inmueble debido a su edad de 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 el 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 Remante.- Periodo de tiempo expresado en años que se estiman funcionara un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

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 del ayuntamiento 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.

ARTÍCULO 6. Corresponde a la autoridad catastral municipal:

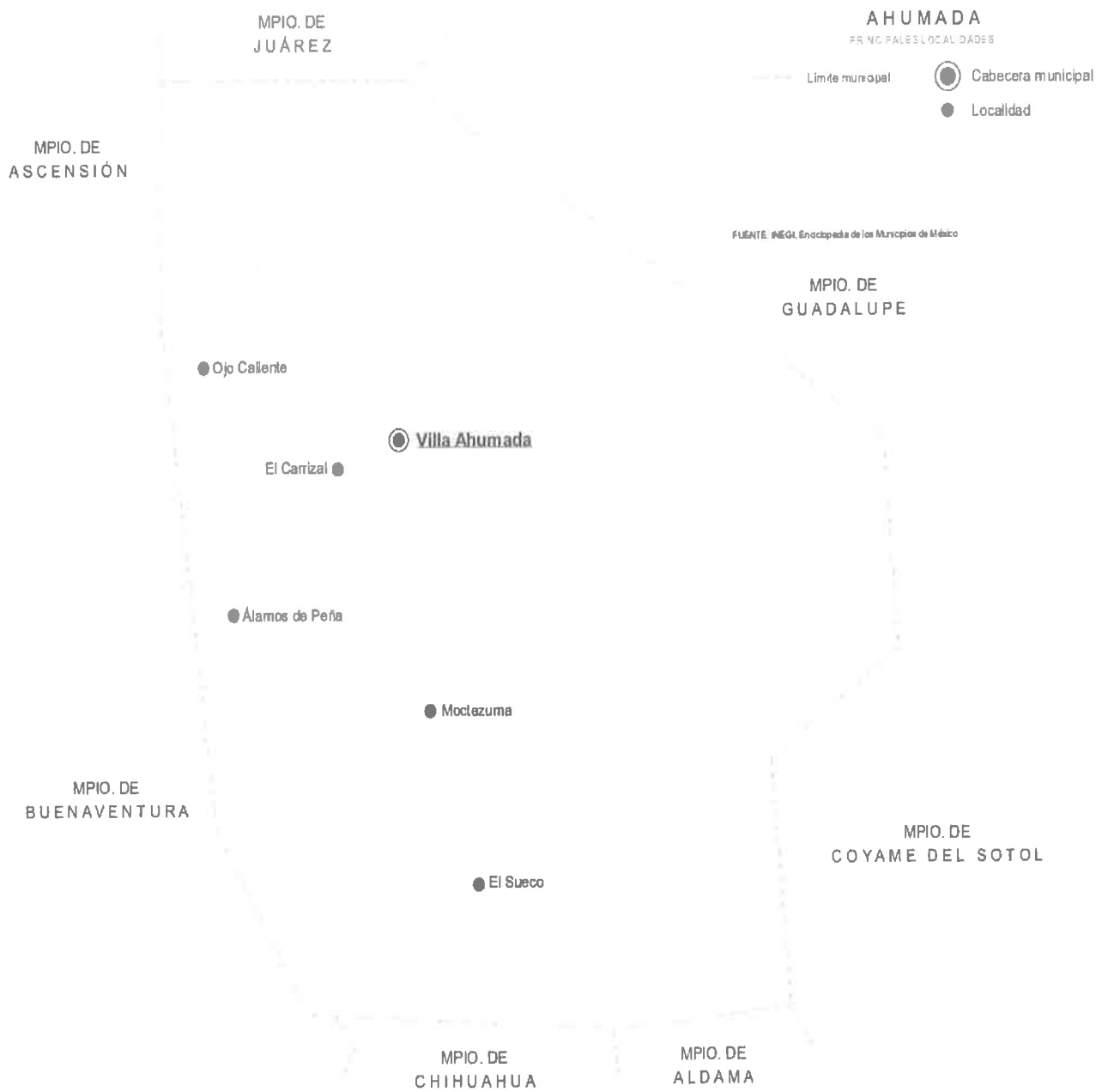
III. Formular y actualizar la zonificación catastral correspondiente a los predios de su territorio y determinar el valor catastral de los mismos;

IV. Formular y proponer al Ayuntamiento las tablas de valores unitarios para suelo y construcción y su actualización, a efecto de remitirlas al H. Congreso del Estado para su aprobación.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022
Zonas urbanas homogéneas de valor

Municipio de Ahumada

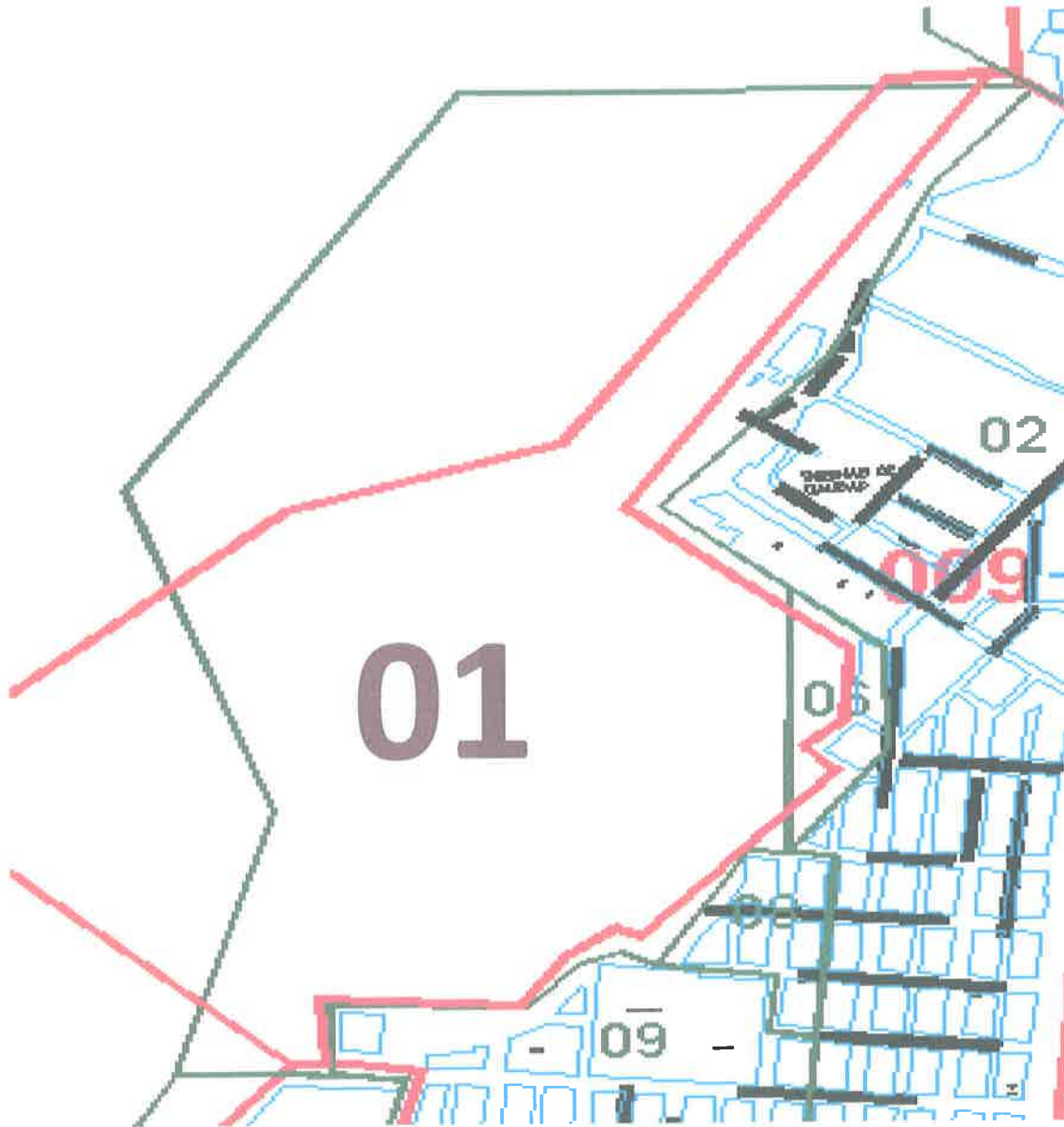


MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 1



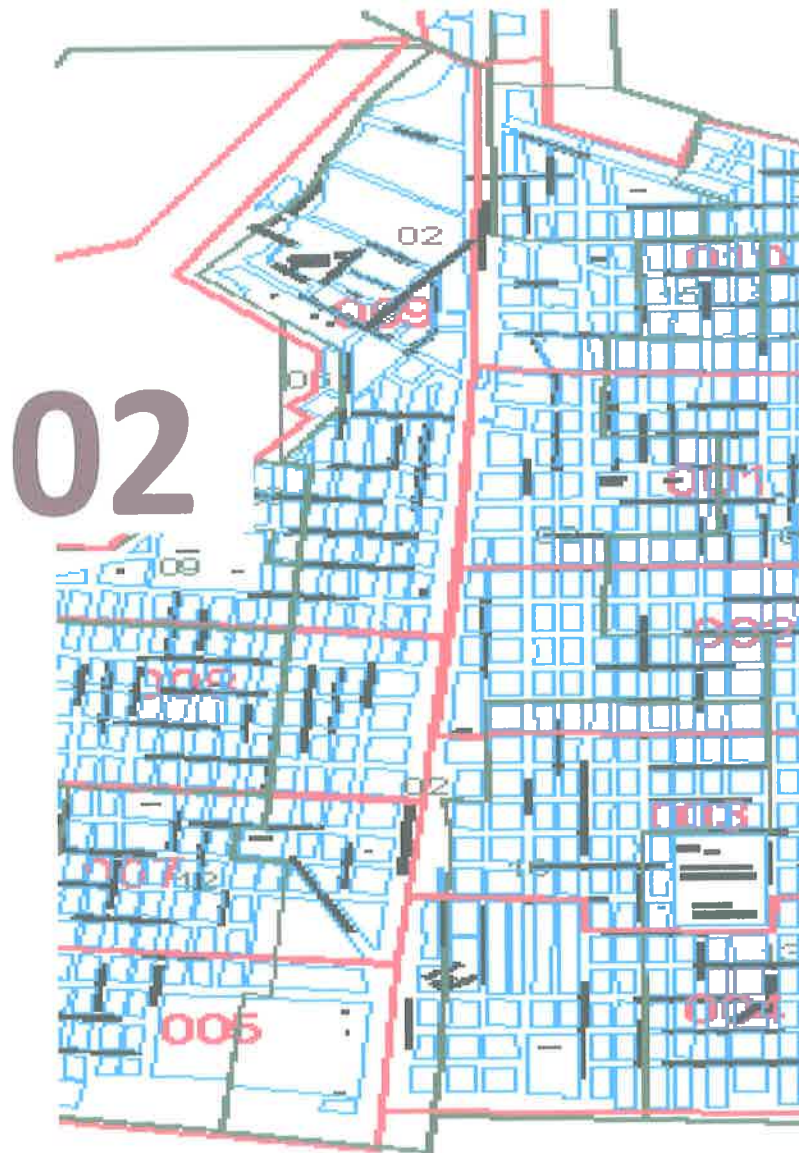
VALOR UNITARIO M2	\$55.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 2



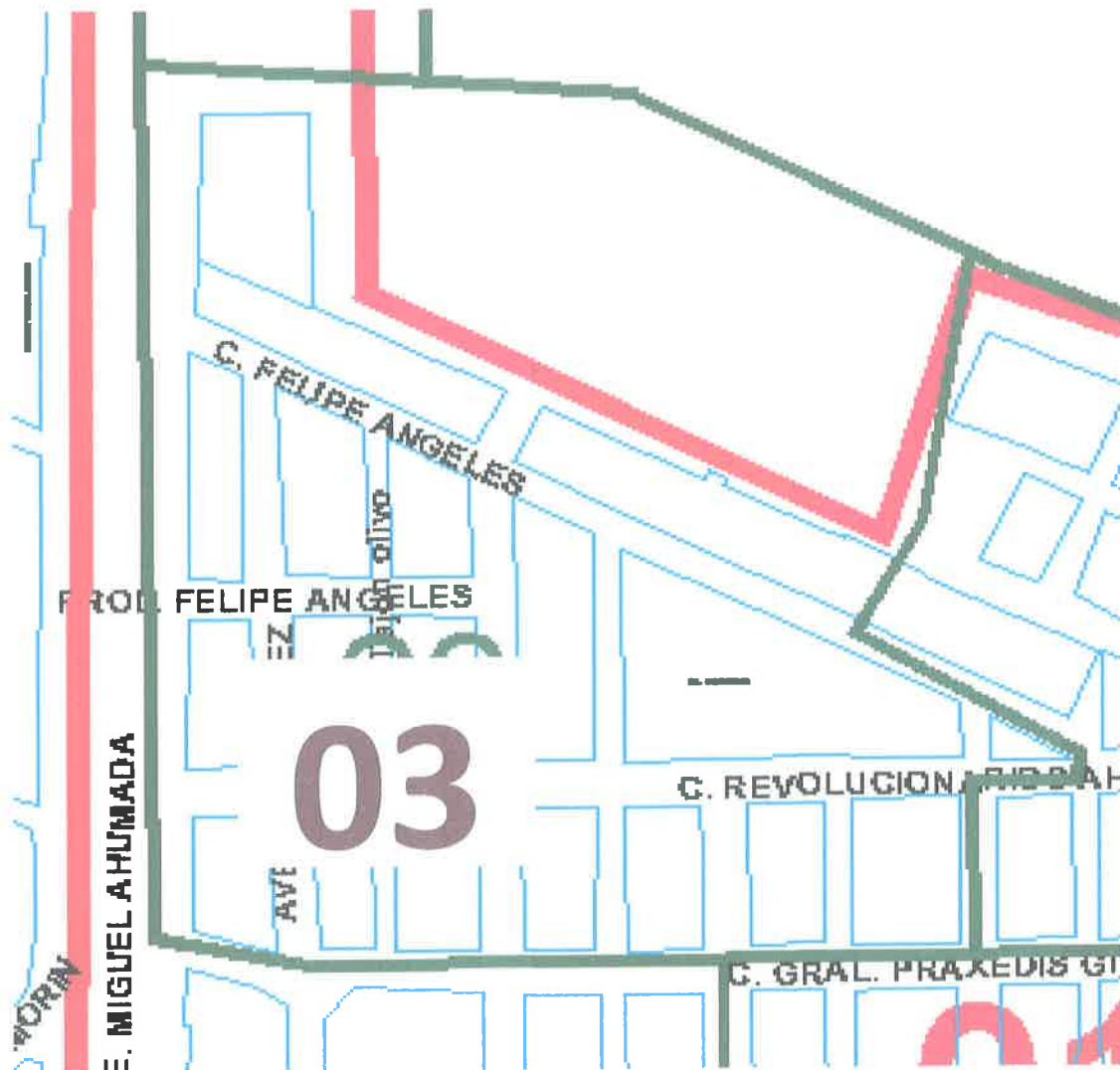
VALOR UNITARIO M2	\$135.00
--------------------------	-----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 3



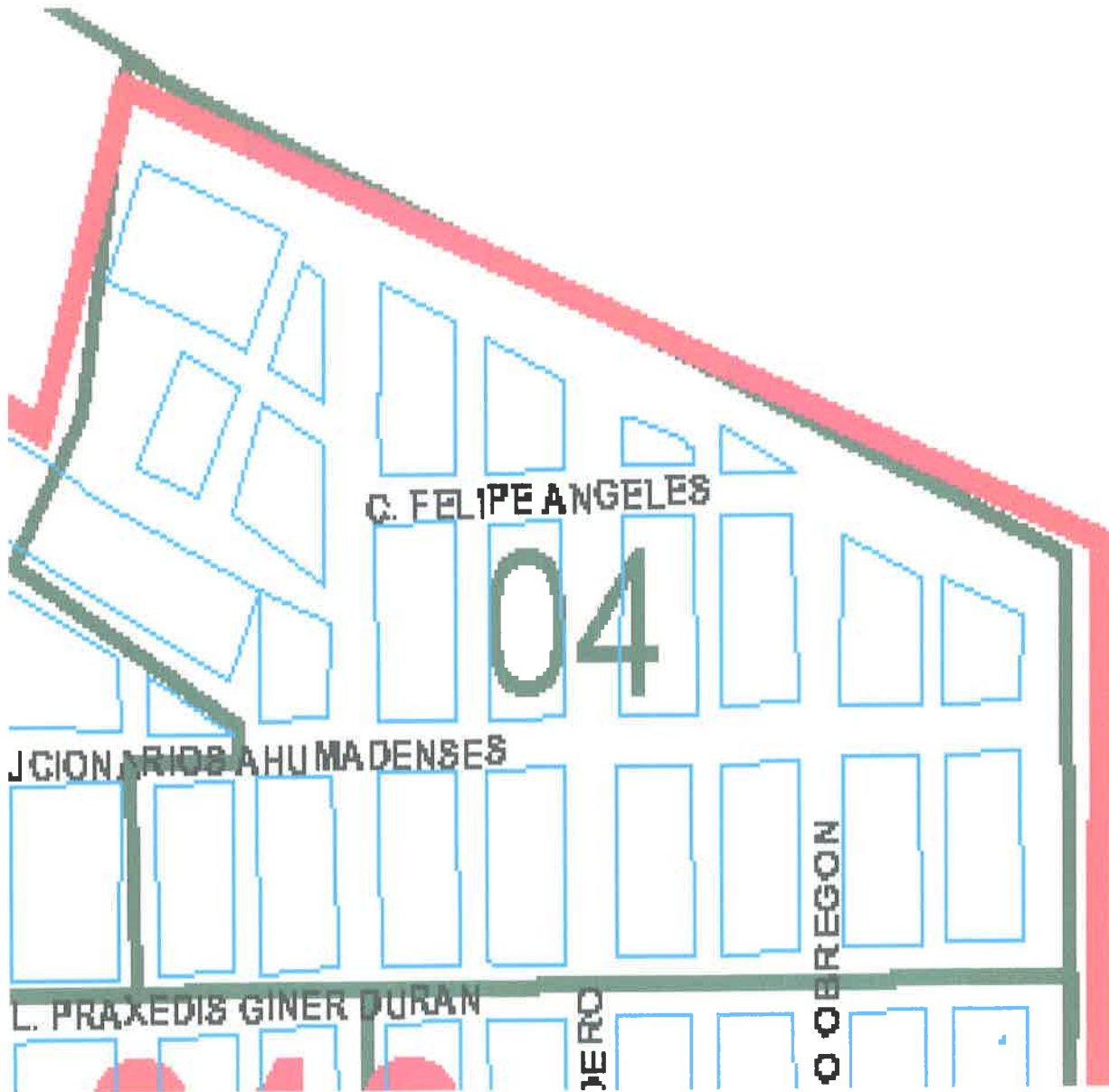
VALOR UNITARIO M2	\$85.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 4



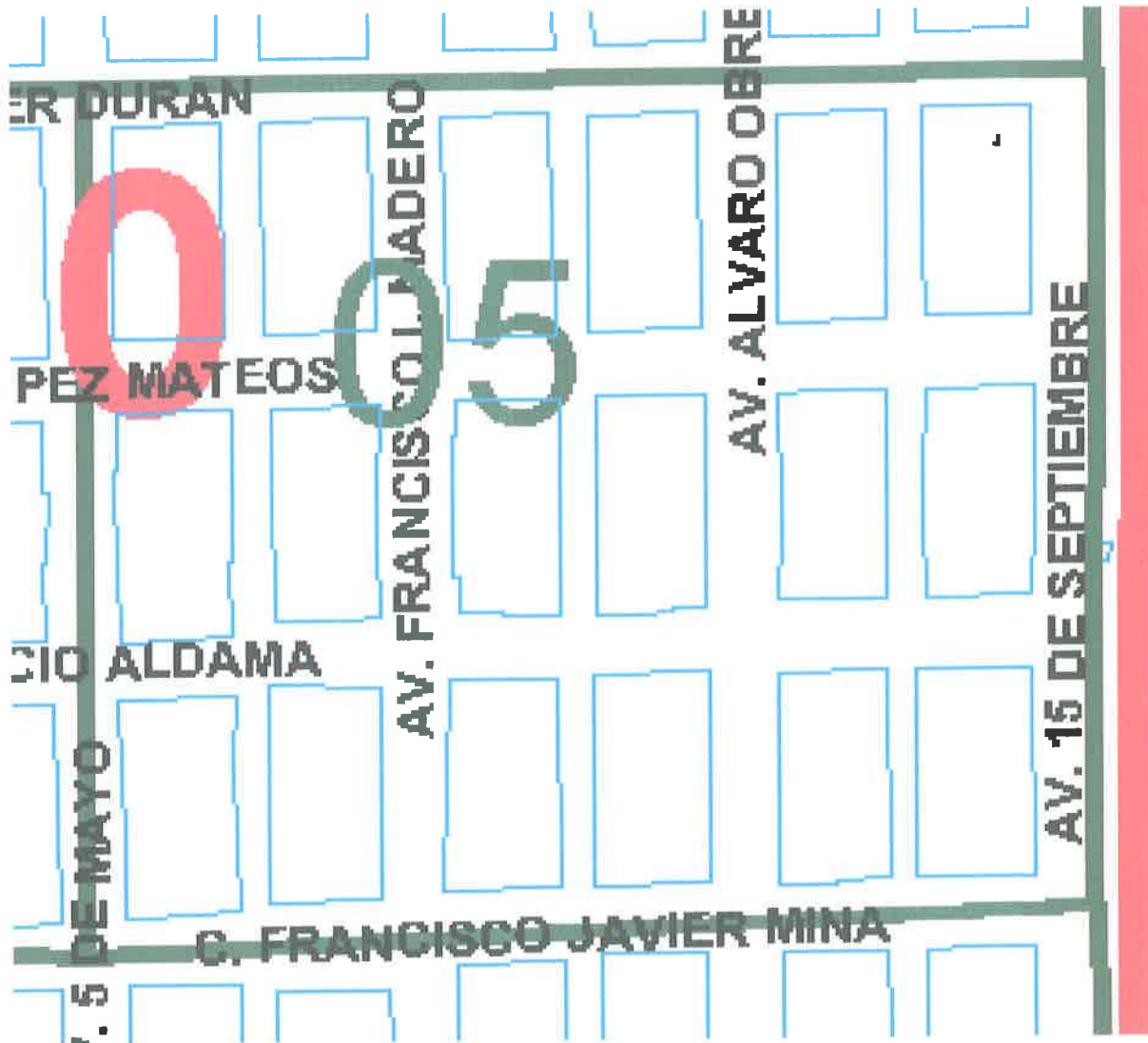
VALOR UNITARIO M2	\$75.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 5



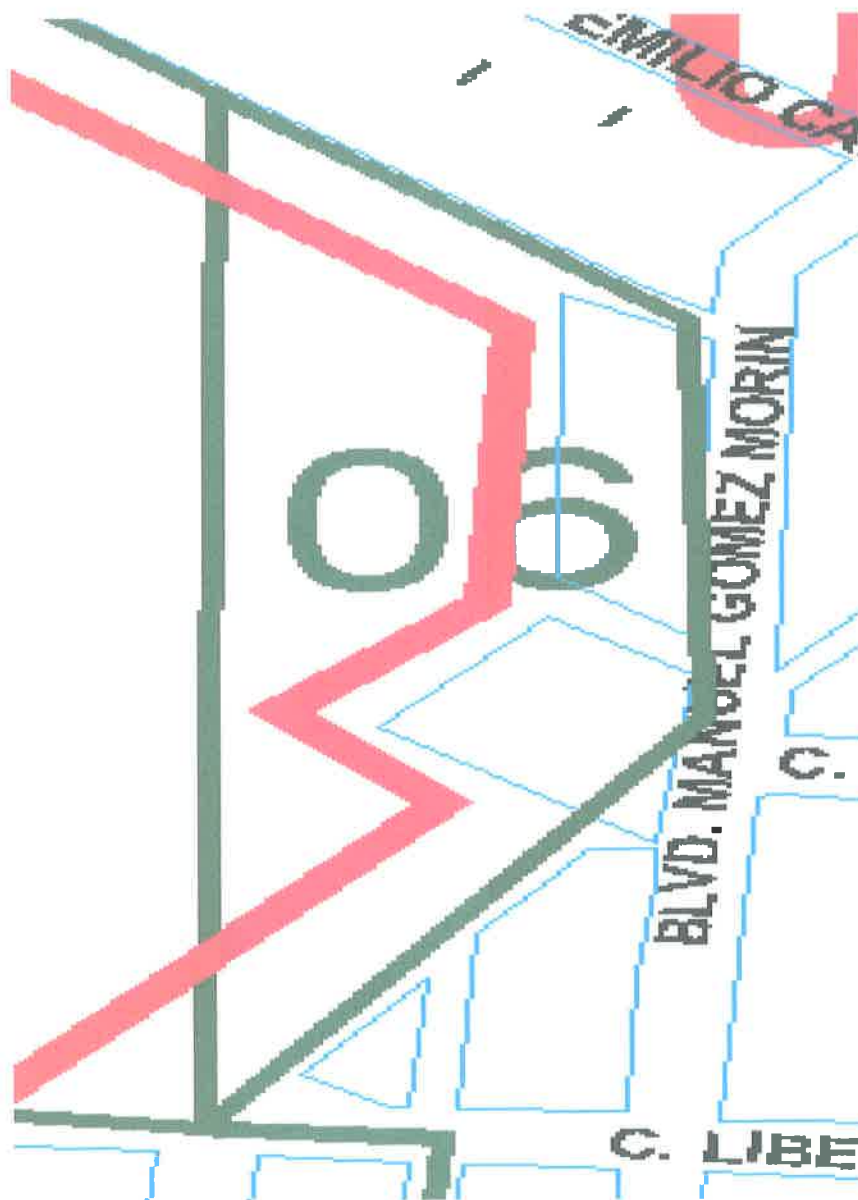
VALOR UNITARIO M2	\$85.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 6



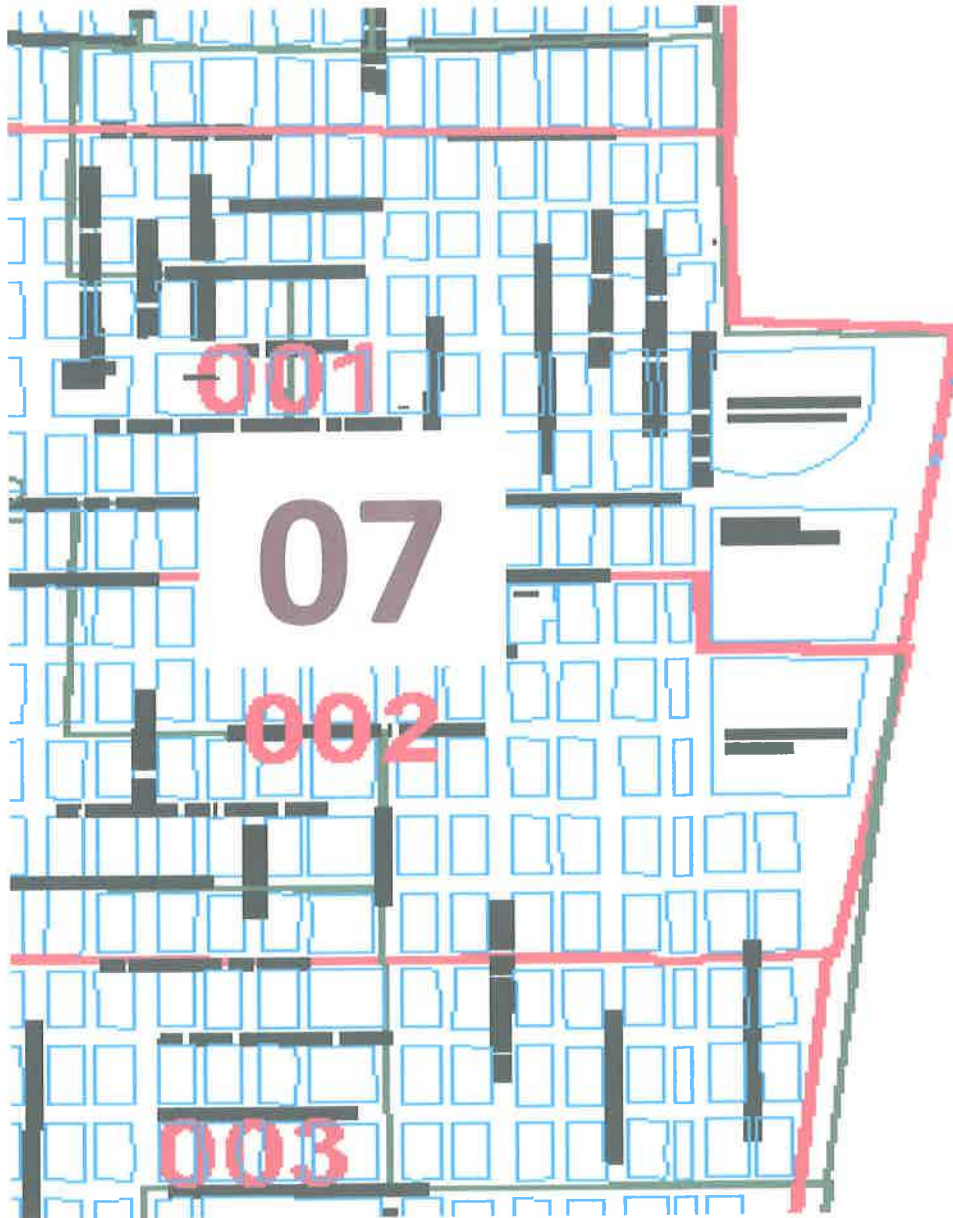
VALOR UNITARIO M2	\$65.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 7



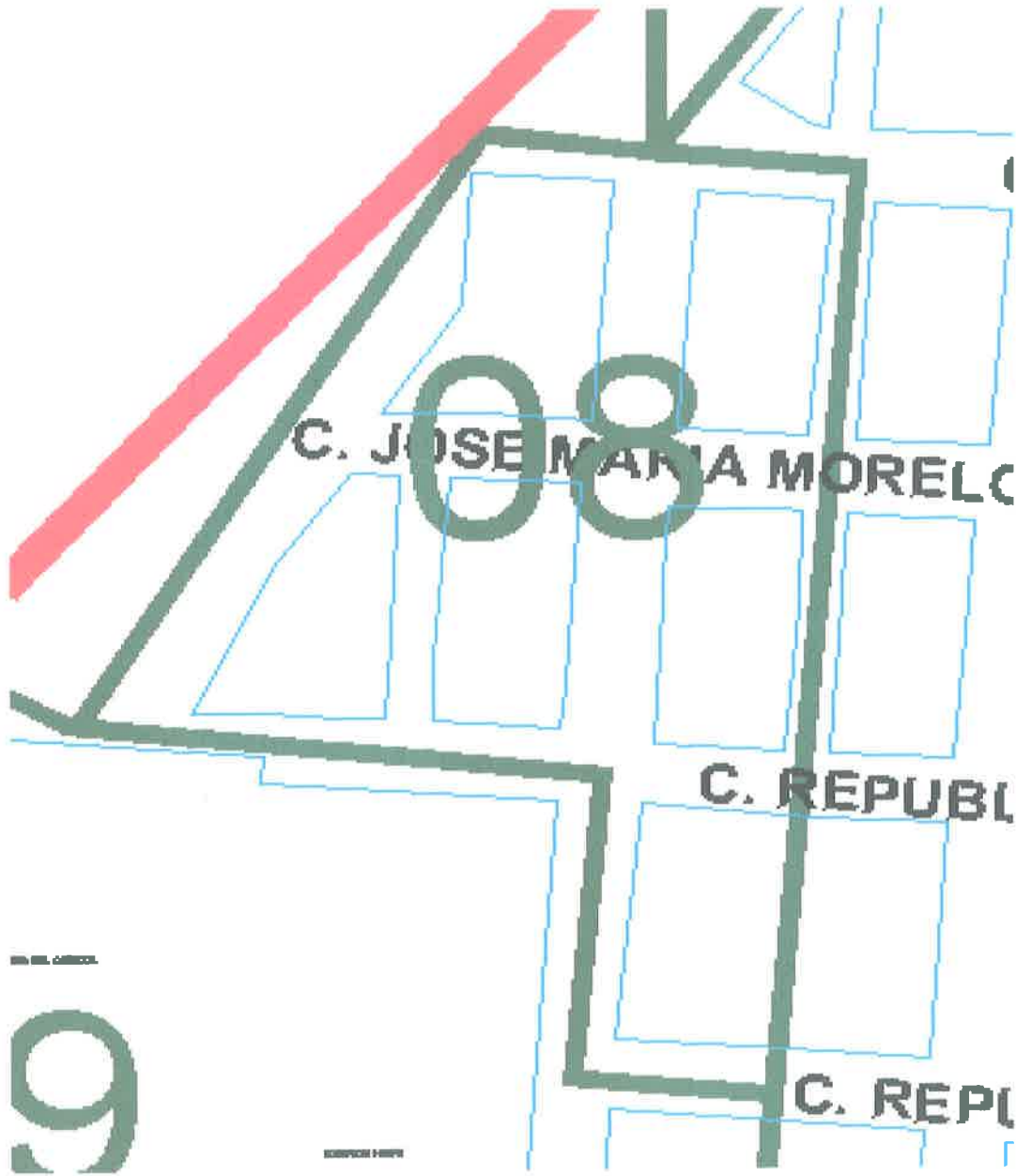
VALOR UNITARIO M2	\$75.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 8



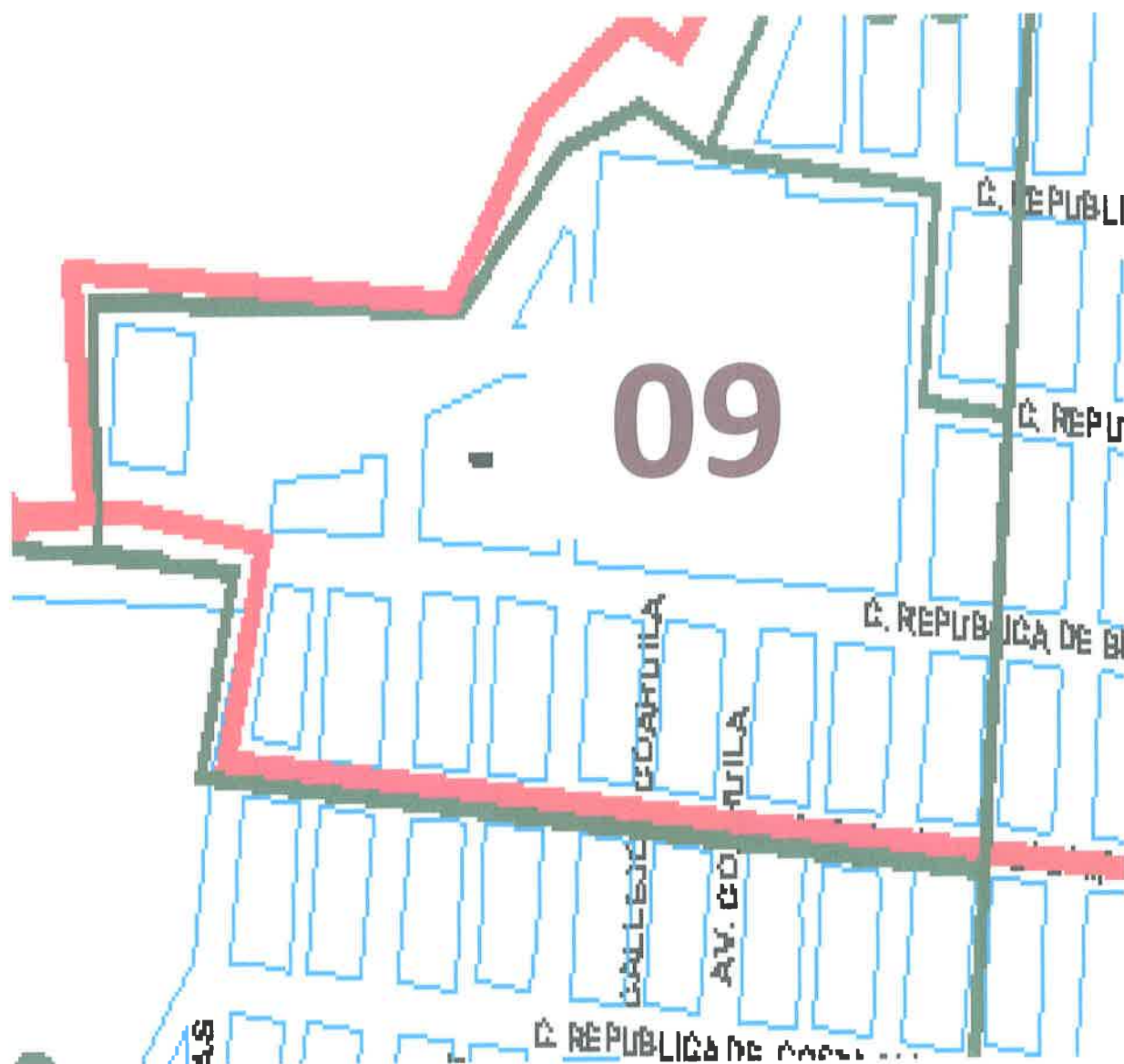
VALOR UNITARIO M2	\$75.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 9



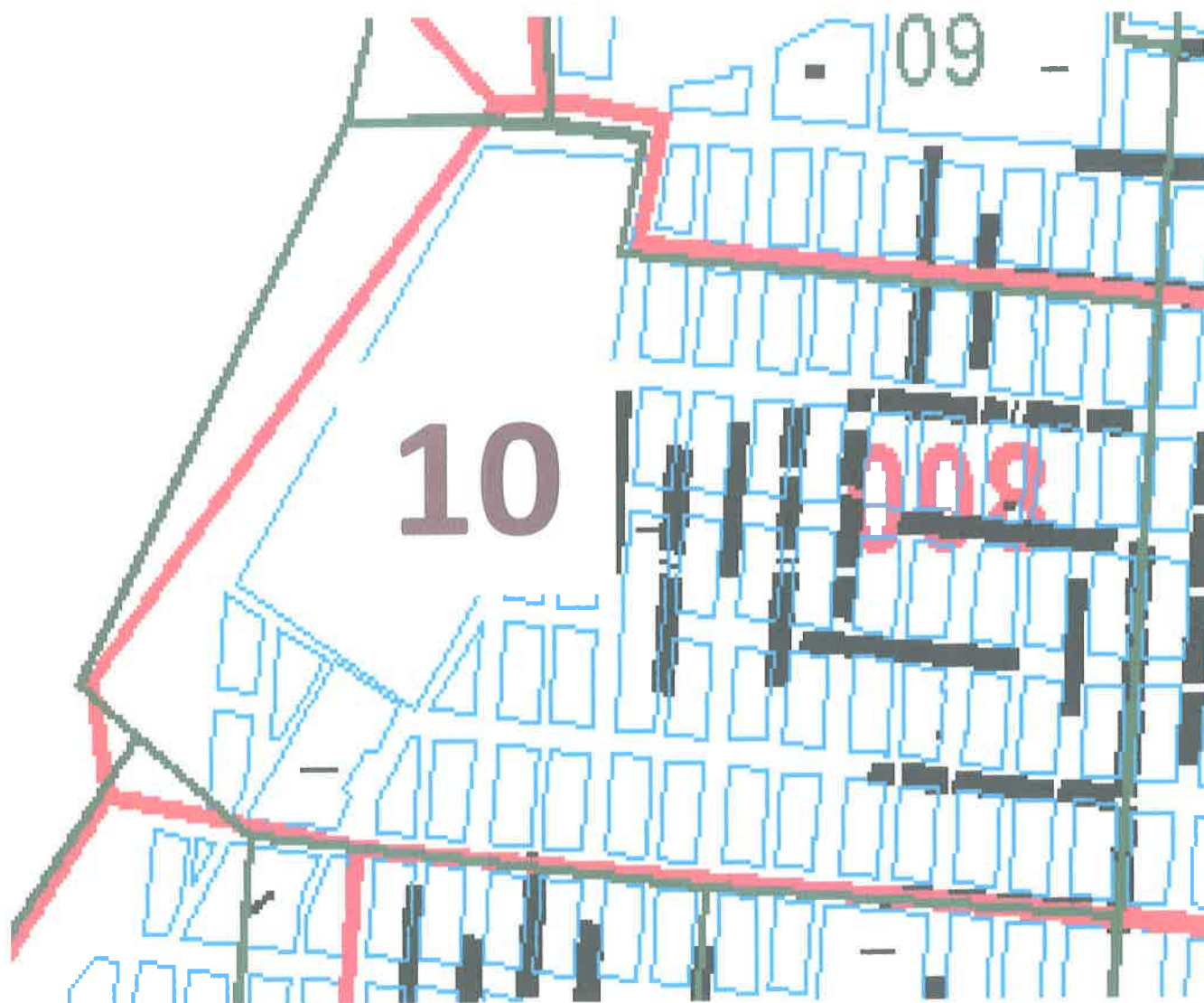
VALOR UNITARIO M2	\$85.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 10



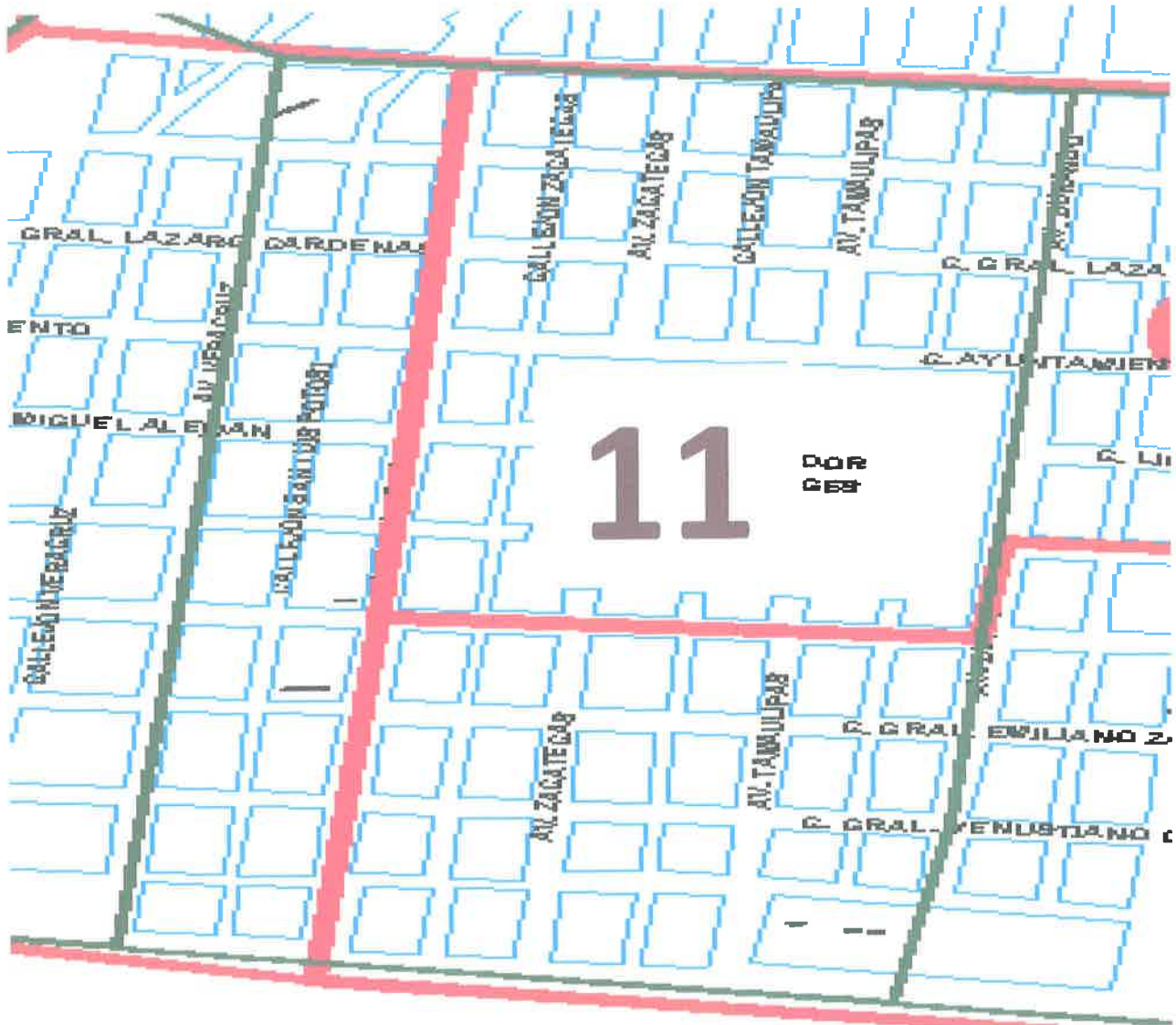
VALOR UNITARIO M2	\$75.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 11



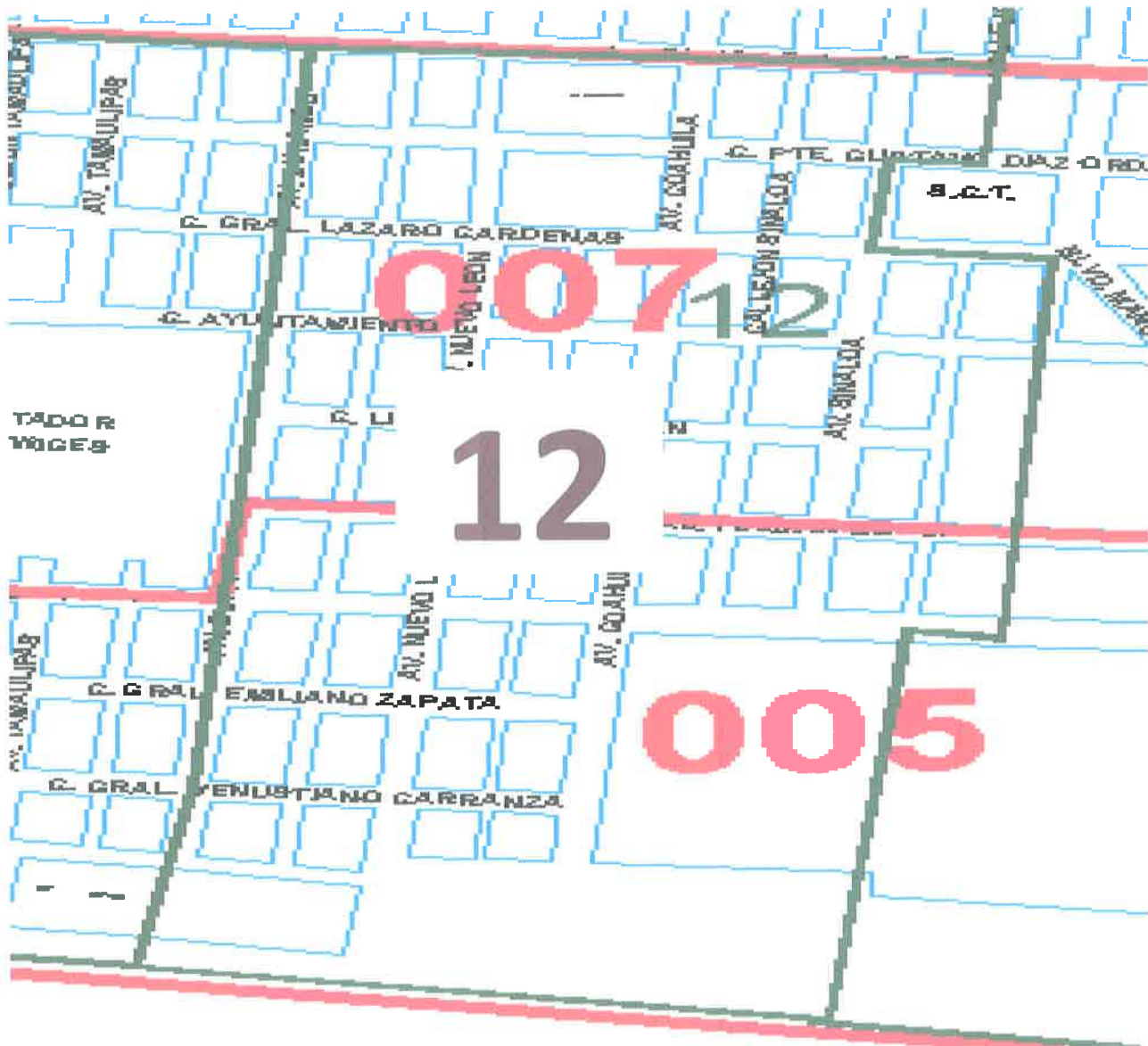
VALOR UNITARIO M2	\$65.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 12



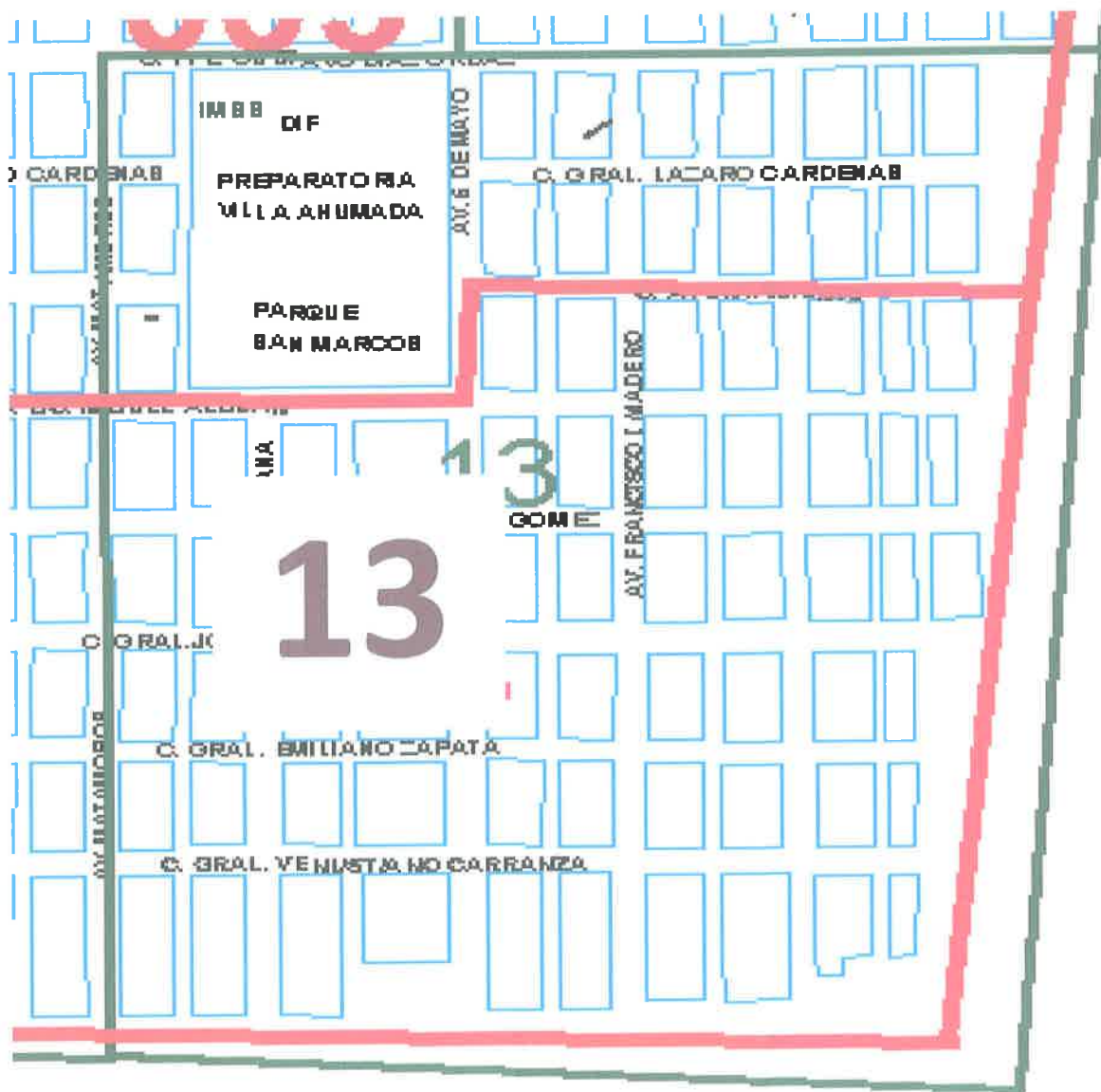
VALOR UNITARIO M2	\$75.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 13



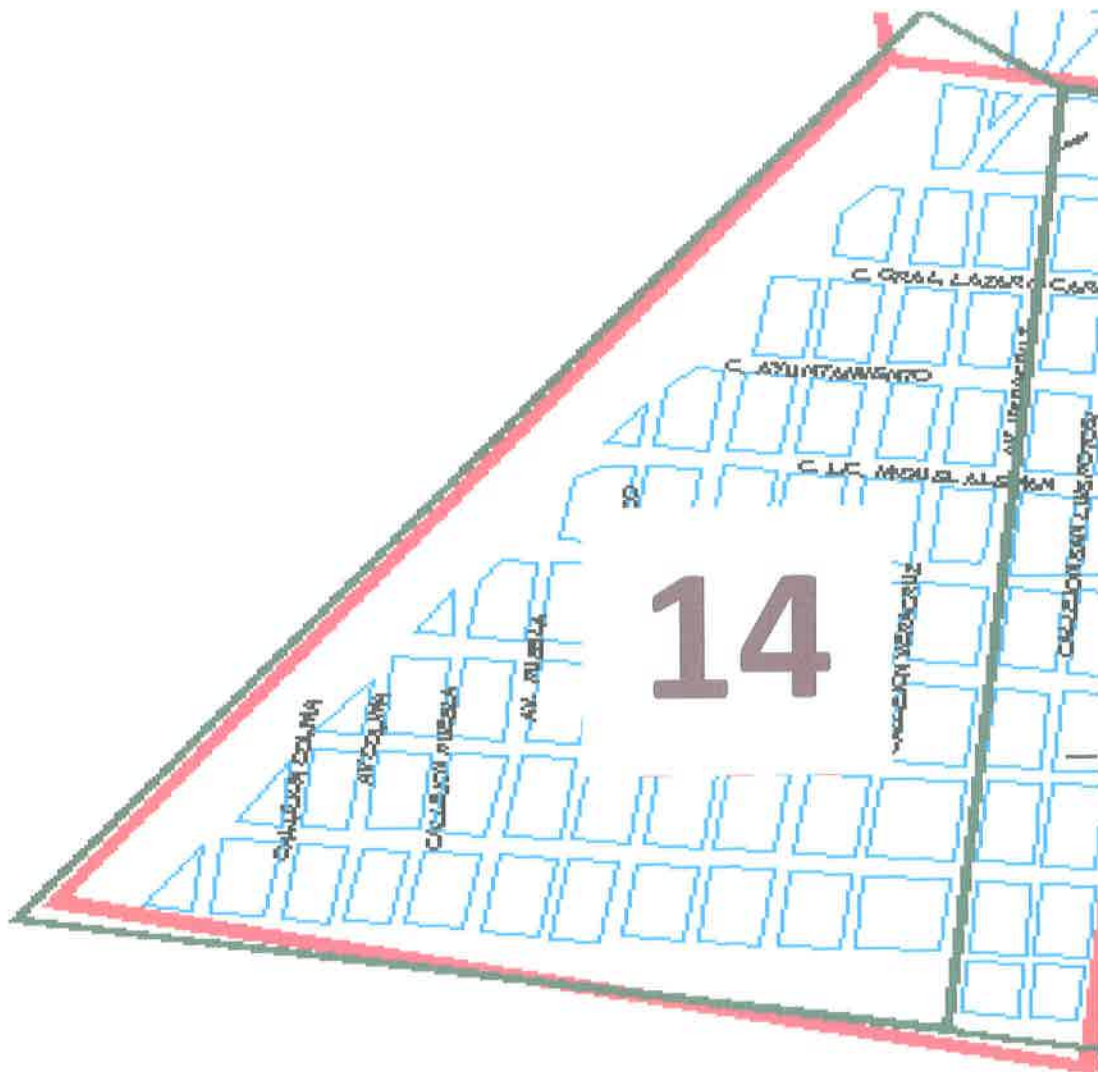
VALOR UNITARIO M2	\$55.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 14



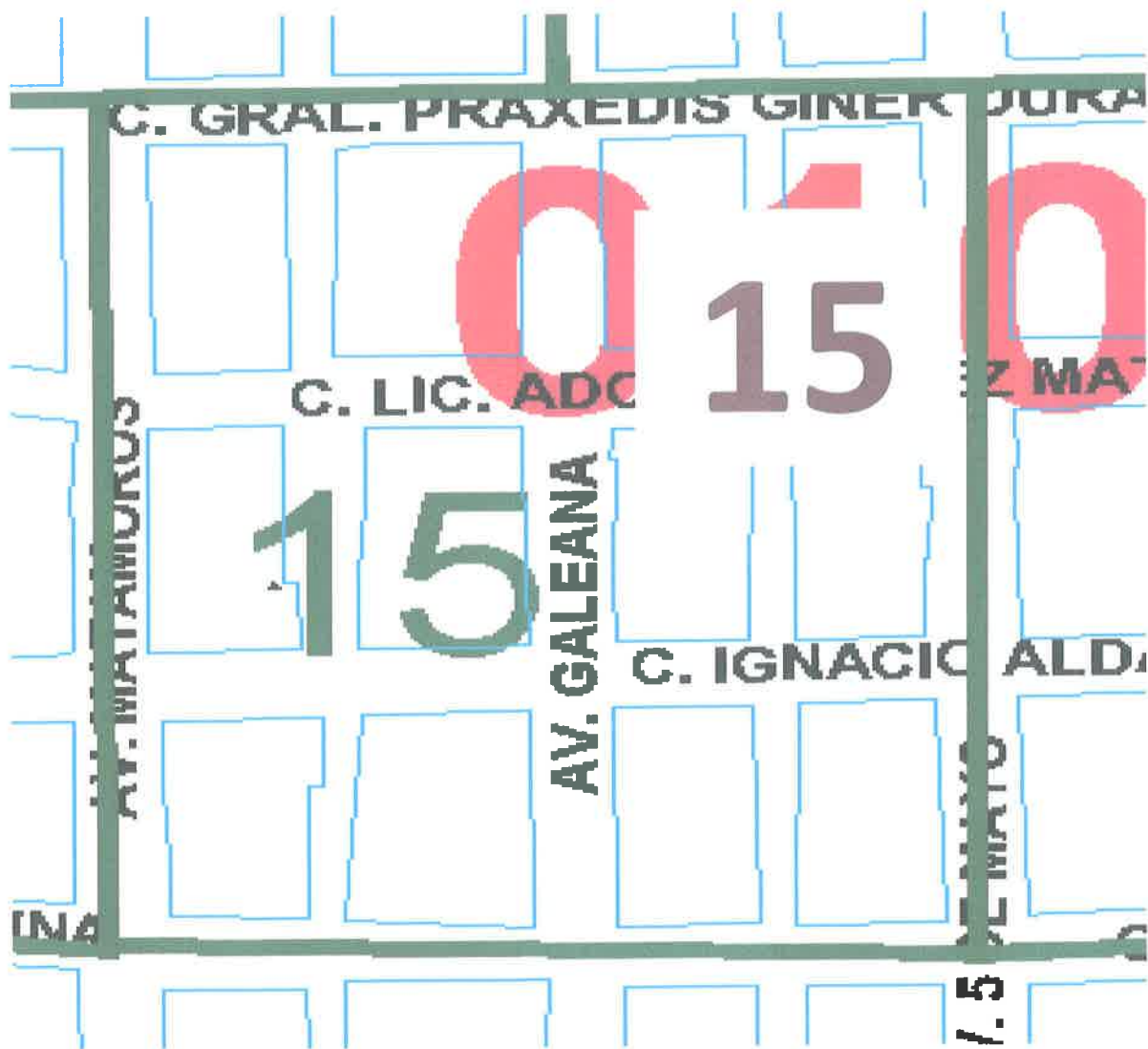
VALOR UNITARIO M2	\$55.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 15



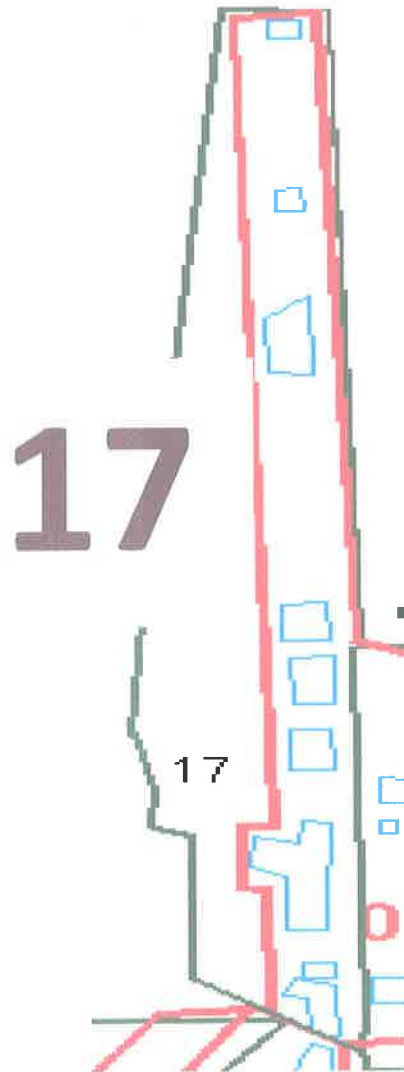
VALOR UNITARIO M2	\$100.00
--------------------------	-----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 17



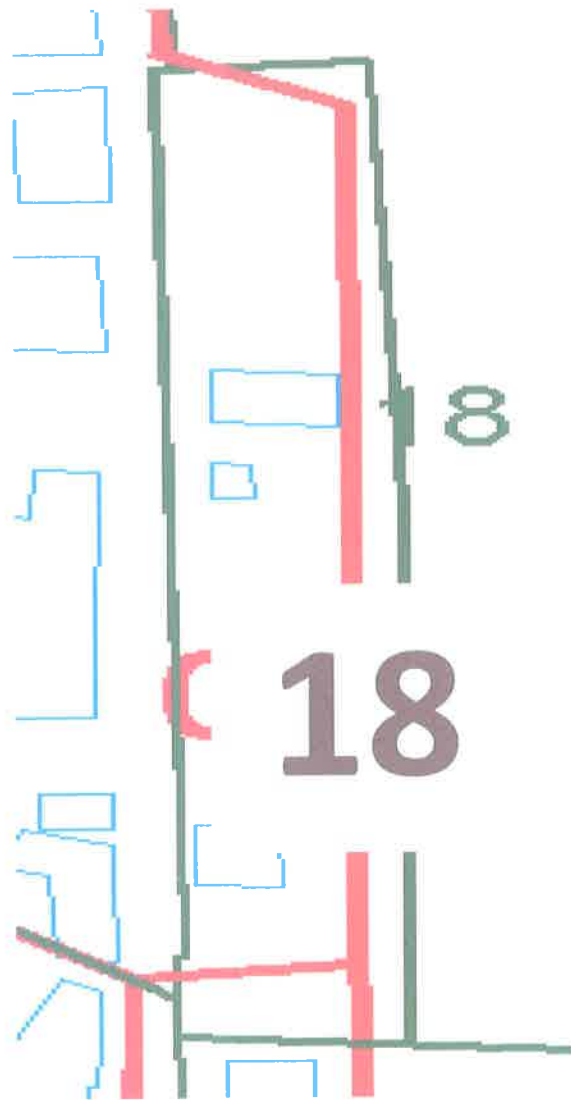
VALOR UNITARIO M2	\$55.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 18



VALOR UNITARIO M2	\$80.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Zona 19



VALOR UNITARIO M2	\$90.00
--------------------------	----------------

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES

LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGIAS UTILIZADAS PRETENDEN FACILITA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES CORRESPONDIENTE UTILIZADAS EN EL CATASTRO

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Habitación Popular

Clave: 2111



MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Habitación Mediana
Clave: 2131



MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Habitación Bueno
Clave: 2141



MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Habitación de Lujo
Clave: 2151



MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Comercial Mediano
Clave: 2221



MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022
Zonas urbanas homogéneas de valor

Comercial Bueno
Clave: 2231



MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Industrial Ligero

Clave: 2311



MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Industrial Mediano

Clave: 23



MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Norma de Aplicación:

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor del 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 tomara 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 del 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 asignara 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 por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes pueden tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

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

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

Las construcciones se clasifican de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: habitacionales, comerciales, industriales; estas a su vez se clasificaran de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuclas establecerán en la tabla de valores unitarios de suelo y construcción deberán de contener los factores de incremento y demerito que serán aplicables en procedimiento valuatorio.

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

Las bases generales y sistema para la clasificación valuación de la zona, previa, construcciones, así como la aplicación de factores de incremento y demerito para la determinación de valores unitarios, establecerán de conformidad con,lo dispuesto por esta ley.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicaran los valores unitarios aprobado, de acuerdo con la siguiente formula:

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

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 formula siguiente:

$$\text{VT} = \text{ST} \times \text{VUS}$$

Para efectos de la fórmula anterior, se entenderá:

VT=Valor de Terreno

ST= Superficie del Terreno

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

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

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

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

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

$VC=SC \times VUC + VIE$

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 RUSTICOS

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGIA PARA LA ELABORACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PREDIOS RUSTICOS.

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

Están obligados a observar la presente norma:

- a) La Autoridad Catastral Municipal
- b) Consejos Técnicos de Catastro Municipal y Estatal
- c) La Dirección de Catastro el Estado
- d) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores

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

PREDIOS SUBURBANOS Y RÚSTICOS

De acuerdo a la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, Artículo 3 Inciso XV, son predios rústicos: 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. De acuerdo a la Ley de Catastro Artículo 3 Inciso 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, 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. [Fracción reformada mediante Decreto No. 377-02 III P.E. publicado en el P.O.E. No. 90 del 9 de noviembre del 2002]

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Para determinar los valores de terrenos rústicos en el municipio de chihuahua, se tomarán en cuenta el uso actual de los terrenos y la productividad de los mismos, así como en la infraestructura local con que cuentan, identificando áreas en breña, pastizales, lotes de cultivo y zonas urbanas del medio rural.

Para la valuación de terrenos rústicos es necesario conocer los elementos derivados del tipo de sistema de riego, topografía, accesibilidad, distancia a carretera, pastales (agostadero).

Predios Rústicos:

- 1) Se realiza un trabajo de campo que consista 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 mineral. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad a sus condiciones y limitaciones.
- 2) Se clasifican como de riego, (gravedad o bombeo), de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos. Frutales de primera a tercera clase, de acuerdo a la edad productiva de sus arbolados, así como a la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la representación 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, especie y variedad de árboles.
- 3) Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberán 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 factor de productividad, la cercanía a un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos.

El clima.- Afectan la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos.

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, pedregosidad, etc., etc.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

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

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 elaboran la propuesta de valores. Cuando es 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 protección más variable, pues no solo puede variar de un periodo a otro, si no 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 están existentes son fáciles de corregir. Estos terrenos pueden utilizarse para desarrollar una amplia gama de cultivos, pastos, bosque o vida silvestre. Son casi planos y el riego 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 de manejo fáciles y económicas de aplicar. Puede usarse para cultivos, pastos o vida silvestre.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

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

Cuarta clase (4).- Los terrenos con 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 practico 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 adecuadas para el desarrollo forestal o de 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 den demerito que restringe severamente el uso agrícola.

Sexta clase (6).- Los suelos de esta clase presente severas limitaciones que lo 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 el 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 restringido y solo factible utilizarlos para el desarrollo forestal con la adopción de prácticas especiales de manejo y conservación. La conservación de esos terrenos es indispensable, no tanto para el 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.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

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 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.

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 ampliación 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 puedan pertenecer a un distrito de riego o ser particular.

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

Riego por bombeo: Es un método que requiere la depresión para extraer el agua y hacerla llegar al sector o 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 de agua.

Riego por gravedad y bombeo:

- a) **Primera Clase:** Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad, fertilidad y cantidad 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 con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.
- d) **Cuarta Clase:** Aquellos con las mismas características de la anterior que estén afectados por las sales nocivas y para hacerlos producirles sean necesarios trabajos especiales.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Predios con árboles 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 cuatro años hasta los treinta y los duraznos de 2 hasta 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, sistemas de riego tecnificación (aspersión, micro aspersión o goteo). Que realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como el 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 tecnificados 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 fluvial directa y se clasifican por categorías dependiendo de la precipitación, así mismo de otras características como: el clima, la topografía, la pedregosidad, 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 como 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 eficientes 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, porque pueden tener mayor precipitación a la descrita, 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.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

Predios de Agostadero (1): Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en que se encuentre, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que se ha 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 forraje que sirven para alimento para el ganado.

Son de buena calidad las tierras cuya capacidad forrajera está el que la superficie necesaria para el sostenimiento de un a cabeza de ganado mayor no exceda de 10 hectáreas.

- a) **Primera Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que o presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 has/ua/año, con topografías que presenta lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.
- b) **Segunda Clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficiente de agostadero de a 20 has/ua/año, con topografía literalmente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.
- c) **Tercera Clase:** Segunda Clase: predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficiente de agostadero de más de 20 has/ua/año con topografía compleja y abasto de agua estacional y escasamente permanente.
- d) **Cuarta Clase:** Predios 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 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 100% arbolados, capaces de producir el pleno desarrollo 100 metros cúbicos de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100 km. De vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda Clase:** Cuando disminuye el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase está alejado del 100 a 200 km. 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 encuentra alejada a más de 200 km. de las vías de comunicación.

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

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 permitan 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 de terreno pueden ser incorporados a la agricultura y ganadería.

Predios Cerriles: Son aquellas áreas que por sus limitaciones como disponibilidad de agua, topografía y composición no 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 peñascosas.

Clave de Evaluación 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 existen un derecho colectivo dentro de una comunidad en 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 (áreas parcelada), otras para satisfacer necesidades colectivas (uso común) y otras más para urbanizar y poblar (fondo 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: Documentos 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 que 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 ejidatarios.

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

MUNICIPIO DE AHUMADA

Tabla de valores para el ejercicio fiscal 2022

Zonas urbanas homogéneas de valor

**TABLAS
DE
VALORES**

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022
MUNICIPIO DE AHUMADA**

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)	
1	9	83	ARROYO DEL CARMEN	\$ 55.00	
	13		ARROYO DEL CARMEN		
2	1	1,2,3,15,16,17,18,19,31,32,33,	ZONA CENTRO	\$ 135.00	
		34,35,36,37,38,46,47,48,49,50,	ZONA CENTRO		
		51,60,61,62,63,64,65,66,67,75	ZONA CENTRO		
		76,77,78,79	ZONA CENTRO		
	2	2	1,2,3,4,5,17,18,19,20,21,35,	BARRIO CHIHUAHUITA	\$ 135.00
			36,37,38,38,39,40,41,42,43,44	BARRIO CHIHUAHUITA	
			53,54,55,56,57,58,59,60,61,62	BARRIO CHIHUAHUITA	
	3	1,19,71,	BARRIO CHIHUAHUITA	\$ 135.00	
	4	8,26,44,61,78	BARRIO CHIHUAHUITA		
	5	48,70,14	BARRIO DE FÁTIMA		
	7	7	12,14,15,16,30,31,32,33,47,48		BARRIO DE FÁTIMA
			49,63,65	BARRIO DE FÁTIMA	
	8	8	10,11,12,13,24,25,26,27,40,41,	BARRIO DE FÁTIMA	\$ 135.00
			42,43,56,57,58,59,73,74,75,76	BARRIO DE FÁTIMA	
			1,2,3,4,5,12,13,16,17,18,19,20	BARRIO CENTRO	
			21,24,25,26,27,28,32,33,34,35	ZONA CENTRO	
	9	9	36,40,42,43,44,45,50,52,53,54,	ZONA CENTRO	\$ 135.00
			55,65,66,67,68,69,70,71,72,73,	ZONA CENTRO	
			74,75,77,78,81,82	ZONA CENTRO	
			36,37,38,49,50,51,52,63,64,65,	ZONA CENTRO	
10	66,77,78,79,93	ZONA CENTRO	\$ 135.00		
3	10	1,2,3,4,5,6,7,13,21,22,23,24,25,	SEGUNDO BARRIO	\$ 85.00	
		26,27,94	SEGUNDO BARRIO		
4	10	7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,	SEGUNDO BARRIO	\$ 75.00	
		19,20,28,29,30,31,32,33,34,35,	SEGUNDO BARRIO		
5	10	43,44,45,46,47,48,57,58,59,60,	SEGUNDO BARRIO	\$ 85.00	
		61,62,71,72,73,74,75,76	SEGUNDO BARRIO		
6	9	9,11	COLONIA LOS ÁLAMOS	\$ 65.00	
7	1	3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,19	SEGUNDO BARRIO	\$ 75.00	
		20,21,22,23,24,25,26,27,28,29	SEGUNDO BARRIO		
		30,38,39,40,41,42,43,44,45,51,	SEGUNDO BARRIO		
		52,53,54,55,56,57,58,59,67,68,	SEGUNDO BARRIO		
		69,70,71,72,73,74,80,81,82,83,	SEGUNDO BARRIO		
		84,85,86,87,88,89,90,91	SEGUNDO BARRIO		
	2	2	5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16	BARRIO CHIHUAHUITA	\$ 75.00
			21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,	BARRIO CHIHUAHUITA	
			31,32,45,46,47,48,49,50,51,63	BARRIO CHIHUAHUITA	
			64,65,66,67,68,69,70,81,82,83	BARRIO CHIHUAHUITA	
84,85,86,87,88	BARRIO CHIHUAHUITA				

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

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022
MUNICIPIO DE AHUMADA**

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
7	3	11,12,13,14,15,16,17,18,29,30,	BARRIO CHIHUAHUITA	\$ 75.00
		31,32,33,34,35,36,47,48,49,50,	BARRIO CHIHUAHUITA	
		51,52,53,62	BARRIO CHIHUAHUITA	
8	9	22,23,29,30,31,40	BARRIO DE FÁTIMA	\$ 75.00
9	9	37,39,46,47,48,50,56,57,58,59,	BARRIO DE FÁTIMA	\$ 85.00
		60,61,62,63,64	BARRIO DE FÁTIMA	
10	8	1,2,3,4,5,6,7,8,9,14,15,16,17,	BARRIO DE FÁTIMA	\$ 75.00
		18,19,20,21,22,23,28,29,30,31	BARRIO DE FÁTIMA	
		32,33,34,35,36,37,38,39,44,45,	BARRIO DE FÁTIMA	
		46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,	BARRIO DE FÁTIMA	
		60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,	BARRIO DE FÁTIMA	
		70,71,72,77,78,79,80	BARRIO DE FÁTIMA	
11	5	18,19,20,21,22,23,35,36,37,38,	BARRIO DE FÁTIMA	\$ 65.00
		39,40,49,50,51,52,53,54,59,60,	BARRIO DE FÁTIMA	
		61,62,63	BARRIO DE FÁTIMA	
	6	1,2,6,7,12,13,20,21,28,29,38,	BARRIO DE FÁTIMA	\$ 65.00
		39,49,50,60,61,73,74,75,76	BARRIO DE FÁTIMA	
	7	1,2,3,4,5,6,17,18,19,20,21,22,	BARRIO DE FÁTIMA	\$ 65.00
29,34,35,36,37,38,50,67,70,81		BARRIO DE FÁTIMA		
12	5	7,8,9,10,11,12,13,14,24,25,26,	BARRIO DE FÁTIMA	\$ 75.00
		27,41,42,43,44,48,55,56,57,58,	BARRIO DE FÁTIMA	
		63,	BARRIO DE FÁTIMA	
13	3	60,61,64,65,66,67,68,69,70,78,	BARRIO CHIHUAHUITA	\$ 65.00
		82,83,84,85,86,87,88,96,	BARRIO CHIHUAHUITA	
	4	1,2,3,4,5,6,7,15,16,17,18,19,20,	BARRIO CHIHUAHUITA	\$ 65.00
		21,22,23,24,25,33,34,35,36,37,	BARRIO CHIHUAHUITA	
		38,39,40,41,42,43,51,52,53,54,	BARRIO CHIHUAHUITA	
		55,56,57,58,59,60,68,69,70,71,	BARRIO CHIHUAHUITA	
		72,73,74,75,76,77,85,86,87,88,	BARRIO CHIHUAHUITA	
89,90,91,92,93,94	BARRIO CHIHUAHUITA			
14	6	1,3,4,5,6,9,10,11,14,15,16,17,18	BARRIO DE FÁTIMA	\$ 65.00
		19,22,23,24,25,26,27,30,31,32,	BARRIO DE FÁTIMA	
		33,34,35,36,37,40,41,42,43,44,	BARRIO DE FÁTIMA	
		45,46,47,48,51,52,53,54,55,56,	BARRIO DE FÁTIMA	
		57,58,59,62,63,64,65,66,67,68,	BARRIO DE FÁTIMA	
		69,70,71,72	BARRIO DE FÁTIMA	

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

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022
MUNICIPIO DE AHUMADA**

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRAL	No. DE MANZANA	COLONIAS O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT.(\$/M2)
15	10	39,40,41,42,53,54,55,56,67,68	SEGUNDO BARRIO	\$ 100.00
		69,70	SEGUNDO BARRIO	
16	2	72,73,74,75,76,77,78,79,80	BARRIO CHIHUAHUITA	\$ 85.00
	3	2,3,4,5,6,7,8,9,10,20,21,22,23,	BARRIO CHIHUAHUITA	\$ 85.00
		24,25,26,27,28,37,38,39,40,41,	BARRIO CHIHUAHUITA	
		42,43,44,45,46,72,73,74,75,76	BARRIO CHIHUAHUITA	
		77,94,95	BARRIO CHIHUAHUITA	
	4	9,10,11,12,13,14,26,28,31,32,	BARRIO CHIHUAHUITA	\$ 85.00
		45,46,47,48,49,50,62,63,65,66	BARRIO CHIHUAHUITA	
		67,79,80,83,84	BARRIO CHIHUAHUITA	
17	12	1,2,3,4,5,6,8,9,11	LOS ÁLAMOS	\$ 55.00
18	12	7,10	LOS ÁLAMOS	\$ 80.00
19	11	1,2,3,4	KOKOPELI	\$ 90.00

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

MUNICIPIO DE AHUMADA
TABLAS DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS URBANAS DE VALOR
PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA	SECTOR	COLONIA	VALOR UNITARIO (\$/M2)	
			MÍNIMO	MÁXIMO
ZONA 1	9	ARROYO DEL CARMEN	-	\$ 55.00
ZONA 2	9	LA CAPILLA	\$ 135.00	\$ 285.00
ZONA 3	10	LOS PINOS	\$ 85.00	\$ 190.00
ZONA 4	10	LOS PINOS	-	\$ 75.00
ZONA 5	10	CÁRCAMO	-	\$ 85.00
ZONA 6	9	ARROYO DEL CARMEN	\$ 65.00	\$ 85.00
ZONA 7	1,2,3,4	2ºBARRIO,CHIHUAHUITA, INFONAVIT	-	\$ 75.00
ZONA 8	9	FÁTIMA	\$ 85.00	\$ 95.00
ZONA 9	9	FÁTIMA	-\$ 135.00	\$ 175.00
ZONA 10	8	FÁTIMA	-	\$ 75.00
ZONA 11	7	FÁTIMA	-	\$ 65.00
ZONA 12	7	FÁTIMA	-	\$ 75.00
ZONA 13	5	RANCHO VERDE	-	\$ 55.00
ZONA 14	5	RANCHO VERDE	-	\$ 55.00
ZONA 15	10	LOS PINOS	-	\$ 100.00
ZONA 16	2	CHIHUAHUITA	-	\$ 85.00
ZONA 17	12	LOS ÁLAMOS (HASTA EL ARROYO DEL CARMEN)	\$ 55.00	\$ 210.00
ZONA 18	12	SECTOR RECREATIVO SAN JOSÉ	\$ 80.00	\$ 210.00
ZONA 19	11	KOKOPELI	\$ 65.00	\$ 90.00

LOS SECTORES Y COLONIAS MENCIONADOS EN ESTA HOJA SON AFECTADOS PARCIAL O TOTALMENTE, SEGÚN EL ÁREA DE INFLUENCIA DELIMITADA POR LA ZONA DE VALOR DE SUELO URBANO CONFIGURADA EN LOS PLANOS ANEXOS DE ESTA TABLA DE VALORES.

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022
MUNICIPIO DE AHUMADA**

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	PANAMERICANA						
		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)				
12	1,2,3,4,5,6,8	ADUANA VIEJA	DUNAS	\$135.00				
12	8,9,11	DUNAS	CALLE ALMEIDA	\$235.00				
9	1,2,3	DUNAS	CALLE ALMEIDA	\$235.00				
9	5,7,2,77	CALLE ALMEIDA	CALLE V. GUERRERO	\$285.00				
9	21,28	CALLE V. GUERRERO	CALLE MORELOS	\$235.00				
9	34,45,55,69	CALLE MORELOS	CALLE JOAQUÍN AMARO	\$285.00				
8	13,27,43,59,76	CALLE MORELOS	CALLE JOAQUÍN AMARO	\$285.00				
7	16,33,49,65	CALLE MORELOS	CALLE JOAQUÍN AMARO	\$285.00				
5	14	CALLE MORELOS	CALLE JOAQUÍN AMARO	\$285.00				
5	48,70	CALLE JOAQUÍN AMARO	CORALES ARCOÍRIS	\$100.00				
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	HÉROES DEL CARRIZAL						
		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)				
9	50,52,53,54, 55,64,65,66, 67,68,69	AV. MIGUEL AHUMADA	AV. SINALOA	\$175.00				
	9				39,47,48,56, 57,58,59,60, 61,62,63	AV. SINALOA	AV. TAMAULIPAS	\$135.00
					9			
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	GÓMEZ MORÍN						
		DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)				
9	3,73,74,77,78, 81	AV. MIGUEL AHUMADA	CALLE E. CARRANZA	\$185.00				
9	9,11,12,17,18, 24,25,32,33,40, 42,50,52,65,60	CALLE E. CARRANZA	CALLE REP. DE CHILE	\$135.00				
	8				10,11	CALLE E. CARRANZA	CALLE REP. DE CUBA	\$135.00
8	24,25,40,41,56, 57,73,74	CALLE REP. DE CHILE	AV. MIGUEL AHUMADA	\$185.00				
7	12,14,30,31,47, 48,63,65	CALLE REP. DE CHILE	AV. MIGUEL AHUMADA	\$185.00				
	AV. LIC. BENITO JUÁREZ							
SECTOR CATASTRAL	MANZANAS	DE	A	VALOR UNITARIO (\$/M2)				
		12	7,10	ACCESO CAMPO RECREATIVO SAN JOSÉ	CALLE FELIPE ÁNGELES	\$80.00		
10	94	CALLE FELIPE ÁNGELES	CALLE PRÁXEDIS GINER	\$190.00				
10	1,2,21		CALLE PRÁXEDIS GINER	CALLE COSTA RICA	\$210.00			
1	49,63,77,93	CALLE PRÁXEDIS GINER	CALLE COSTA RICA	\$210.00				
	1, 15, 16, 31							
2	46, 60, 75	CALLE PRÁXEDIS GINER	CALLE COSTA RICA	\$210.00				
2	1, 17, 35	CALLE COSTA RICA	CALLE V. CARRANZA	\$190.00				
2	53	CALLE COSTA RICA	CALLE V. CARRANZA	\$190.00				
3	1, 19, 37, 54, 71, 72	CALLE COSTA RICA	CALLE V. CARRANZA	\$190.00				
4	8,9,26,44,45	CALLE COSTA RICA	CALLE V. CARRANZA	\$190.00				

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022
MUNICIPIO DE AHUMADA**

Constante	USO	TIPOLOGÍA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				Tipología		Clase	Valor Unitario
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	"A"	\$1,200.00
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	"B"	\$1,000.00
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	"C"	\$700.00
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"A"	\$2,473.00
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"B"	\$2,063.00
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	"C"	\$1,803.00
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	"A"	\$3,845.00
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	"B"	\$3,449.00
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	"C"	\$2,911.00
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	"A"	\$5,755.00
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	"B"	\$4,683.00
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	"C"	\$4,357.00
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	"A"	\$7,995.00
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	"B"	\$7,191.00
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	"C"	\$6,691.00
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	"A"	\$2,587.00
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	"B"	\$2,136.00
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	"C"	\$1,823.00
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	"A"	\$3,468.00
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	"B"	\$2,826.00
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	"C"	\$2,238.00
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	"A"	\$5,325.00
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	"B"	\$4,503.00
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	"C"	\$3,994.00
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	"A"	\$3,156.00
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	"B"	\$3,767.00
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	"C"	\$2,551.00
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	"A"	\$3,835.00
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	"B"	\$3,580.00
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	"C"	\$3,455.00

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022
MUNICIPIO DE AHUMADA**

Constante	USO	TIPOLOGÍA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)		
				Clave de Valuación	Tipología	Clase
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"A"	\$ 4,200.00
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"B"	\$ 3,800.00
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)	"C"	\$ 3,200.00
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"A"	\$ 5,200.00
2	4	3	2	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"B"	\$ 4,900.00
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)	"C"	\$ 4,600.00
INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS						VALOR UNIT. (\$/M2)
-	-	-	-	ALBERCA		\$ 1,500.00
-	-	-	-	ALJIBE		\$ 2,000.00
-	-	-	-	BARANDAL		\$ 650.00
-	-	-	-	BARDA		\$ 350.00
-	-	-	-	CIRCUITO CERRADO (POR CÁMARA)		\$ 5,000.00
-	-	-	-	COCINA INTEGRAL		\$ 1,500.00
-	-	-	-	CORTINA METÁLICA		\$ 1,000.00
-	-	-	-	ELEVADOR (PIEZA)		\$ 100,000.00
-	-	-	-	ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC.)		\$ 120.00
-	-	-	-	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)		\$ 160.00
-	-	-	-	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)		\$ 195.00
-	-	-	-	HIDRONEUMÁTICO		\$ 5,000.00
-	-	-	-	JACUZZI (PIEZA)		\$ 10,000.00
-	-	-	-	PORTÓN ELÉCTRICO		\$ 2,000.00
-	-	-	-	RAMPAS		\$ 300.00
-	-	-	-	SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)		\$ 50,000.00
-	-	-	-	SUBESTACIÓN (POR CUCHILLA)		\$ 13,000.00
-	-	-	-	TANQUE ALMACENAMIENTO, SILO (POR TONELADA)		\$ 145.00
-	-	-	-	TANQUE ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE (PIEZA)		\$ 10,000.00
-	-	-	-	TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)		\$ 7,000.00
-	-	-	-	PILAS		\$ 700.00
-	-	-	-	PANELES SOLARES (PIEZA)		\$ 5,000.00

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022
MUNICIPIO DE AHUMADA**

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	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	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	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	10,000.00	0.60

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,000.01	2,000.00	-
2,000.01	5,000.00	-
5,000.01	10,000.00	-
10,000.01	20,000.00	-

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,000.00	0.60
1,000.01	2,000.00	0.40
2,000.01	3,000.00	0.30
3,000.01	4,000.00	0.20
4,000.01	5,000.00	0.10
5,000.01	Y MÁS	0.05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACIÓN	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (\$/M2)
ZONA SUBURBANA	No. 1	2.00	1.00	2.00
ZONA SUBURBANA	No. 2	3.00	1.00	3.00
ZONA SUBURBANA	No. 3	4.00	1.00	4.00
ZONA SUBURBANA	No. 4	5.00	1.00	5.00
ZONA SUBURBANA	No.5	6.00	1.00	6.00
ZONA SUBURBANA	No.6	7.00	1.00	7.00
ZONA SUBURBANA	No.7	8.00	1.00	8.00
ZONA SUBURBANA	No.8	20.00	1.00	20.00

**TABLAS DE VALORES 2022
MUNICIPIO DE AHUMADA**

VALOR DE SUELO URBANO EN COMUNIDADES POR M2

PRIMERA CATEGORÍA

COMUNIDAD	VALOR POR M2
SAN LORENCITO	DE \$ 4.00 A \$ 6.00
CARRIZAL	DE \$ 4.00 A \$ 6.00
MOCTEZUMA	DE \$ 4.00 A \$ 6.00
LAS PLAYAS	DE \$ 4.00 A \$ 6.00
ÁLAMOS DE PEÑA	DE \$ 4.00 A \$ 6.00

SEGUNDA CATEGORÍA

COMUNIDAD	VALOR POR M2
LAGARTIJAS	\$ 3.00
LUCIO BLANCO	\$ 3.00
POTRERO DEL LLANO	\$ 3.00
VILLA AHUMADA Y ANEXAS	\$ 3.00
SANTO DOMINGO	\$ 3.00

TERCERA CATEGORÍA

COMUNIDAD	VALOR POR M2
ADOLFO RUIZ CORTÍNEZ	\$ 3.00
RIVA PALACIO	\$ 3.00
SANTO DOMINGO	\$ 3.00
RANCHO NUEVO	\$ 3.00
JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	\$ 3.00

**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022
MUNICIPIO DE AHUMADA**

SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS

ZONA	CLASIFICACION	UNIDAD	\$ PROPUESTA
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavacionesterraplenes, jales, presas y tepetates.	Ha.	\$ 400,000.00
2	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones en el área de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	\$ 300.00
3	Suelo rustico dentro del perímetro del denuncia minero	Ha.	\$ 2,079.00