

2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO		\$ 2,487.00
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO		\$ 3,368.00
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO		\$ 5,225.00
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO		\$ 3,056.00

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

CONSTANTE	USG	TIPOLOGIA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)			
				CLAVE DE VALUACION	TIPOLOGIA	CLASE	VALOR UNIT
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO		\$ 3,735.00
							\$ -
							\$ -
							\$ -
							\$ -
							\$ -
							\$ -

TESORERIA MUNICIPAL DE AHUMADA						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017						
constante	uso	tipologia	clase	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO		
				PARA CONSTRUCCION (\$/m2)		
CLAVE DE VALUACION				TIPOLOGIA	CLASE	VALOR UNIT.
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150 CAMAS)		\$ 4,200.00
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO BUENO (100 A 150 CAMAS)		\$ 5,200.00
INSTALACIONES ESPECIALES					VALOR UNIT. (\$M2)	
				ALBERCA	\$	1,500.00
				ALGIBE	\$	2,000.00
				BARANDAL	\$	650.00
				BARDA	\$	350.00
				CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)	\$	5,000.00
				COCINA INTEGRAL	\$	1,500.00
				CORTINA METALICA	\$	1,000.00
				ELEVADOR (PIEZA)	\$	100,000.00
				ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)	\$	120.00
				ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)	\$	160.00
				ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	\$	195.00
				HIDRONEUMATICO	\$	5,000.00
				JACUZZY (PIEZA)	\$	10,000.00
				PORTON ELECTRICO	\$	2,000.00
				RAMPAS	\$	300.00
				SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	\$	50,000.00
				SUBESTACION (POR CUCHILLA)	\$	1,500.00
				TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	\$	4,000.00
				TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	\$	10,000.00
				PILAS	\$	700.00
				PANELES SOLARES	\$	1,500.00

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

V. 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.

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

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

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

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

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuarto de servicio acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio, ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores 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 pueden considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con aéreas 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, ventanearía 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 loseta de cerámica, mármol, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

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

COMERCIAL ECONOMICO.- Construcción básica con características de baja calidad, servicios complementarios ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanearía metálica tubular, techo de lamina o de concreto armado, con claros hasta 4.0 mts. Pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaicos, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias) complementos de calidad media (carpintería, herrería, 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 mts. Pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas o semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), 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 estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardineadas. A cavados en muros yeso, o texturizados ventanearía de aluminio anodinado, techumbres de lamina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, con claros hasta 10.00 mts. Pisos de losetas de cerámica, 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, ventanearía metálica perfil tubular, techumbres de lamina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 mts. Pisos de concreto 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, aéreas recreativas y aéreas 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. Estos a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentran 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.

TABLAS DE DEMERITO DE LAS CONSTRUCCIONES (ROSS HEIDECKE)

Municipio de Ahumada
Ayuntamiento 2016-2018
TABLAS DE DEPRECIACIÓN MÉTODO DE ROSS.
EJERCICIO 2017.

EDAD	Factor de Depreciación Método: ROSS			
	55	65	75	85
1	0,9922	0,9922	0,9932	0,9940
2	0,9841	0,9841	0,9863	0,9880
3	0,9759	0,9759	0,9792	0,9817
4	0,9673	0,9673	0,9719	0,9754
5	0,9586	0,9586	0,9644	0,9689
6	0,9496	0,9496	0,9568	0,9622
7	0,9404	0,9404	0,9490	0,9554
8	0,9309	0,9309	0,9410	0,9485
9	0,9212	0,9212	0,9328	0,9415
10	0,9112	0,9112	0,9244	0,9343
11	0,9011	0,9011	0,9159	0,9269
12	0,8907	0,8907	0,9072	0,9194
13	0,8800	0,8800	0,8983	0,9118
14	0,8691	0,8691	0,8892	0,9041
15	0,8580	0,8580	0,8800	0,8962
16	0,8466	0,8466	0,8706	0,8882
17	0,8350	0,8350	0,8610	0,8800
18	0,8232	0,8232	0,8512	0,8717
19	0,8111	0,8111	0,8412	0,8633
20	0,7988	0,7988	0,8311	0,8547
21	0,7863	0,7863	0,8208	0,8460
22	0,7735	0,7735	0,8103	0,8371
23	0,7605	0,7605	0,7996	0,8281
24	0,7472	0,7472	0,7888	0,8190
25	0,7337	0,7337	0,7778	0,8097
26	0,7200	0,7200	0,7666	0,8003
27	0,7060	0,7060	0,7552	0,7907
28	0,6918	0,6918	0,7436	0,7810
29	0,6774	0,6774	0,7319	0,7712
30	0,6627	0,6627	0,7200	0,7612
31	0,6478	0,6478	0,7079	0,7511
32	0,6327	0,6327	0,6956	0,7409
33	0,6173	0,6173	0,6832	0,7305

34	0,6017	0,6017	0,6706	0,7200
35	0,5858	0,5858	0,6578	0,7093
36	0,5697	0,5697	0,6448	0,6985
37	0,5534	0,5534	0,6316	0,6876
38	0,5368	0,5368	0,6183	0,6765
39	0,5200	0,5200	0,6048	0,6653
40	0,5030	0,5030	0,5911	0,6540
41	0,4857	0,4857	0,5772	0,6425
42	0,4682	0,4682	0,5632	0,6309
43	0,4504	0,4504	0,5490	0,6191
44	0,4324	0,4324	0,5346	0,6072
45	0,4142	0,4142	0,5200	0,5952
46	0,3957	0,3957	0,5052	0,5830
47	0,3770	0,3770	0,4903	0,5707
48	0,3581	0,3581	0,4752	0,5582
49	0,3389	0,3389	0,4599	0,5456
50	0,3195	0,3195	0,4444	0,5329
51	0,2999	0,2999	0,4288	0,5200
52	0,2800	0,2800	0,4130	0,5070
53	0,2599	0,2599	0,3970	0,4938
54	0,2395	0,2395	0,3808	0,4806
55	0,2189	0,2189	0,3644	0,4671
56		0,1981	0,3479	0,4536
57		0,1770	0,3312	0,4399
58		0,1557	0,3143	0,4260
59		0,1342	0,2972	0,4120
60		0,1124	0,2800	0,3979
61		0,0904	0,2626	0,3837
62		0,0682	0,2450	0,3693
63		0,0457	0,2272	0,3547
64		0,0230	0,2092	0,3401
65		0,0000	0,1911	0,3253
66			0,1718	0,3116
67			0,1543	0,2952
68			0,1356	0,2800

69			0,1168	0,2646
70			0,0978	0,2491
71			0,0786	0,2335
72			0,0592	0,2177
73			0,0396	0,2018
74			0,0199	0,1857
75			0,0000	0,1696
76				0,1532
77				0,1367
78				0,1201
79				0,1034
80				0,0865
81				0,0696
82				0,0523
83				0,0350
84				0,0176
85				0,0000

ESTADO DE CONSERVACION									
EDAD DEL INMUEBLE	Nuevo	Buena	Regular	Regular medio	Reparaciones Sencillas	Reparaciones Medias	Reparaciones Importantes	Reparaciones Completas	En Derecho
	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8199	0,6680	0,4740	0,2480	0,1000
0	1,00	0,990	0,975	0,920	0,820	0,660	0,470	0,250	0,135
1	0,9971	0,9871	0,9722	0,9173	0,8176	0,6581	0,4688	0,2493	0,1346
2	0,9924	0,9824	0,9675	0,9130	0,8137	0,6574	0,4664	0,2481	0,1340
3	0,9865	0,9766	0,9619	0,9078	0,8089	0,6519	0,4637	0,2466	0,1332
4	0,9798	0,9700	0,9553	0,9014	0,8035	0,6462	0,4605	0,2450	0,1323
5	0,9724	0,9627	0,9481	0,8946	0,7974	0,6403	0,4570	0,2431	0,1313
6	0,9644	0,9548	0,9403	0,8873	0,7908	0,6343	0,4533	0,2411	0,1302
7	0,9558	0,9463	0,9319	0,8794	0,7838	0,6282	0,4492	0,2390	0,1290
8	0,9468	0,9373	0,9231	0,8710	0,7763	0,6218	0,4450	0,2367	0,1278
9	0,9372	0,9278	0,9138	0,8622	0,7685	0,6154	0,4405	0,2343	0,1265
10	0,9272	0,9180	0,9041	0,8531	0,7603	0,6087	0,4358	0,2318	0,1252
11	0,9168	0,9077	0,8939	0,8435	0,7518	0,6019	0,4309	0,2292	0,1238
12	0,9061	0,8970	0,8834	0,8336	0,7430	0,5950	0,4259	0,2265	0,1223
13	0,8949	0,8860	0,8726	0,8233	0,7338	0,5878	0,4206	0,2237	0,1208
14	0,8835	0,8746	0,8614	0,8128	0,7244	0,5806	0,4152	0,2209	0,1193
15	0,8718	0,8629	0,8498	0,8019	0,7147	0,5731	0,4097	0,2179	0,1177
16	0,8595	0,8509	0,8380	0,7907	0,7048	0,5655	0,4040	0,2149	0,1160
17	0,8470	0,8386	0,8259	0,7793	0,6946	0,5578	0,3981	0,2118	0,1144
18	0,8343	0,8260	0,8134	0,7676	0,6841	0,5499	0,3921	0,2086	0,1126
19	0,8213	0,8131	0,8007	0,7556	0,6734	0,5418	0,3860	0,2053	0,1109
20	0,8080	0,7999	0,7878	0,7433	0,6625	0,5336	0,3797	0,2020	0,1091
21	0,7944	0,7865	0,7745	0,7308	0,6514	0,5252	0,3734	0,1986	0,1072
22	0,7806	0,7728	0,7610	0,7181	0,6401	0,5167	0,3669	0,1951	0,1054
23	0,7665	0,7588	0,7473	0,7052	0,6285	0,5080	0,3602	0,1916	0,1035
24	0,7521	0,7446	0,7333	0,6920	0,6167	0,4991	0,3535	0,1880	0,1015
25	0,7376	0,7302	0,7191	0,6786	0,6048	0,4901	0,3467	0,1844	0,0996
26	0,7227	0,7155	0,7047	0,6649	0,5926	0,4810	0,3397	0,1807	0,0976
27	0,7077	0,7006	0,6900	0,6511	0,5803	0,4716	0,3326	0,1769	0,0955
28	0,6924	0,6855	0,6751	0,6370	0,5678	0,4621	0,3254	0,1731	0,0935
29	0,6769	0,6702	0,6600	0,6228	0,5551	0,4525	0,3182	0,1692	0,0914
30	0,6612	0,6546	0,6447	0,6083	0,5422	0,4427	0,3108	0,1653	0,0893
31	0,6453	0,6389	0,6292	0,5937	0,5292	0,4327	0,3033	0,1613	0,0871
32	0,6292	0,6229	0,6135	0,5789	0,5159	0,4226	0,2957	0,1573	0,0849
33	0,6129	0,6068	0,5976	0,5639	0,5026	0,4123	0,2881	0,1532	0,0827
34	0,5964	0,5904	0,5815	0,5487	0,4890	0,4019	0,2803	0,1491	0,0805
35	0,5796	0,5738	0,5652	0,5333	0,4753	0,3913	0,2724	0,1449	0,0783
36	0,5627	0,5571	0,5487	0,5177	0,4614	0,3806	0,2645	0,1407	0,0760
37	0,5456	0,5402	0,5320	0,5020	0,4474	0,3697	0,2564	0,1364	0,0737
38	0,5284	0,5231	0,5151	0,4861	0,4332	0,3586	0,2483	0,1321	0,0713
39	0,5109	0,5058	0,4981	0,4700	0,4189	0,3474	0,2401	0,1277	0,0690
40	0,4932	0,4883	0,4809	0,4538	0,4045	0,3360	0,2318	0,1233	0,0666
41	0,4754	0,4707	0,4635	0,4374	0,3898	0,3244	0,2234	0,1189	0,0642
42	0,4574	0,4528	0,4460	0,4208	0,3751	0,3127	0,2150	0,1144	0,0618
43	0,4392	0,4348	0,4283	0,4041	0,3602	0,3009	0,2064	0,1098	0,0593
44	0,4209	0,4167	0,4104	0,3872	0,3451	0,2889	0,1978	0,1052	0,0568

45	0,4024	0,3984	0,3923	0,3702	0,3300	0,2767	0,1891	0,1006	0,0543
46	0,3837	0,3799	0,3741	0,3530	0,3146	0,2644	0,1803	0,0959	0,0518
47	0,3649	0,3612	0,3558	0,3357	0,2992	0,2519	0,1715	0,0912	0,0493
48	0,3459	0,3424	0,3372	0,3182	0,2836	0,2392	0,1626	0,0865	0,0467
49	0,3267	0,3235	0,3186	0,3006	0,2679	0,2264	0,1536	0,0817	0,0441
50	0,3074	0,3043	0,2997	0,2828	0,2521	0,2134	0,1445	0,0769	0,0415



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

CATASTRO MUNICIPAL.-El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma sus 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;

CEDULA CATASTRAL.- El documento oficial que contiene la información general de un predio;

CENTRO DE POBLACION.- 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;

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

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

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

HABITACIONAL.- Se refiere a las edificaciones en donde residen individualmente o colectivamente las personas o familias y comprende todo tipo de vivienda.

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

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

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

HABITACIONAL POPULAR.- Vivienda con características constructivas mínimas, cuartos de usos múltiples sin diferenciación.

HABITACIONAL MEDIO.- Vivienda con características constructivas de calidad media, espacios diferenciados por uso, servicios completos uno o dos baños, cuarto de servicio, muros con acabados aparentes, yeso, Tirol, pintura y papel tapiz, lambrines con loseta de cerámica en cocina y baños, ventana aérea metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con clavos no mayores a 4.0mts. Muros de carga con refuerzo, pisos recubiertos de losetas de vinil, cerámica, alfombra o duela, instalaciones completas ocultas.

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuarto de servicio acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanearía de perfil de aluminio, ventanearía integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores 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 pueden considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanearía 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 loseta de cerámica, mármol, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

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

COMERCIAL ECONOMICO.- Construcción básica con características de baja calidad, servicios complementarios ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanearía metálica tubular, techo de lamina o de concreto armado, con claros hasta 4.0 mts. Pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaicos, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias) complementos de calidad media (carpintería, herrería, 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 mts. Pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas o semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), 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 estacionamiento, circulación peatonal y áreas jardineadas. Acabados en muros yeso, o texturizados ventanearía de aluminio anodizado, techumbres de lamina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado, con claros hasta 10.00 mts. Pisos de losetas de cerámica, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias) en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, paramayos, 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 lamina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 mts. Pisos de concreto 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, aéreas recreativas y aéreas 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. Estos a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentran conforme alas 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, aéreas recreativas y aéreas 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.

Estos a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentran 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.

CLASE (B).- Edificaciones, usadas que necesitan 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 esta adherida a un predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente:

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

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

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

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

Predio:

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

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

- a) Los inmuebles que se ubiquen en las zonas designadas para la protección ecológica;
- b) Las áreas verdes y espacios abiertos de uso público;
- c) Aquellos que de acuerdo con el plan Director Urbano o la autoridad competente se declaren como zonas de reserva para uso habitacional;
- d) Los campos deportivos o recreativos funcionando como tales;
- e) Los estacionamientos públicos debidamente autorizados y en operación;
- f) Los que por su topología 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, atendido 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 de 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 reemplazar 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 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 band 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 incide 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 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 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 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 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.

DEPRECIACION.- Es la pérdida real de valor de un bien inmueble debido a su edad de desgaste físico, servicio y uso.

DETERIORO FISICO.- 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 ECONOMICA O VIDA UTIL 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 UTIL 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 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.

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 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 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, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

Para determinar un corredor de valor se consideraran: 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 clasifican en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasifican de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: Habitacionales, comerciales e Industriales; estas 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 deberán de contener los factores de incremento y demerito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijaran por metro cuadrado y en zona 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 demerito 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 aplicaran los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VCAT=VT+VC$$

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VCAT=Valor catastral

VT=Valor del terreno.

VC=Valor de la Construcción.

EL valor del terreno de un inmueble se sostiene de multiplicar su superficie por el valor unitario de suelo, contenido en la Tabla 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:

$$VT=ST \times VUS$$

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 demerito, 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 contenido en las Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el Municipio en el cual se encuentra ubicado el predio, mas el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la formula siguiente:

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

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción.

SC=Superficie de la Construcción.

VUC= Valor Unitario de la Construcción.

VIE= Valor de la Instalaciones Especiales.



Municipio de Ahumada
Ayuntamiento 2016-2018



PREDIOS RUSTICOS

DESCRIPCION DE METADOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE PREDIOS 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) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

PARA LA REALIZACION DEL ESTUDIO DE VALORES DE TERRENOS RUSTICOS Y DE LAS CONSTRUCCIONES SE DEBERA CONTAR CON PLANOS DEL TERRITORIO MUNICIPAL ASI COMO LOS PLANOS GENERALES DE LA POBLACION.

PREDIOS RUSTICOS:

- 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 arboles.

- 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.

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.

Topografía.- La pendiente de un suelo da la idea de su drenaje y determina 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 cástrales 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.

TESORERIA MUNICIPAL DE AHUMADA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

CLASIFICACION	TIPO PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS POR HECTAREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)				
				CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNIT (\$/HA)
1	0	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	1		\$ 12,600.00
1	0	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	2		\$ 9,000.00
1	0	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	3		\$ 7,200.00
1		4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	PRIVADA	4		
2	0	1	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	1		\$ 12,600.00
2	0	2	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	2		\$ 9,000.00
2	0	3	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	3		\$ 7,200.00
2		4	1	RIEGO POR BOMBEO	PRIVADA	4		
3	0	1	1	FRUTALES EN FORMACION	PRIVADA	1		\$ 36,000.00
3	0	2	1	FRUTALES EN FORMACION	PRIVADA	2		\$ 29,250.00
3	0	3	1	FRUTALES EN FORMACION	PRIVADA	3		\$ 22,500.00
El valor de tierra será del 60% y el de los arboles el 40% de cada precio por hectárea								
5	0	1	1	FRUTALES EN PRODUCCION	PRIVADA	1		\$ 82,000.00
5	0	2	1	FRUTALES EN PRODUCCION	PRIVADA	2		\$ 77,000.00
5	0	3	1	FRUTALES EN PRODUCCION	PRIVADA	3		\$ 66,000.00
El valor de tierra será del 60% y el de los arboles el 40% de cada precio por hectárea								
7	0	1	1	TEMPORAL	PRIVADA	1		\$ 2,000.00
7	0	2	1	TEMPORAL	PRIVADA	2		\$ 1,500.00
7	0	5	1	TEMPORAL	PRIVADA	4		
8	0	1	1	PASTAL	PRIVADA	1		\$ 750.00
8	0	2	1	PASTAL	PRIVADA	2		\$ 500.00
8	0	3	1	PASTAL	PRIVADA	3		\$ 350.00
8	0	4	1	PASTAL	PRIVADA	4		\$ 200.00
8		5	1	PASTAL	PRIVADA	5		
8		6	1	PASTAL	PRIVADA	6		
8		7	1	PASTAL	PRIVADA	7		
9		1	1	FORESTAL	PRIVADA	1		
9		2	1	FORESTAL	PRIVADA	2		
9		3	1	FORESTAL	PRIVADA	3		
9		4	1	FORESTAL	PRIVADA	4		

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

XV. Predio rustico: el que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;

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

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

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

TESORERÍA MUNICIPAL DE AHUMADA
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

CLASIFICACION TIPO TIPO (PROPIEDAD) CALIDAD CONSTANTE E	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RUSTICO (\$/HA)					
	CLAVE DE VALUACION	CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALOR UNIT (\$/HA)
1 1 1 1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	1		\$ 12,600.00	
1 1 2 1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	2		\$ 9,000.00	
1 1 3 1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	3		\$ 7,200.00	
1 1 4 1	RIEGO POR GRAVEDAD	EJIDAL	4			
2 1 1 1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	1		\$ 12,600.00	
2 1 2 1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	2		\$ 9,000.00	
2 1 3 1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	3		\$ 7,200.00	
2 1 4 1	RIEGO POR BOMBEO	EJIDAL	4			
3 1 1 1	FRUTALES EN FORMACION	EJIDAL	1		\$ 36,000.00	
3 1 2 1	FRUTALES EN FORMACION	EJIDAL	2		\$ 29,250.00	
3 1 3 1	FRUTALES EN FORMACION	EJIDAL	3		\$ 22,500.00	
El valor de tierra será del 60% y el de los arboles el 40% de cada precio por hectárea						
5 1 1 1	FRUTALES EN PRODUCCION	EJIDAL	1		\$ 82,000.00	
5 1 2 1	FRUTALES EN PRODUCCION	EJIDAL	2		\$ 77,000.00	
5 1 3 1	FRUTALES EN PRODUCCION	EJIDAL	3		\$ 66,000.00	
El valor de tierra será del 60% y el de los arboles el 40% de cada precio por hectárea						
7 1 1 1	TEMPORAL	EJIDAL	1		\$ 2,000.00	
7 1 2 1	TEMPORAL	EJIDAL	2		\$ 1,500.00	
7 1 3 1	TEMPORAL	EJIDAL	3			
7 1 4 1	TEMPORAL	EJIDAL	4			
8 1 1 1	PASTAL	EJIDAL	1		\$ 750.00	
8 1 2 1	PASTAL	EJIDAL	2		\$ 500.00	
8 1 3 1	PASTAL	EJIDAL	3		\$ 350.00	
8 1 4 1	PASTAL	EJIDAL	4		\$ 200.00	
9 1 1 1	FORESTAL	EJIDAL	1			
9 1 2 1	FORESTAL	EJIDAL	2			
9 1 3 1	FORESTAL	EJIDAL	3			
9 1 4 1	FORESTAL	EJIDAL	4			

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

XV. Predio rustico: el que se encuentra ubicado fuera del límite del centro de población, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, frutícola, minera o actividades equiparables;

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

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

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

TESORERÍA MUNICIPAL DE AHUMADA							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017							
CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR	VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA SUELO RÚSTICO (\$/HA)			
				CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR
1	2	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	COMUNAL	1	NO APLICA
1	2	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	COMUNAL	2	NO APLICA
1	2	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	COMUNAL	3	NO APLICA
1	2	4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	COMUNAL	4	NO APLICA
2	2	1	1	RIEGO POR BOMBEO	COMUNAL	1	NO APLICA
2	2	2	1	RIEGO POR BOMBEO	COMUNAL	2	NO APLICA
2	2	3	1	RIEGO POR BOMBEO	COMUNAL	3	NO APLICA
2		4	1	RIEGO POR BOMBEO	COMUNAL	4	NO APLICA
3	2	1	1	FRUTALES EN FORMACION	COMUNAL	1	NO APLICA
3	2	2	1	FRUTALES EN FORMACION	COMUNAL	2	NO APLICA
3	2	3	1	FRUTALES EN FORMACION	COMUNAL	3	NO APLICA
El valor de tierra será del 60% y el de los arboles el 40% de cada precio por hectárea							
5	2	1	1	FRUTALES EN PRODUCCION	COMUNAL	1	\$ 82,000.00
5	2	2	1	FRUTALES EN PRODUCCION	COMUNAL	2	\$ 77,000.00
5	2	3	1	FRUTALES EN PRODUCCION	COMUNAL	3	\$ 66,000.00
El valor de tierra será del 60% y el de los arboles el 40% de cada precio por hectárea							
7	2	1	1	TEMPORAL	COMUNAL	1	NO APLICA
7	2	2	1	TEMPORAL	COMUNAL	2	NO APLICA
7	2	3	1	TEMPORAL	COMUNAL		NO APLICA
8	2	1	1	PASTAL	COMUNAL	1	NO APLICA
8	2	2	1	PASTAL	COMUNAL	2	NO APLICA
8	2	3	1	PASTAL	COMUNAL	3	NO APLICA
8	2	4	1	PASTAL	COMUNAL	4	NO APLICA
8		5	1	PASTAL	COMUNAL	5	NO APLICA
8		6	1	PASTAL	COMUNAL	6	NO APLICA
8		7	1	PASTAL	COMUNAL	7	NO APLICA
9		1	1	FORESTAL	COMUNAL	1	NO APLICA
9		2	1	FORESTAL	COMUNAL	2	NO APLICA
9		3	1	FORESTAL	COMUNAL	3	NO APLICA
9		4	1	FORESTAL	COMUNAL	4	NO APLICA

ARTICULO 1. Para los efectos de la presente Ley se entiende por:

XV. Predio rustico: el que se encuentra ubicado fuera del limite del centro de poblacion, y su destino sea de producción agropecuaria, forestal, fruticola, minera o actividades equiparables;

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

Para la determinación de los valores unitarios de suelo y construcción, los predios se clasificaran en urbanos, suburbanos y rústicos. Los valores unitarios de suelo en la zona urbana y suburbana se fijaran por metro cuadrado y en zona rustica por hectárea.

TESORERÍA MUNICIPAL DE AHUMADA TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017		
FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO		
FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIES MAYORES A LA DEL LOTE TIPO CON REFERENCIA DEL VALOR AL ZONA CORRESPONDIENTE		
SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
0.00	1,001.00	1.00
1,000.01	2,001.00	0.95
2,001.00	3,001.00	0.90
3,001.00	4,001.00	0.85
4,001.00	5,001.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60
FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIE 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	1,001.00	1.00
1,000.01	2,001.00	0.95
2,001.00	3,001.00	0.90
3,001.00	4,001.00	0.85
4,001.00	5,001.00	0.80
5,001.00	10,000.00	0.60
FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA, CON SUPERFICIE MAYORES A LA DEL LOTE TIPO Y CON USO DE SUELO AGRICOLA		
SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1,001.00	2,000.00	
2,001.01	5,000.00	
5,001.00	10,000.00	
10,001.00	20,000.00	

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ARTÍCULO 21.- Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado. Las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción deberán contener los factores de incremento y demerito que serán aplicables en el procedimiento valuatorio.

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

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

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

TESORERIA MUNICIPAL DE AHUMADA
TAOLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017
FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS CON SUPERFICIE QUE EXCEDE DEL LOTE TIPO

FACTOR DE DEMERITO 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	0.6
1001.00	1,500	0.4
2001.00	2,000	0.3
3001.00	3,000	0.2
4001.00	5,000	0.1
5001.01	Y MAS	0.05

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SDELO SUBURBANO

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

TESORERIA MUNICIPAL DE AHUMADA		
TABLAS DE VALORES 2017		
VALOR DE SUELO URBANO EN COMUNIDADES POR M2		
PRIMERA CATEGORIA		
COMUNIDAD		VALOR POR M2
SAN LORENCITO		DE 3.00 A 5.00
CARRIZAL		DE 3.00 A 5.00
MOCTEZUMA		DE 3.00 A 5.00
LAS PLAYAS		DE 3.00 A 5.00
ALAMOS DE PEÑA		DE 3.00 A 5.00
SEGUNDA CATEGORIA		
COMUNIDAD		VALOR POR M2
LAGARTIJAS		\$ 2.00
LUCIO BLANCO		\$ 2.00
POTRERO DEL LLANO		\$ 2.00
VILLA AHUMADA Y ANEXAS		\$ 2.00
SANTO DOMINGO		\$ 2.00
TERCERA CATEGORIA		
COMUNIDAD		VALOR POR M2
ADOLFO RUIZ		\$ 2.00
CORTINEZ		\$ 2.00
RIVA PALACIO		\$ 2.00
SANTO DOMINGO		\$ 2.00
RANCHO NUEVO		\$ 2.00
JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ		\$ 2.00

TESORERÍA MUNICIPAL DE AHUMADA

TABLA DE VALORES DE SUELO RELACIONADO CON ACTIVIDADES MINERAS DEL EJERCICIO FISCAL 2017

DNA	CLASIFICACION	UNIDAD	VALOR
1	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, en terrenos fuera de las poblaciones en zonas serranas montañosas	Ha.	
2	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones Terraplenes, jales, presas y tepetates, colindantes a las poblaciones en zonas urbanas.	Ha.	
3	Suelo dentro de las áreas de influencia definidas como huellas de la exploración previa y explotación como: despalmes, desmontes, tajos, caminos, accesos, excavaciones terraplenes, jales, presas y tepetates, inmersas en las áreas urbanas de poblaciones	Ha.	
4	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones fuera del área principal de influencia de exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	
5	Suelo ocupado por todo tipo de construcciones colindante del área principal de influencia De exploración y explotación, destinada al servicio directo de la minería.	M2	
6	Suelo rustico dentro del perímetro del denuncia minero	Ha.	

CLASIFICACION DEL SUELO DE ACUERDO CON LA APTITUD DE PRODUCIR

El suelo es el factor de productividad mas 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 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 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 practicas 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 o 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 alguno 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 ganaderia puede desarrollarse en condiciones moderadas con el manejo apropiado de sus limitaciones pero pueden ser adecuadas 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 demerito 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 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 ganaderia 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 aéreas vecinas de mayor aptitud.

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

GLOSARIO

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

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

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

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

RIEGO POR BOMBEO: Es un método que requiere de presión para extraer el agua y hacerla llegar al sector 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 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 las sales nocivas y para hacerlos producirles 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 arboles estándar la edad productiva del manzano inicia a los cuatro años hasta los treinta 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 arboles, 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 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 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.

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 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 forraje que sirven para alimento para el ganado. Son de buena calidad las tierras cuya capacidad forrajera esta el que la superficie necesaria para el sostenimiento de una cabeza de ganado mayor no exceda de 10 hectáreas.

- a) **Primera clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de hasta 15 has./ua/año, con topografía que presente lomerío suave, fácil acceso para el ganado y con fuentes de abasto de agua permanentes la mayor parte del año.
- b) **Segunda clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de 15 a 20 has./ua/año, con topografía ligeramente quebrada y abasto de agua de manera permanente y estacional.

- c) **Tercera clase:** Predios con carpeta vegetal de características agronómicas que presentan coeficientes de agostadero de más de 20 has/ua/año con topografía compleja y 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.

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.

- a) **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.
- b) **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 km. 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 limitaciones 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 EVALUACION 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 mas 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 ejidarios.

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, a 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 una 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).



