

**TABLAS DE
VALORES
2022
MUNICIPIO
DE
CORONADO**



NO. DE OFICIO: 105/10/PM/21
Coronado, Chih. A 28 de Octubre de 2021

DIP. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RIOS
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I.P.O., Publicado el miércoles 29 de diciembre del 2004 en el periódico oficial del Estado de Chihuahua, mediante el cual se reforman diversos artículos del código municipal y de la ley de catastro para el Estado de Chihuahua, el municipio de Coronado 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 fracción XL del código municipal para el estado de Chihuahua, mismo que se presenta en tiempo y forma atendiendo a la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor del terreno y la construcción y que debe reflejar el valor del 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 de suelo y construcción que hoy se somete a consideración del H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del decreto en mención la cual entra en vigor, de ser aprobada, a partir del primero de enero de 2022, para efecto de lo establecido por los artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, de la ley catastral 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 Coronado solicita a este 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, así como también se ordene la publicación del mismo en el periódico oficial del estado.

ATENTAMENTE



M.V.Z. LEO LÓPEZ MUÑOZ
PRESIDENTE MUNICIPAL



No. De Oficio:
106/10/PM/21
Coronado, Chih. A 28 de Octubre de 2021

**DIP. GEORGINA ALEJANDRA BUJANDA RIOS
PRESIDENTE DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-**

Por medio de la presente, de conformidad por 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 No. 4, tomado en la sesión ordinaria, de fecha 28 de Octubre de 2021, mediante el cual se aprueban las tablas de valores unitarios de suelos y construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el municipio de Coronado, 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

**L.E.I. SOCORRO JAQUELINE VILLANUEVA COBOS
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO**



El párrafo cuarto de la fracción IV DEL ARTÍCULO 115, CONSTITUCIONAL QUE A LA LETRA DICE:

"Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas, 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."

ACTA N° 4

En Coronado, Chile, a 28 de octubre de 2021 a las 8:15 am -
reunidos en el recinto oficial de la sala de cabildo - - -
ubicada conforme en el Palacio Municipal para la - - -
Sesión Ordinaria número 4 de el m.v.z Leo López - - -
Munoz, c. José Antonio Roacho Arretel, c. Sara Valles - - -
Cortez, c. Luis Manuel Minguez Chavez, María - - -
Angelica Flores Holguin, c. Joaquín Awarado Vargas, c. - - -
Josefa Mora Ceniceros, c. Francisco Javier Roacho Ochoa - - -
c. Socorro delira Arrieta Sanchez y c. Censelda Mora - - -
Cortez. Por lo que encontrándose el total de miembros - - -
de cabildo. Se declara quórum legal bajo el siguiente - - -
orden del día: _____

1. Lista de asistencia y declaración del quórum legal. - - -
2. Lectura y aprobación del orden del día. - - -
3. Lectura del acta anterior. - - -
4. Lectura, discusión y en su caso aprobación de las tablas de valores unitarios de suelo, construcción urbana y suelo rústico para el ejercicio fiscal 2022, así como el descuento al predial. -
5. Lectura, discusión y en su caso aprobación para fianza del tesorero c. Jesús Norberto Baylón del Val. - - -
6. Lectura, discusión y en su caso aprobación para instalación del comité de obras públicas y servicios y el comité de Adquisiciones. - - -
7. Lectura, discusión y en su caso aprobación para renovar y actualizar el convenio de colaboración administrativa con el Gobierno del Estado de Chihuahua y el Subsistema de Preparatoria Abierta y Telebachillerato del Estado de Chihuahua con la finalidad de dar continuidad a la impartición del modelo educativo de Telebachillerato. - - -
8. Lectura, discusión y en su caso aprobación para el reglamento del sistema de protección integral de niñas, niños y adolescentes del municipio de Coronado. (SIPINNA)
9. Lectura, discusión y en su caso aprobación la notificación de decretos. - - -
10. Asuntos Generales. - - -
11. Clausura. - - -

Se aprueba el orden del día programado para dicha sesión de Cabildo en los términos que ya fueron expuestos. - - -
Continuando con el orden del día programado para esta sesión de Cabildo pasamos al punto número 3. Lectura del acta anterior correspondiente a la tercera sesión de Cabildo. - - -
pasando al punto número 4 se puso a consideración de Cabildo un ajuste para las tablas de valores unitarios de suelo, construcción urbana y suelo rústico para el ejercicio fiscal 2022, por lo que se aprueba por unanimidad de votos un aumento del 5%. Así como el descuento al predial para los meses de noviembre el 50% y para el mes de diciembre el 60% siendo aprobado por unanimidad de votos. - - -
Durante el punto número 5 se aprueba por unanimidad la cantidad de \$ 50,000 para fianza del tesorero c. Jesús Norberto Baylón del Val. - - -

- En el punto número 6, se puso a consideración de Cabildo las instalaciones de los comités de obras públicas y servicios y el comité de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios, aprobándose de la siguiente manera:

* COMITÉ DE OBRAS PÚBLICAS Y SERVICIOS

- I. Titular del área: Iván Rodolfo Fierro Escobar
- II. Titular de finanzas: Jesús Norberto Baglin del Val
- III. Ente público: Regidora de Obras Públicas Josefina Mora Lemeros.
- IV. Área jurídica: L.E.I. Socorro Jacqueline Villanueva Cobos y el Titular del órgano interno de control, con asistencia a sesiones del comité, con voz. ^{II. vocal; José Antonio Roacho Ameta, síndico}

* COMITÉ DE ADQUISICIONES ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS

- I. Titular del área: Cesar Leopardo de la Cruz Meza
- II. Vocal: La persona titular del área requerente de la adquisición, arrendamiento o servicio del que trate.
- III. Vocal área jurídica: L.E.I. Socorro Jacqueline Villanueva Cobos

- IV. Vocal 1: Jesús Norberto Baglin del Val, Tesorero.
- vocal 2: Luis Manuel Ramírez Chairez, Regidor de Hacienda.
- vocal 3: José Antonio Roacho Ameta, síndico.

Durante el punto número 7, se puso a consideración la renovación y actualización del convenio de colaboración administrativa con el Gobierno del Estado de Chihuahua y el subsistema de preparatoria Abierta y telebachillerato de Chihuahua con la finalidad de dar continuidad a la impartición del modelo educativo de telebachillerato siendo aprobado por unanimidad de votos.

En el punto número 8, se puso a consideración el Reglamento del sistema de protección integral de niñas, niños, y Adolescentes del municipio de Coronado (SIPINNA) aprobándose por unanimidad de votos.

Durante el punto número 9, se aprobaron los decretos: No. LXVII/INLEG/0001/2021 I. P.O. en el cual se declaran Diputadas y Diputados a la Sexagésima Séptima Legislatura del H. Congreso del Estado de Chihuahua, por el periodo del 01 de Septiembre de 2021 al 31 de agosto de 2024.

No. LXVII/ITMDT/0002/2021 I P.O. en el cual la Sexagésima Séptima Legislatura, legalmente

Instalada y conformada su Mesa Directiva, inicia el Primer periodo ordinario de sesiones, dentro del primer Año de Ejercicio Constitucional.

NO. LXVII/URGEN/0005/2021 I.P.O. en el cual el Congreso del Estado de Chihuahua, exhorta a los 67 municipios del Estado de Chihuahua, para que la integración de su gabinete sea paritario, con base a una interpretación progresiva del principio constitucional de paridad de género.

NO. LXVII/URGEN/0010/2021 I.P.O. donde el Congreso del Estado de Chihuahua, exhorta a los 67 municipios para que en el ámbito de sus competencias y en el ejercicio de sus atribuciones y facultades implementen o fortalezcan los mecanismos para la atención y prevención del Sarcidario en el Estado.

NO. LXVII/URGEN/0008/2021 I.P.O. donde el Congreso del Estado de Chihuahua, exhorta al Titular del Poder Ejecutivo Federal, así como a los 67 ayuntamientos del Estado, para que, a través de la Secretaría de Salud federal, la Secretaría de Salud de Gobierno del Estado, y las instancias municipales correspondientes, se lleven a cabo las acciones necesarias para ampliar el horario de atención del Centro de salud de las jurisdicciones correspondientes, así como dotar de personal, equipamiento, infraestructura, y la capacitación, a efecto de garantizar el derecho a la salud y a la atención a la población las 24 horas.





NO. LXVII/URGEN/0031/2021 I.P.O. en el cual el Congreso del Estado de Chihuahua, exhorta respetuosamente al titular del Ejecutivo Federal, así como a los 67 municipios, a fin de que en el ámbito de sus respectivas competencias, generen las acciones que consideren pertinentes a fin de que atiendan la situación de desnutrición en el Estado.

NO. LXVII/URGEN/0030/2021 I.P.O. en el cual el H. Congreso del Estado de Chihuahua, exhorta a los 67 municipios, para que en la elaboración de su proyecto de Ley de Ingresos del ejercicio fiscal 2022, contemplen, estímulos en trémites municipales como condonaciones y descuentos en el impuesto predial.

y recargos del año 2020, además de Anteriores; -- --
asimismo, descuentos en las licencias de caso de suelo -- --
buen funcionamiento, de alcoholes, fusión de pedros, -- --
Permiso de vendedores ambulantes y permisos de -- --
Construcción. -- -- -- --

NO. LXVII/RFBEC/0012/2021 I.P.O. donde se -- --
notifica la modificación de la conformación de la -- --
Mesa Directiva, del primer Año del Ejercicio -- --
constitucional de la Sexagésima Séptima Legislatura -- --
del H. Congreso del Estado de Chihuahua, recayendo -- --
en la Diputada Georgina Alejandra Bujanda Ríos, la -- --
presidenta de la misma. -- -- -- --

En el punto número 10, en puntos generales se -- --
aborda según acta número 2 en el punto número 9 -- --
se expuso el tema de compra y venta de gasolina -- --
por parte del municipio, a lo cual el presidente -- --
menciona que tal punto nunca se llevo a cabo por -- --
motivos de seguridad del personal ya que no se cuenta -- --
con las medidas necesarias para manejar este hidrocarburo.
y además no se cuenta con un permiso para manejarlo.
por ultimo habiendo agotado los puntos del orden -- --
del día se da por terminada dicha sesión, en -- --
Coronado, Chih., a 28 de octubre de 2021, siendo las
10:29 am firmada de conformidad la presente -- --
acta en la que ellos intervinieron -- -- -- --

- | | |
|--|--|
| M.S.Z. Leopoldo Muñoz |  |
| C. José Antonio Peacho Arizeta |  |
| C. Silvia Valtés Cortez |  |
| C. Luis Manuel Jiménez Charrez | Luis M. Jiménez Ch. |
| C. María Angelica Flores Holguín | María Angelica F. |
| C. Joaquín Alvarado Vargas | Joaquín Alvarado V. |
| C. Josefina Mora Cenicera | Josefina Mora C. |
| C. Francisco Javier Poacho Ochoa |  |
| C. Socomedelia Arrieta Sanchez | Socorro Delia Arrieta S. |
| C. Griselda Mora Cortez | Griselda Mora C. |
| L.E.I. Socorro Jacqueline Villanueva Cobas | Jacqueline V. |

LA L.E.I. SOCORRO JAQUELINE VILLANUEVA COBOS SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO DE CORONADO, CHIHUAHUA. EN USO DE SUS FACULTADES CONFERIDAS POR LA FRACCIÓN 11 DEL ARTÍCULO 63 DEL CÓDIGO MUNICIPAL HACE CONSTAR Y

CERTIFICA.....

QUE EN LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO 4 DEL H. AYUNTAMIENTO CELEBRADA EL DÍA 28 DE OCTUBRE DE 2021º EN EL PUNTO NÚMERO 4 DEL ORDEN DEL DÍA SE LLEGÓ AL SIGUIENTE:

ACUERDO

SE PUSO A CONSIDERACIÓN DEL H. AYUNTAMIENTO LA APROBACION PARA LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO, CONSTRUCCION URBANA Y SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022. POR LO QUE SE APROBO POR UNANIMIDAD DE VOTOS UN AUMENTO DEL 5%.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS EFECTOS LEGALES CORRESPONDIENTES A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.



L.E.I. SOCORRO JAQUELINE VILLANUEVA COBOS
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO



URBANO

MUNICIPIO DE CORONADO			
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022			
VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGENEA			
ZONA	SECTOR	NO. DE MANZANA	VALOR UNIT. (\$/M2)
1	1	07, 10, 11, 13, 14, 21, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 26, 34, 35, 37	\$ 92.00
2	2	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33	\$ 69.00
3	1	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 31, 32, 33, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58	\$ 46.00

NOTA ACLARATORIA: LAS ZONAS DE VALOR
 PODRIAN INTEGRARSE DE SECTORES
 CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS
 MISMOS Y EL DE MERCADO EL FACTOR 0.8

**LAS ZONAS HOMOGENES ANTERIORMENTE MENCIONADAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVO
 Y NO LIMITATIVO**

MUNICIPIO DE CORONADO							
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022							
CONSTANTE	USO	TIPOLOGIA	CLASE	VALORES UNITARIOS			
				DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2) CORONADO			
CLAVE DE VALUACION				TIPOLOGIA	NIVEL	VALOR UNIT	
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	A	\$ 2,028.45
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	B	\$ 1,684.29
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	C	\$ 1,482.47
2	1	1	4	HABITACIONAL	POLULAR COCHERA		NO APLICA
2	1	1	5	HABITACIONAL	POLULAR COCHERA		NO APLICA
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	A	\$ 3,657.75
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	B	\$ 2,620.78
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	C	\$ 2,265.21
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA		NO APLICA
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN		NO APLICA
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	A	\$ 5,168.36
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	B	\$ 4,629.84
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	C	\$ 3,888.58
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA		NO APLICA
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN		NO APLICA
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	A	\$ 7,805.75
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	B	\$ 6,334.91
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	C	\$ 5,886.05
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA		NO APLICA
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN		NO APLICA
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	A	\$ 10,895.83
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	B	\$ 9,799.20
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	C	\$ 9,112.03
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		NO APLICA
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		NO APLICA
2	1	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	A	\$ 3,340.23
2	1	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	B	\$ 2,710.62
2	1	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	C	\$ 2,242.03
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	A	\$ 4,548.31
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	B	\$ 5,009.76
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	C	\$ 2,848.53
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	A	\$ 5,899.49
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	B	\$ 5,240.40
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	C	NO APLICA
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	A	NO APLICA
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	B	NO APLICA
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	C	NO APLICA
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	A	NO APLICA
2	2	5	2	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	B	NO APLICA

2	2	5	3	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	C	NO APLICA
2	2	6	1	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	A	NO APLICA
2	1	6	2	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	B	NO APLICA
2	2	6	3	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	C	NO APLICA
2	2	7	1	CINE/TEATRO		A	NO APLICA
2	2	7	2	CINE/TEATRO		B	NO APLICA
2	2	7	3	CINE/TEATRO		C	NO APLICA
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNASIO		A	NO APLICA
2	2	8	2	ESCUELA/GIMNASIO		B	NO APLICA
2	2	8	3	ESCUELA/GIMNASIO		C	NO APLICA
2	2	9	1	HOTEL		A	NO APLICA
2	2	9	2	HOTEL		B	NO APLICA
2	2	9	3	HOTEL		C	NO APLICA
2	2	9	4	HOTEL		D	NO APLICA
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	A	NO APLICA
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	B	NO APLICA
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	C	NO APLICA
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	A	NO APLICA
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	B	NO APLICA
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	C	NO APLICA
2	3	3	1	ESTACIONAMINETO	DE ACERO Y/O CONCRETO	A	NO APLICA
2	3	3	2	ESTACIONAMINETO	DE ACERO Y/O CONCRETO	B	NO APLICA
2	3	3	3	ESTACIONAMINETO	DE ACERO Y/O CONCRETO	C	NO APLICA
2	3	4	1	TEJABAN		A	NO APLICA
2	3	4	2	TEJABAN		B	NO APLICA
2	3	4	3	TEJABAN		C	NO APLICA
2	3	5	1	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		A	NO APLICA
2	3	5	2	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		B	NO APLICA
2	3	5	3	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		C	NO APLICA
2	4	1	1	CLINICA TIPO MEDIO		A	NO APLICA
2	2	2	2	CLINICA TIPO MEDIO		B	NO APLICA
2	2	2	3	CLINICA TIPO MEDIO		C	NO APLICA
2	4	2	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		A	NO APLICA
2	2	2	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		B	NO APLICA
2	4	2	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		C	NO APLICA
2	4	2	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		A	NO APLICA
2	2	6	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		B	NO APLICA
2	1	6	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		C	NO APLICA

INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS		VALOR UNIT (\$/M2)
	ALBERCA	NO APLICA
	ALJIBE	NO APLICA
	BARANDAL	NO APLICA
	BARDA	NO APLICA
	CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)	NO APLICA
	COCINA INTEGRAL	NO APLICA
	CORTINA METALICA	NO APLICA
	ELEVADOR (PIEZA)	NO APLICA
	ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC.)	NO APLICA
	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTADOS ASFALTO)	NO APLICA
	ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTADOS CONCRETO)	NO APLICA
	HIDRONEUMATICO	NO APLICA
	JACUZZI (PIEZA)	NO APLICA
	PORTON ELECTRICO	NO APLICA
	RAMPAS	NO APLICA
	SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	NO APLICA
	SUBESTACION (POR CUCHILLA)	NO APLICA
	TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)	NO APLICA
	TANCQUE ESTACIONARIO (PIEZA)	NO APLICA
	PILAS	NO APLICA

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

LAS FRANJAS SOLARES, ANTENAS, ANUNCIOS, ESPECTACULARES Y ESPECTACULARES Y GASODUCTOS, SERAN VALUADOS DE ACUERDO A LAS CARACTERISITICAS FISICAS, POR INDIVIDUAL Y EL VALOR SERA AGREGADAS COMO INFORMACION COMPLEMENTARIAS DE ACUERDO A UN AVALUO REALIZADO POR UN PERITO ESPECIALIZADO A DECLARADO POR EL CONTRIBUYENTE

MUNICIPIO DE CORONADO						
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022						
CONSTANTE	USO	TIPOLOGIA	CLASE	VALORES UNITARIOS		
				DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2) CORONADO		
CLAVE DE VALUACION				TIPOLOGIA	NIVEL	VALOR UNIT
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	A \$ 2,028.45
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	B \$ 1,684.29
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	C \$ 1,482.47
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	NO APLICA
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	NO APLICA
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	A \$ 3,657.75
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	B \$ 2,620.78
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	C \$ 2,265.21
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA	NO APLICA
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN	NO APLICA
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	A \$ 5,168.36
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	B \$ 4,629.84
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	C \$ 3,888.58
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	NO APLICA
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN	NO APLICA
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	A \$ 7,805.75
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	B \$ 6,334.91
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	C \$ 5,886.05
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	NO APLICA
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN	NO APLICA
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	A \$ 10,895.83
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	B \$ 9,799.20
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	C \$ 9,112.03
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	NO APLICA
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN	NO APLICA
2	1	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	A \$ 3,340.23
2	1	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	B \$ 2,710.62
2	1	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	C \$ 2,242.03
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	A \$ 4,548.31
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	B \$ 5,009.76
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	C \$ 2,848.53
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	A \$ 5,899.49
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	B \$ 5,240.40
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	C NO APLICA
2	2	4	1	COMERCIAL	LUJO	A NO APLICA
2	2	4	2	COMERCIAL	LUJO	B NO APLICA
2	2	4	3	COMERCIAL	LUJO	C NO APLICA
2	2	5	1	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	A NO APLICA
2	2	5	2	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	B NO APLICA

2	2	5	3	EDIFICIOS	HASTA 6 NIVELES	C	NO APLICA
2	2	6	1	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	A	NO APLICA
2	1	6	2	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	B	NO APLICA
2	2	6	3	EDIFICIOS	MAS DE 6 NIVELES	C	NO APLICA
2	2	7	1	CINE/TEATRO		A	NO APLICA
2	2	7	2	CINE/TEATRO		B	NO APLICA
2	2	7	3	CINE/TEATRO		C	NO APLICA
2	2	8	1	ESCUELA/GIMNASIO		A	NO APLICA
2	2	8	2	ESCUELA/GIMNASIO		B	NO APLICA
2	2	8	3	ESCUELA/GIMNASIO		C	NO APLICA
2	2	9	1	HOTEL		A	NO APLICA
2	2	9	2	HOTEL		B	NO APLICA
2	2	9	3	HOTEL		C	NO APLICA
2	2	9	4	HOTEL		D	NO APLICA
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	A	NO APLICA
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	B	NO APLICA
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	C	NO APLICA
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	A	NO APLICA
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	B	NO APLICA
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	C	NO APLICA
2	3	3	1	ESTACIONAMINETO	DE ACERO Y/O CONCRETO	A	NO APLICA
2	3	3	2	ESTACIONAMINETO	DE ACERO Y/O CONCRETO	B	NO APLICA
2	3	3	3	ESTACIONAMINETO	DE ACERO Y/O CONCRETO	C	NO APLICA
2	3	4	1	TEJABAN		A	NO APLICA
2	3	4	2	TEJABAN		B	NO APLICA
2	3	4	3	TEJABAN		C	NO APLICA
2	3	5	1	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		A	NO APLICA
2	3	5	2	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		B	NO APLICA
2	3	5	3	SUPERMERCADOS/TIPO INDUSTRIAL		C	NO APLICA
2	4	1	1	CLINICA TIPO MEDIO		A	NO APLICA
2	2	2	2	CLINICA TIPO MEDIO		B	NO APLICA
2	2	2	3	CLINICA TIPO MEDIO		C	NO APLICA
2	4	2	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		A	NO APLICA
2	2	2	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		B	NO APLICA
2	4	2	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		C	NO APLICA
2	4	2	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		A	NO APLICA
2	2	6	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		B	NO APLICA
2	1	6	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		C	NO APLICA

INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS		VALOR UNIT (\$/M2)
ALBERCA		NO APLICA
ALJIBE		NO APLICA
BARANDAL		NO APLICA
BARDA		NO APLICA
CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)		NO APLICA
COCINA INTEGRAL		NO APLICA
CORTINA METALICA		NO APLICA
ELEVADOR (PIEZA)		NO APLICA
ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC.)		NO APLICA
ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTADOS ASFALTO)		NO APLICA
ESTACIONAMIENTOS (PAVIMENTADOS CONCRETO)		NO APLICA
HIDRONEUMATICO		NO APLICA
JACUZZI (PIEZA)		NO APLICA
PORTON ELECTRICO		NO APLICA
RAMPAS		NO APLICA
SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)		NO APLICA
SUBESTACION (POR CUCHILLA)		NO APLICA
TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)		NO APLICA
TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)		NO APLICA
PILAS		NO APLICA

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

LAS FRANJAS SOLARES, ANTENAS, ANUNCIOS, ESPECTACULARES Y ESPECTACULARES Y GASODUCTOS, SERAN VALUADOS DE ACUERDO A LAS CARACTERISITICAS FISICAS, POR INDIVIDUAL Y EL VALOR SERA AGREGADAS COMO INFORMACION COMPLEMENTARIAS DE ACUERDO A UN AVALUO REALIZADO POR UN PERITO ESPECIALIZADO A DECLARADO POR EL CONTRIBUYENTE

TABLA DE VALORES DEL EJERCICIO FISCAL 2022 CORONADO				
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 DE (M2)	HASTA SUPERFICIE (M2)			FACTOR DE TERRENO
401	1000			0.8
1001	1500			0.7
1501	2000			0.6
2001	2500			0.5
2501	3000			0.5
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 EN POBLACION CERCANAS Y DIFERENTES A LA CABECERA				
SUPERFICIE DE (M2)	HASTA SUPERFICIE (M2)			FACTOR DE TERRENO
201	500			0.8
501	1000			0.7
1001	1500			0.6
FACTOR DE DEMERITO PARA TERRENOS INMERSOS EN LA MANCHA URBANA CON				
SUPERFICIE MAYORES A LA DEL LOTE Y CON USO DE SUELO AGRICOLA				
SUPERFICIE DE (M2)	HASTA SUPERFICIE (M2)			FACTOR DE TERRENO
1000	1500			0.8
1501	2000			0.75
2001	5000			0.7
5001	10000			0.65
10001	20000			0.6
VALORES UNITARIO DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO				
CLASIFICACION	CLASE	VALOR INICIAL	FACTOR	VALOR (M2)
ZONA SUBURBANA	NO. 1	16	0.8	12.8
ZONA SUBURBANA	NO. 2	1	0.8	0.8
ZONA SUBURBANA	NO. 3	2	0.8	1.6
ZONA SUBURBANA	NO. 4	3	0.8	2.4

**TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.
EJERCICIO 2022**

FACTOR DE DEPRECIACION METODO: ROSS				
EDAD	55	65	75	85
1	0.9922	0.9922	0.9932	0.9940
2	0.9841	0.9841	0.9863	0.9880
3	0.9759	0.9759	0.9792	0.9817
4	0.9673	0.9673	0.9719	0.9754
5	0.9586	0.9586	0.9644	0.9689
6	0.9496	0.9496	0.9568	0.9622
7	0.9404	0.9404	0.9490	0.9554
8	0.9309	0.9309	0.9410	0.9482
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	0.8269
12	0.8907	0.8907	0.9072	0.9194
13	0.8800	0.8800	0.8983	0.9118
14	0.8691	0.8691	0.8492	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	0.8079
26	0.7200	0.7200	0.7666	0.8003
27	0.7060	0.7060	0.7552	0.7907
28	0.6918	0.6918	0.7436	0.7810
29	0.6774	0.6774	0.7319	0.7712
30	0.6627	0.6627	0.7200	0.7612
31	0.6478	0.6478	0.7079	0.7511
32	0.6327	0.6327	0.6956	0.7409
33	0.6173	0.6173	0.6832	0.7305
34	0.6017	0.6017	0.6706	0.7200
35	0.5858	0.5858	0.6578	0.7093
36	0.5697	0.5697	0.6448	0.6985
37	0.5534	0.5534	0.6316	0.6876
38	0.5368	0.5368	0.6183	0.6765
39	0.5200	0.5200	0.6048	0.6653
40	0.5030	0.5030	0.5911	0.6540
41	0.4857	0.4857	0.5772	0.6425
42	0.4682	0.4682	0.5632	0.6309
43	0.4504	0.4504	0.5490	0.6191
44	0.4324	0.4324	0.5346	0.6072
45	0.4142	0.4142	0.5200	0.5952
46	0.3957	0.3957	0.5052	0.5830
47	0.3770	0.3770	0.4903	0.5707
48	0.3581	0.3581	0.4752	0.5582

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

UTILIZANDO LA TABLA DE ROSS SEGÚN LAS COLONIAS
LLEGANDO A UN TOPE DE 30 AÑOS DE EDAD
CON UNA VIDA UTIL DE 65 AÑOS.

ESTADO DE CONSERVACION														
EDAD DEL INMUEBLE	NUEVO	BUENO	REGULAR	REGULAR MEDIO	REPARACIONES SENCILLAS			REPARACIONES MEDIAS			REPARACIONES IMPORTANTES		REPARACIONES COMPLETAS	EN DESECHO
					REGULAR	MEDIO	SENCILLAS	MEDIAS	IMPORANTES	COMPLETAS				
0	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8199	0.6680	0.4740	0.2480	0.1000					
1	1.00	0.990	0.975	0.920	0.820	0.660	0.470	0.250	0.135					
2	0.9971	0.9871	0.9722	0.9173	0.8176	0.6581	0.4686	0.2493	0.1346					1
3	0.9924	0.9824	0.9675	0.9130	0.8137	0.6550	0.4664	0.2481	0.1340					2
4	0.9868	0.9766	0.9619	0.9076	0.8089	0.6511	0.4637	0.2466	0.1332					3
5	0.9798	0.970	0.9553	0.9014	0.8035	0.6467	0.4605	0.2450	0.1323					4
6	0.9724	0.9627	0.9481	0.8946	0.7974	0.6418	0.4570	0.2431	0.1313					5
7	0.9644	0.9548	0.9403	0.8873	0.7908	0.6365	0.4533	0.2411	0.1302					6
8	0.9558	0.9463	0.9319	0.8794	0.7838	0.6309	0.4492	0.2390	0.1290					7
9	0.9468	0.9373	0.9231	0.8710	0.7763	0.6249	0.4450	0.2367	0.1278					8
10	0.9372	0.9278	0.9138	0.8622	0.7685	0.6186	0.4405	0.2343	0.1265					9
11	0.9272	0.9180	0.9041	0.8531	0.7603	0.6120	0.4358	0.2318	0.1252					10
12	0.9168	0.9077	0.8939	0.8435	0.7518	0.6051	0.4309	0.2292	0.1238					11
13	0.9061	0.8970	0.8834	0.8336	0.7430	0.5980	0.4259	0.2265	0.1223					12
14	0.8949	0.8860	0.8726	0.8233	0.7338	0.5907	0.4206	0.2237	0.1208					13
15	0.8835	0.8746	0.8614	0.8128	0.7244	0.5831	0.4152	0.2209	0.1193					14
16	0.8716	0.8629	0.8498	0.8019	0.7147	0.5753	0.4097	0.2179	0.1177					15
17	0.8595	0.8509	0.8380	0.7907	0.7048	0.5673	0.4040	0.2149	0.1160					16
18	0.8470	0.8386	0.8259	0.7793	0.6946	0.5591	0.3981	0.2118	0.1144					17
19	0.8343	0.8260	0.8134	0.7676	0.6841	0.5506	0.3921	0.2086	0.1126					18
20	0.8213	0.8131	0.8007	0.7556	0.6734	0.5420	0.3860	0.2053	0.1109					19
21	0.8080	0.7999	0.7878	0.7433	0.6625	0.5333	0.3797	0.2020	0.1091					20
22	0.7944	0.7865	0.7745	0.7308	0.6514	0.5243	0.3734	0.1986	0.1072					21
23	0.7806	0.7728	0.7610	0.7181	0.6401	0.5152	0.3669	0.1951	0.1054					22
24	0.7665	0.7588	0.7473	0.7052	0.6285	0.5059	0.3602	0.1916	0.1035					23
25	0.7521	0.7446	0.7333	0.6920	0.6167	0.4964	0.3535	0.1880	0.1015					24
26	0.7376	0.7302	0.7191	0.6786	0.6048	0.4868	0.3467	0.1844	0.0996					25
27	0.7227	0.7155	0.7047	0.6649	0.5926	0.4770	0.3397	0.1807	0.0976					26
28	0.7077	0.7006	0.6900	0.6511	0.5803	0.4671	0.3326	0.1769	0.0955					27
29	0.6924	0.6855	0.6751	0.6370	0.5678	0.4570	0.3254	0.1731	0.0935					28
30	0.6769	0.6702	0.6600	0.6228	0.5551	0.4468	0.3182	0.1692	0.0914					29
31	0.6612	0.6546	0.6447	0.6083	0.5422	0.4364	0.3108	0.1653	0.0893					30
31	0.6453	0.6389	0.6292	0.5937	0.5292	0.4259	0.3033	0.1613	0.0871					31

32	0.6292	0.6229	0.6135	0.5789	0.5159	0.4153	0.2957	0.1573	0.0849	32	65
33	0.6129	0.6129	0.5976	0.5639	0.5026	0.4045	0.2881	0.1532	0.0827	33	65
34	0.5964	0.5964	0.5815	0.5487	0.4890	0.3936	0.2803	0.1491	0.0805	34	65
35	0.5796	0.5796	0.5652	0.5333	0.4753	0.3826	0.2724	0.1449	0.0783	35	65
36	0.5627	0.5627	0.5487	0.5177	0.4614	0.3714	0.2645	0.1407	0.0760	36	65
37	0.5456	0.5456	0.5320	0.5020	0.4474	0.3601	0.2564	0.1364	0.0737	37	65
38	0.5284	0.5284	0.5151	0.4861	0.4332	0.3487	0.2483	0.1321	0.0713	38	65
39	0.5109	0.5109	0.4981	0.4700	0.4189	0.3372	0.2401	0.1277	0.0690	39	65
40	0.4932	0.4932	0.4809	0.4538	0.4045	0.3255	0.2318	0.1233	0.0666	40	65
41	0.4754	0.4754	0.4635	0.4374	0.3898	0.3138	0.2234	0.1189	0.0642	41	65
42	0.4574	0.4574	0.4460	0.4208	0.3751	0.3019	0.2150	0.1144	0.0618	42	65
43	0.4392	0.4392	0.4283	0.4041	0.3602	0.2899	0.2064	0.1098	0.0593	43	65
44	0.4209	0.4209	0.4104	0.3872	0.3451	0.2778	0.1978	0.1052	0.0568	44	65
45	0.4024	0.4024	0.3923	0.3702	0.3300	0.2656	0.1891	0.1006	0.0543	45	65
46	0.3837	0.3837	0.3741	0.3530	0.3146	0.2533	0.1803	0.0959	0.0518	46	65
47	0.3649	0.3649	0.3558	0.3357	0.2992	0.2408	0.1715	0.0912	0.0493	47	65
48	0.3459	0.3459	0.3372	0.3182	0.2836	0.2283	0.1626	0.0865	0.0467	48	65
49	0.3267	0.3267	0.3186	0.3006	0.2679	0.2156	0.1536	0.0817	0.0441	49	65
50	0.3074	0.3074	0.2997	0.2828	0.2521	0.2029	0.1445	0.0769	0.0415	50	65

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ARTICULO 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 con lo dispuesto por esta ley.

ARTICULO 23. Para determinar el valor catastral de los predios, se aplicaran los valores unitarios aprobados, de acuerdo con la siguiente formula:
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 regencia que le corresponda.

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 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;

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 reservan 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 POR CONSTRUCCIONES: Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la topología y el uso de las mismas.

USO: Correspondiente 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.

TOPOLOGÍA 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 esfuerzo, techos de lamina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.

HABITACIONAL ECONOMICO: Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar, proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño y con procedimiento formales de construcción, aplanados de mezcla o yeso, ventanería metálica, techos de concreto armado o lamina 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 cerámicas 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 loseta de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.

HABITACIONAL BUENO: Vivienda con características ante las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos, dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, natural y anodizado 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 mas recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parque de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.

HABITACIONES DE SUPER LUJO: Son las que cuentan con las características de la habitación de lujo y además constituida por estancia, comedor, ante comedor, cocina, cuarto estudio, cuatro recamaras o mas, con baño y a 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 mas vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con mas de 600 metros de construcción de uso habitacional.

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

COMERCIAL MEDIO: Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (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 jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lamina 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 cerámicas, 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 lamina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpinteros, 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 lamina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos de 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 clasificar, 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 sus clasificaciones.

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

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

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

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

CONSTRUCCION 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.

CONSTRUCCION PROVISIONAL.- La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de si misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación.

CONSTRUCCION RUINOSA.- La que por su deterjo 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.

LIMITE DE CENTRO DE POBLACION.- La línea que envuelve las áreas que conforman un centro de población.

PREDIO:

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

PREDIO EDIFICADO.- El que tenga construcción permanente.

PREDIO NO EDIFICADO.- Predios urbanos sin construcción, a excepción de:

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

PREDIO OCIOSO.- Aquel que encontrándose dentro o fuera del limite del centro de población tenga un uso o aprovechamiento distinto al que señala el Plan Director Urbano o la autoridad competente.

PREDIO RUSTICO.- El que se encuentre ubicado fuera del limite 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 limites 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 mas de dos servicios.

PREDIO SUB URBANO.- Los bienes muebles 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. Quedaran 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 poblaciones donde se presten los servicios municipales de agua potables y energía eléctrica como máximo.

SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL.- Elemento fundamental de validación e información jurídica, social y económica respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio estatal, con sus consiguientes efectos informativos, fiscales, administrativas y civiles.

VALOR DEL MERCADO.- Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

VALOR UNITARIO.-

- a) El determinado por unidad de medida en Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado.
- b) 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 la partes correspondientes e integrantes del predio, en combinación con los meritas y deméritos aplicables.

VALOR FISCAL.- Representa la cantidad con la que esta inscrito un inmueble en las oficinas de catastro y bajo el cual tributa su impuesto predial.

VALOR DE REPOSICION NUEVO.- Es el costo total de construcción requerido para reemplazar la edificación que se valúa, con su sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos e utilidad del contratista.

SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL.- Conjunto de procesos y datos, respecto a las características y valoración de la propiedad inmobiliaria, que deberán instrumentar los catastros municipales y concentrar en el catastro estatal.

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

MANZANA CATASTRAL.- Subdivisión física existente entre los sectores catastrales separadas entre sí por vialidades de tránsito vehicular.

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

ZONA 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.

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

DEFINICION DE INMUEBLE.- Son los derechos de la tierra y todas las cosas que estén adheridas permanentemente a ella.

ELEMENTOS DE UN BIEN INMUEBLE.-

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

FACTOR.- Elemento para 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 debido a su edad, 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 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.

TABLA DE VALORES.- Decreto emitido por H. Congreso del Estado a iniciativa de los Ayuntamientos que contiene debidamente ordenada y relacionada geográficamente la información de zonas homogéneas, corredores de valor, topología y valores de construcción, así como los usos y valores de suelo rustico.

NORMA DE APLICACIÓN PARA USO DE LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado. Para la determinación de las zonas homogéneas de valor y de los valores unitarios de terreno por zona y por vialidad, el territorio 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 que por sus características dan lugar a que los inmuebles colindantes, puedan tener un valor unitario de suelo diferente a la propia zona homogénea.

Para determinar un corredor de valor se 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 clasificaran en urbanos, suburbanos y rústicos.

Las construcciones se clasificaran de acuerdo a su vocación o uso preponderante en: habitacionales, comerciales e industriales, estas a su vez se clasificaran de acuerdo a su tipología de construcción y a su estado de conservación, las cuales se establecerán en la tabla de valores unitarios de suelo y construcción.

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán contener los factores de incremento y 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 rustica 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 formula:

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

Para efectos de formula 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 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:

$$\mathbf{VT=STxVUS}$$

Para efectos de la formula 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 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, mas el valor de las instalaciones especiales permanentes, de acuerdo con la formula siguiente:

$$\mathbf{VC=SCxVUC+VIE}$$

Para efectos de la formula anterior, se entenderá:

VC= Valor de la Construcción

SG= Superficie de la Construcción

VUC= Valor Unitario de la Construcción

VIE=Valor de las Instalaciones Especiales

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

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

RUSTICO

MUNICIPIO DE CORONADO

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2022

CONSTANTE	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	CONSTANTE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/HA)				
				CLAVE DE VALUACION	CLASIFICACION	TIPO DE PROPIEDAD	CALIDAD	FACTOR
1	0,1,2	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	0,1,2	1	0.8	\$ 65,066.66
1	0,1,2	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	0,1,2	2	0.8	\$ 48,844.11
1	0,1,2	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	0,1,2	3	0.8	\$ 24,588.89
1	0,1,2	4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	0,1,2	4	0.8	\$ 11,274.28
2	0,1,2	1	1	RIEGO POR BOMBEO	0,1,2	1	0.8	\$ 45,546.88
2	0,1,2	2	1	RIEGO POR BOMBEO	0,1,2	2	0.8	\$ 34,190.43
2	0,1,2	3	1	RIEGO POR BOMBEO	0,1,2	3	0.8	\$ 17,210.85
2	0,1,2	4	1	RIEGO POR BOMBEO	0,1,2	4	0.8	\$ 7,892.01
3	0,1,2	1	1	FRUTAS EN FORMACION	0,1,2	1	0.8	\$ 22,132.43
3	0,1,2	2	1	FRUTAS EN FORMA	0,1,2	2	0.8	\$ 22,132.43
3	0,1,2	3	1	FRUTAS EN FORMA	0,1,2	3	0.8	\$ 22,132.43
5	0,1,2	1	1	FRUTALES EN PRODUCCION	0,1,2	1	0.8	\$ 57,127.04
5	0,1,2	2	1	FRUTALES EN PRODUCCION	0,1,2	2	0.8	\$ 27,510.17
5	0,1,2	3	1	FRUTALES EN PRODUCCION	0,1,2	3	0.8	\$ 35,488.65
7	0,1,2	1	1	TEMPORAL	0,1,2	1	0.8	\$ 9,019.17
7	0,1,2	2	1	TEMPORAL	0,1,2	2	0.8	\$ 7,215.33
7	0,1,2	3	1	TEMPORAL	0,1,2	3	0.8	\$ 5,772.27
7	0,1,2	4	1	TEMPORAL	0,1,2	4	0.8	\$ 4,618.35
8	0,1,2	1	1	PASTAL	0,1,2	1	0.8	\$ 1,608.83
8	0,1,2	2	1	PASTAL	0,1,2	2	0.8	\$ 1,315.50
8	0,1,2	3	1	PASTAL	0,1,2	3	0.8	\$ 1,323.06
8	0,1,2	4	1	PASTAL	0,1,2	4	0.8	\$ 405.21
9	0,1,2	1	1	FORESTAL	0,1,2,	1	0.8	NO APLICA
9	0,1,2	2	1	FORESTAL	0,1,3	2	0.8	NO APLICA
9	0,1,2	3	1	FORESTAL	0,1,4	3	0.8	NO APLICA
9	0,1,2	4	1	FORESTAL	0,1,5	4	0.8	NO APLICA

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACION DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACION RUSTICA, SE ASIGNARAN LOS SIGUIENTES DIGITOS: (01) PROPIEDAD PRIVADA (2) PROPIEDAD COMUNAL.
 EJEMPLOS: RIEGO POR GRAVEDAD, PROPIEDAD PRIVADA DE PRIMERA CALIDAD 1011, RIEGO POR BOMBEO PROPIEDAD COMUNAL DE SEGUNDA CALIDAD 2221, PASTAL PROPIEDAD EJIDAL DE CUARTA CALIDAD 8141

LAS ZONAS HOMOGENES ANTERIORMENTE MENCIONADAS SON DE CARÁCTER ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO

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 PREDIO A OTRO, SINO DENTRO DEL MISMO PREDIO PUEDEN EXISTIR VARIACIONES IMPORTANTES.

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

ENTIENDASE POR "USO DE SUELO" EL APROVECHAMIENTO DESDE EL PUNTO DE VISTA AGROPECUARIO, DE UN SUELO PROFUNDO DE TEXTURA FRANCA, DE MINIMA PENDIENTE, FACILMENTE MECANIZABLE Y SUSCEPTIBLE DE RECIBIR MAYOR INVERSION.

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

SEGUNDA CLASE (2).- En esta clase los terrenos no presentan limitaciones acentuadas para el desarrollo de cultivos, únicamente es necesario elegir las plantas por sembrar o bien cultivar especies que requieran 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 registren el desarrollo de algunos cultivos o bien requieren de prácticas especiales de conservación o manejo para el desarrollo de la agricultura. Son aptos para el desarrollo ganadero y forestal.

CUARTA CLASE (4).- Los terrenos en esta clase tienen limitaciones muy severas para el desarrollo de los cultivos agrícolas, por lo que su uso se restringe a solo algunos de los bajos 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 adecuados para el desarrollo forestal o vida silvestre. También se agrupan dentro de esta clase, aquellos terrenos que a pesar de tener las mismas características de los de la primera presentan algún factor de 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 practicas de conservación y manejo de acuerdo a los factores limitantes. Pueden utilizarse adecuadamente para el desarrollo forestal o vida silvestre.

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

OCTAVA CLASE (8).- Estos suelos tienen limitaciones excesivas para su uso en cultivos comerciales, desarrollo de pastizales o bien explotaciones forestales, por lo que su utilización

debe orientarse a fines creativos, vida silvestre, abastecimiento de agua o para fines estéticos y preservación del medio ambiente.

GLOSARIO:

PREDIO: Porción de terreno compacta con o sin construcciones cuyos linderos y colindancias con otros predios sean específicas 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 equiparable.

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 derribadora, diques con bocatoma, los cuales discurren el agua a través de grandes canales, hasta el centro de distribución que reparten el agua hasta la parcela de cultivo, inundando la zona de plantación por medio de surcos, melgas y cuadros.

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

RIEGO POR GRAVEDAD Y BOMBEO:

a) Primera clase: Terrenos con agua todo el año, excelentes condiciones de textura, profundidad fertilidad y calidad de suelo. Planos de configuración regular, que favorecen el suministro de agua y la actividad agrícola.

b) Segunda clase: Terrenos con riego eventual, suelos sensiblemente pobre, que no sean favorables para cualquier cultivo en la región con topografía sensiblemente accidentada

c) Tercera clase: Aquellos con riego eventual, suelos pobres y deficientes con sales nocivas de muy baja productividad con la posibilidad de ser afectados por inundaciones.

d) Cuarta clase: Aquellos con las mismas características de la anterior que estén afectados por sales nocivas y para hacerlos producir les sean necesarios trabajos especiales.

PREDIOS CON 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 4 años hasta los 30 y los duraznos de 2 hasta los 18 años.

a) **Primera clase:** Aquellas huertas o plantaciones que cuenten con arbolados en edad productiva, así como el clima propicio y un manejo integral del huerto que consiste; en tierra fértil preparada para el control de plagas y enfermedades, manejo de fertilizantes, sistema de riego tecnificado (aspersión, micro aspersión o goteo). Que se realicen podas de formación y productividad en los árboles, así como control de heladas y granizadas que produzcan frutos de primera calidad.

b) **Segunda clase:** Aquellos huertos o plantaciones con características muy similares a la anterior, un manejo integral menos intenso, un sistema de riego menos tecnificado y que producen frutos de calidad intermedia.

- c) **Tercera clase:** Aquellos huertos o plantaciones desatinadas, sin manejo integral con riegos eventuales, que producen frutos de baja calidad, ocasionalmente pueden ser huertas de temporal.

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

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

PREDIOS DE AGOSTADERO (1): Son aquellas cubiertas vegetales o nativas en el estado en que se encuentren, cuyo fin es servir de alimento mediante el procedimiento de pastoreo directo a cualquier especie animal que sea de utilidad al género humano. Así mismo se demeritara su categoría al considerar otras características como; disponibilidad de abrevaderos y la peligrosidad para el ganado ocasionada por topografía demasiado accidentada.

TIERRAS DE AGOSTADERO (1): Son aquellas que por su precipitación pluvial, topografía o calidad producen en forma natural o cultivada pastos y forrajes que sirven para alimento para el ganado. Son de buena calidad las tierras cuya capacidad forrajera es tal que la superficie necesaria para el sostenimiento de una cabeza de ganado mayor no exceda de 10 hectáreas.

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

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

- a) **Primera clase:** Predios cien por ciento arbolados, capaces de producir en pleno desarrollo 100m³ de madera en rollo por hectárea y con ubicación a menos de 100kms de vías de comunicación transitables.
- b) **Segunda clase:** Cuando disminuya el porcentaje de arbolado y en consecuencia su posibilidad de producción en un 25% o siendo de primera clase este alejado de 100 a 200 KS de vías de comunicación transitables.
- c) **Tercera clase:** Cuando la superficie arbolada y su productividad constituya el 50% de la clase de primera o siendo de segunda se encuentre alejada a más de 200 KS de las vías de comunicación.

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

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

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

CLAVE DE VALUACION 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 el se especifica el nombre del ejidatario, la superficie de la tierra que posee, la localización, así como el nombre de los colindantes con dicha parcela. El certificado parcelario sirve para acreditar la calidad del ejidatario.

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

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

TITULO DE SOLAR URBANO: Documento que ampara la propiedad privada sobre un solar, a favor de su legítimo poseedor. Señala la superficie, medidas y colindancias del mismo y esta 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 numero de animales que pueden pastorear en un potrero en un periodo de tiempo determinado sin causar daño a la vegetación.

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

NOTA: SE ELABORAN TRES JUEGOS DE CADA TABLA, UNA PARA EL MPIO. CORRESPONDIENTE, OTRA PARA EL CONGRESO Y OTRA PARA LA DIRECCION DE CATASTRO. LA QUE ENTREGAN AL CONGRESO TENDRAN QUE HACERLO ANTES DEL 31 DE OCTUBRE, PREVIA REVISION Y VALIDACION EN LA DIRECCION DE CATASTRO.