

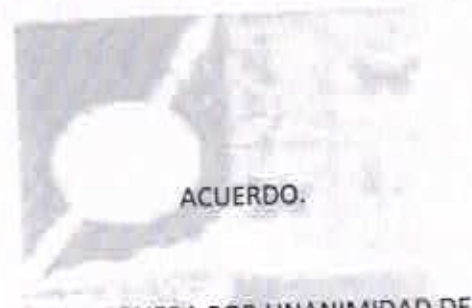
PRESIDENCIA MUNICIPAL



EL MVZ LEO LÓPEZ MUÑOZ SECRETARIO 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 3 DEL H. AYUNTAMIENTO CELEBRADA EL DÍA 28 DE OCTUBRE DEL 2016⁹ EN EL PUNTO NÚMERO 9 DEL ORDEN DEL DÍA SE LLEGÓ AL SIGUIENTE:


ACUERDO.

ESTE HONORABLE AYUNTAMIENTO APRUEBA POR UNANIMIDAD DE VOTOS LA TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN URBANA Y SUELO RUSTICO PARA EL EJERCICIO 2017 EN EL MUNICIPIO DE CORONADO CHIH.

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


MVZ LEO LÓPEZ MUÑOZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



URBANO

CORONADO 2017

VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO POR ZONA HOMOGÉNEA

ZONA HOMOGÉNEA	SECTOR CATASTRO	NO.DE MANZANA	COLONIA O FRACCIÓN DE COLONIA	VALOR UNIT. (\$/M2)
1	1	07,10,11,13,14,21,23,24,25,27,28,29, 26,34,35,37		\$80.00
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		\$60.00
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		\$40.00

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

CORONADO
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

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

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
401	1000.00	0,8
1001.00	1500.00	0,7
1501.00	2000.00	0,6
2001.00	2500.00	0,5
2501.00	3000.00	0,5

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
201.00	500.00	0,8
501.00	1000.00	0,7
1001.00	1500.00	0,6

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

SUPERFICIE DESDE (M2)	HASTA SUPERFICIE DE (M2)	FACTOR DE TERRENO
1000.00	1500.00	0,8
1501.00	2000.00	0,75
2001.00	5000.00	0,7
5001.00	10000.00	0,65
10001.00	20000.00	0,6

VALORES UNITARIOS DE TERRENO PARA SUELO SUBURBANO

CLASIFICACIÓN	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

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

NSTA **USO** **LOC** **CLASE**

**VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO
PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)
CORONADO**

Clave de Valuación				Tipología	Nivel		Valor Unit
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	A	\$ 1.756,24
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	B	\$ 1.458,27
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	C	\$ 1.283,53
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA		NO APLICA
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA		NO APLICA
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONÓMICO	A	\$ 3.166,89
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONÓMICO	B	\$ 2.269,08
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONÓMICO	C	\$ 1.961,22
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONÓMICO COCHERA		NO APLICA
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONÓMICO TEJABAN		NO APLICA
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	A	\$ 4.474,78
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	B	\$ 4.008,52
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	C	\$ 3.366,74
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	\$ 6.758,23
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	B	\$ 5.484,78
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	C	\$ 5.096,15
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	\$ 9.433,62
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	B	\$ 8.484,16
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	C	\$ 7.889,20
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA		NO APLICA
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN		NO APLICA
2	1	1	1	COMERCIAL	ECONÓMICO	A	\$ 2.891,98
2	1	1	2	COMERCIAL	ECONÓMICO	B	\$ 2.346,86
2	1	1	3	COMERCIAL	ECONÓMICO	C	\$ 1.941,16
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	A	\$ 3.937,93
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	B	\$ 4.337,46
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	C	\$ 2.466,27
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	A	\$ 5.107,79
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	B	\$ 4.537,15
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	ESTACIONAMIENTO	DE ACERO Y/O CONCRETO	A	NO APLICA
2	3	3	2	ESTACIONAMIENTO	DE ACERO Y/O CONCRETO	B	NO APLICA
2	3	3	3	ESTACIONAMIENTO	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	CLÍNICA TIPO MEDIO		A	NO APLICA
2	2	3	2	CLÍNICA TIPO MEDIO		B	NO APLICA
2	2	3	3	CLÍNICA TIPO MEDIO		C	NO APLICA
2	4	3	1	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		A	NO APLICA
2	2	3	2	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		B	NO APLICA
2	4	3	3	HOSPITAL TIPO MEDIANO (100 A 150)		C	NO APLICA
2	4	3	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 CÁMARA)	NO APLICA
	COCINA INTEGRAL	NO APLICA
	CORTINA METÁLICA	NO APLICA
	ELEVADOR (PIEZA)	NO APLICA
	ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC.)	NO APLICA
	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO ASFALTO)	NO APLICA
	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO CONCRETO)	NO APLICA
	HIDRONEUMÁTICO	NO APLICA
	JACUZZI (PIEZA)	NO APLICA
	PORTÓN ELÉCTRICO	NO APLICA
	RAMPAS	NO APLICA
	SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)	NO APLICA
	SUBESTACIÓN (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 CONSIDERACIÓN DE LOS MUNICIPIOS SI ES IGUAL MAYOR O MENOR A LA UNIDAD DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DEL MERCADO.



HABITACIONAL BUENO A



HABITACIONAL POPULAR B



HABITACIONAL POPULAR C



HABITACIONAL ECONOMICO B



HABITACIONAL ECONOMICO C

TABLAS DE DEPRECIACION METODO DE ROSS.
EJERCICIO 2017.

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	0,9485
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

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

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

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

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

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

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

Predio:

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

Predio edificado: El que tenga construcción permanente;

Predio no edificado: Predios urbanos sin construcción a excepción, 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) Aquellas 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;

Periodo 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 cuenta con más de dos servicios.

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

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

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

Valor Unitario.- El determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de suelo y construcción aprobadas por 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 evalúa, con un sustituto de la misma utilidad. Tales costos incluyen la mano de obra, materiales, costos indirectos e utilidad del contratista.

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

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

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

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

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

Valuación Directa. Es el procedimiento utilizado por la Autoridad Catastral Municipal para determinar el valor catastral de un predio con base a la información y a los elementos técnicos con que 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) Derechos de ocuparlo y usarlo
- 2) Derecho de afectarlo
- 3) Derecho de venderlo o disponer de el
- 4) Derecho de heredar
- 5) El derecho más completo, privado de un bien inmueble que representa el más completo conjunto de derechos, se llama TITULO DE PROPIEDAD.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Norma de aplicación:

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

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

Para la definición de las áreas homogéneas se 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 construye 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.

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 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 esos 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.

EDAD DEL INMUEBLE	ESTADO DE CONSERVACIÓN										
	Nuevo	Bueno	Regular	Regular medio	Reparaciones & Sencillas	Reparaciones & Medias	Reparaciones & Importantes	Reparaciones & Completas	En Desecho		
	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	0,4686	0,2493	0,1346	1	65
2	0,9924	0,9824	0,9675	0,9130	0,8137	0,6550	0,4664	0,2481	0,1340	2	65
3	0,9865	0,9766	0,9619	0,9076	0,8089	0,6511	0,4637	0,2466	0,1332	3	65
4	0,9798	0,9700	0,9553	0,9014	0,8035	0,6467	0,4605	0,2450	0,1323	4	65
5	0,9724	0,9627	0,9481	0,8946	0,7974	0,6418	0,4570	0,2431	0,1313	5	65
6	0,9644	0,9548	0,9403	0,8873	0,7908	0,6365	0,4533	0,2411	0,1302	6	65
7	0,9558	0,9463	0,9319	0,8794	0,7838	0,6309	0,4492	0,2390	0,1290	7	65
8	0,9468	0,9373	0,9231	0,8710	0,7763	0,6249	0,4450	0,2367	0,1278	8	65
9	0,9372	0,9278	0,9138	0,8622	0,7685	0,6186	0,4405	0,2343	0,1265	9	65
10	0,9272	0,9180	0,9041	0,8531	0,7603	0,6120	0,4358	0,2318	0,1252	10	65
11	0,9168	0,9077	0,8939	0,8435	0,7518	0,6051	0,4309	0,2292	0,1238	11	65
12	0,9061	0,8970	0,8834	0,8336	0,7430	0,5980	0,4259	0,2265	0,1223	12	65
13	0,8949	0,8860	0,8726	0,8233	0,7338	0,5907	0,4206	0,2237	0,1208	13	65
14	0,8835	0,8746	0,8614	0,8128	0,7244	0,5831	0,4152	0,2209	0,1193	14	65
15	0,8716	0,8629	0,8498	0,8019	0,7147	0,5753	0,4097	0,2179	0,1177	15	65
16	0,8595	0,8509	0,8380	0,7907	0,7048	0,5673	0,4040	0,2149	0,1160	16	65
17	0,8470	0,8386	0,8259	0,7793	0,6946	0,5591	0,3981	0,2118	0,1144	17	65
18	0,8343	0,8260	0,8134	0,7676	0,6841	0,5506	0,3921	0,2086	0,1126	18	65
19	0,8213	0,8131	0,8007	0,7556	0,6734	0,5420	0,3860	0,2053	0,1109	19	65
20	0,8080	0,7999	0,7878	0,7433	0,6625	0,5333	0,3797	0,2020	0,1091	20	65
21	0,7944	0,7865	0,7745	0,7308	0,6514	0,5243	0,3734	0,1986	0,1072	21	65
22	0,7806	0,7728	0,7610	0,7181	0,6401	0,5152	0,3669	0,1951	0,1054	22	65
23	0,7665	0,7588	0,7473	0,7052	0,6285	0,5059	0,3602	0,1916	0,1035	23	65
24	0,7521	0,7446	0,7333	0,6920	0,6167	0,4964	0,3535	0,1880	0,1015	24	65
25	0,7376	0,7302	0,7191	0,6786	0,6048	0,4868	0,3467	0,1844	0,0996	25	65
26	0,7227	0,7155	0,7047	0,6649	0,5926	0,4770	0,3397	0,1807	0,0976	26	65
27	0,7077	0,7006	0,6900	0,6511	0,5803	0,4671	0,3326	0,1769	0,0955	27	65
28	0,6924	0,6855	0,6751	0,6370	0,5678	0,4570	0,3254	0,1731	0,0935	28	65
29	0,6769	0,6702	0,6600	0,6228	0,5551	0,4468	0,3182	0,1692	0,0914	29	65
30	0,6612	0,6546	0,6447	0,6083	0,5422	0,4364	0,3108	0,1653	0,0893	30	65
31	0,6453	0,6389	0,6292	0,5937	0,5292	0,4259	0,3033	0,1613	0,0871	31	65
32	0,6292	0,6229	0,6135	0,5789	0,5159	0,4153	0,2957	0,1573	0,0849	32	65
33	0,6129	0,6068	0,5976	0,5639	0,5026	0,4045	0,2881	0,1532	0,0827	33	65
34	0,5964	0,5904	0,5815	0,5487	0,4890	0,3936	0,2803	0,1491	0,0805	34	65
35	0,5796	0,5738	0,5652	0,5333	0,4753	0,3826	0,2724	0,1449	0,0783	35	65
36	0,5627	0,5571	0,5487	0,5177	0,4614	0,3714	0,2645	0,1407	0,0760	36	65
37	0,5456	0,5402	0,5320	0,5020	0,4474	0,3601	0,2564	0,1364	0,0737	37	65
38	0,5284	0,5231	0,5151	0,4861	0,4332	0,3487	0,2483	0,1321	0,0713	38	65
39	0,5109	0,5058	0,4981	0,4700	0,4189	0,3372	0,2401	0,1277	0,0690	39	65
40	0,4932	0,4883	0,4809	0,4538	0,4045	0,3255	0,2318	0,1233	0,0666	40	65
41	0,4754	0,4707	0,4635	0,4374	0,3898	0,3138	0,2234	0,1189	0,0642	41	65
42	0,4574	0,4528	0,4460	0,4208	0,3751	0,3019	0,2150	0,1144	0,0618	42	65
43	0,4392	0,4348	0,4283	0,4041	0,3602	0,2899	0,2064	0,1098	0,0593	43	65
44	0,4209	0,4167	0,4104	0,3872	0,3451	0,2778	0,1978	0,1052	0,0568	44	65
45	0,4024	0,3984	0,3923	0,3702	0,3300	0,2656	0,1891	0,1006	0,0543	45	65
46	0,3837	0,3799	0,3741	0,3530	0,3146	0,2533	0,1803	0,0959	0,0518	46	65
47	0,3649	0,3612	0,3558	0,3357	0,2992	0,2408	0,1715	0,0912	0,0493	47	65
48	0,3459	0,3424	0,3372	0,3182	0,2836	0,2283	0,1626	0,0865	0,0467	48	65
49	0,3267	0,3235	0,3186	0,3006	0,2679	0,2156	0,1536	0,0817	0,0441	49	65
50	0,3074	0,3043	0,2997	0,2828	0,2521	0,2029	0,1445	0,0769	0,0415	50	65

RUSTICO

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

				CORONADO				
				VALORES UNITARIOS DE REPOSICIÓN NUEVO PARA CONSTRUCCIONES (\$/M2)				
Clave de Valuación				Clasificación	Tipo de Propiedad	Calidad	Factor	Valor Unit
1	0, 1, 2	1	1	RIEGO POR GRAVEDAD	0, 1, 2	1	0,80	\$ 56.334,78
1	0, 1, 2	2	1	RIEGO POR GRAVEDAD	0, 1, 2	2	0,80	\$ 42,28
1	0, 1, 2	3	1	RIEGO POR GRAVEDAD	0, 1, 2	3	0,80	\$ 21.289,09
1	0, 1, 2	4	1	RIEGO POR GRAVEDAD	0, 1, 2	4	0,80	\$ 9.761,29
2	0, 1, 2	1	1	RIEGO POR BOMBEO	0, 1, 2	1	0,80	\$ 39.434,53
2	0, 1, 2	2	1	RIEGO POR BOMBEO	0, 1, 2	2	0,80	\$ 29.602,10
2	0, 1, 2	3	1	RIEGO POR BOMBEO	0, 1, 2	3	0,80	\$ 14.901,18
2	0, 1, 2	4	1	RIEGO POR BOMBEO	0, 1, 2	4	0,80	\$ 6.832,91
3	0, 1, 2	1	1	FRUTAS EN FORMACIÓN	0, 1, 2	1	0,80	\$ 19.162,28
3	0, 1, 2	2	1	FRUTAS EN FORMA	0, 1, 2	2	0,80	\$ 19.162,28
3	0, 1, 2	3	1	FRUTAS EN FORMA	0, 1, 2	3	0,80	\$ 19.162,28
5	0, 1, 2	1	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	0, 1, 2	1	0,80	\$ 49.460,64
5	0, 1, 2	2	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	0, 1, 2	2	0,80	\$ 23.818,33
5	0, 1, 2	3	1	FRUTALES EN PRODUCCIÓN	0, 1, 2	3	0,80	\$ 30.726,10
7	0, 1, 2	1	1	TEMPORAL	0, 1, 2	1	0,80	\$ 7.808,81
7	0, 1, 2	2	1	TEMPORAL	0, 1, 2	2	0,80	\$ 6.247,04
7	0, 1, 2	3	1	TEMPORAL	0, 1, 2	3	0,80	\$ 4.997,64
7	0, 1, 2	4	1	TEMPORAL		4	0,80	\$ 3.998,58
8	0, 1, 2	1	1	PASTAL	0, 1, 2	1	0,80	\$ 1.392,93
8	0, 1, 2	2	1	PASTAL	0, 1, 2	2	0,80	\$ 1.138,97
8	0, 1, 2	3	1	PASTAL	0, 1, 2	3	0,80	\$ 1.145,51
8	0, 1, 2	4	1	PASTAL	0, 1, 2	4	0,80	\$ 350,83
9	0, 1, 2	1	1	FORESTAL	0, 1, 2	1	0,80	NO APLICA
9	0, 1, 2	2	1	FORESTAL	0, 1, 3	2	0,80	NO APLICA
9	0, 1, 2	3	1	FORESTAL	0, 1, 4	3	0,80	NO APLICA
9	0, 1, 2	4	1	FORESTAL	0, 1, 5	4	0,80	NO APLICA

DE ACUERDO A LA CALIDAD DE CADA CLASIFICACIÓN DE TIERRA, PARA COMPLEMENTAR CADA CLAVE DE VALUACIÓN RUSTICA, SE ASIGNAN LOS SIGUIENTES DÍGITOS: (01) PROPIEDAD PRIVADA, (1) PROPIEDAD EJIDAL, (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

CORONADO 2017

VALORES UNITARIOS PARA SUELO RÚSTICO CON ACTIVIDADES MINERAS

NO APLICA

ZONA H	SECTOR CAT	MANZANAS	UBICACIÓN DE LA MINA	FACTOR	VALOR UNIT
NOTA: EL FACTOR ES CONSIDERACIÓN DE CADA MUNICIPIO DE ACUERDO A LAS CONDICIONES DEL MERCADO					