



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
128

INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

RELATIVA: A proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el Ejercicio Fiscal 2017.

PRESENTADA POR: Ayuntamiento del Municipio de Urique, Chih.

LEÍDA POR:

TRÁMITE: Se turna a la Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

FECHA DE PRESENTACIÓN: 28 de octubre de 2016

FECHA DE TURNO: 3 de noviembre de 2016

MUNICIPIO DE URIQUE



TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCION Y SUELO RUSTICO

AÑO 2017



"DE CORAZON POR URIQUE"



24 de Octubre de 2016

Asunto: Oficio


**DIP. BLANCA AMELIA GAMEZ GUTIERREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-**

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 I P. O., publicado el miércoles 29 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 Urique, Chihuahua, 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 2017, 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 que la base del impuesto es el valor catastral, el cual resulta de sumar el valor de terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor de mercado del inmueble, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148 del Código Municipal y 24 de la Ley de Catastro, ambos, del Estado de Chihuahua.

La presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que hoy se somete a consideración de ese H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º. De Enero del 2017, para efecto de lo establecido por los Artículos 27 párrafo segundo y 28 fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente Proyecto, el Municipio de Urique, Chihuahua, Solicita a ese H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrará en vigor para el ejercicio 2017, así como también, se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

**A T E N T A M E N T E
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"
LA PRESIDENTA MUNICIPAL.**

C. 
C. MARTINA EDIT DOMÍNGUEZ TEPEYA



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
URIQUE, CHIH.
Admin. 2016-2018**





24 de Octubre de 2016


Asunto: Oficio

DIP. BLANCA AMELIA GAMEZ GUTIERREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 63, fracciones II y III, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, me permito enviarle Certificación del Acuerdo de Cabildo No.1 , tomado en la sesión extraordinaria, de fecha 23 de Octubre de 2016 mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Urique, 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
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN
EL SECRETARIO MUNICIPAL


C. JOSÉ LUIS HERRERA RENTE



PRESIDENCIA MUNICIPAL
URIQUE, CHIH.
Admin. 2016-2018





24 de Octubre de 2016

Asunto: Certificación

Quien suscribe, C. José Luis Herrera Renteria, Secretario del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Urique, distrito judicial de Arteaga, estado de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que existe un acuerdo asentado en el libro de actas de este Honorable Ayuntamiento con fecha domingo 23 de Octubre de 2016, acta numero 1, en el punto número 10, que al calce expresa lo siguiente:

Punto numero 10; se presenta al Honorable Ayuntamiento la Tabla de Valores para el próximo año fiscal 2017, quedando de la siguiente manera:

Se otorgara descuento del **15% para el mes de enero, 10% para el mes de febrero, 5% para el mes de marzo**, en relación al impuesto predial de minas queda en **150 pesos** por metro cuadrado, aprobándose por unanimidad.

Se extiende la presente certificación a los 24 días de Octubre de 2016 para los fines legales que haya lugar.

ATENTAMENTE

SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION

EL SECRETARIO MUNICIPAL

C. JOSE LUIS HERRERA RENTERIA



PRESIDENCIA MUNICIPAL
URIQUE, CHIH.
Admin. 2016-2018



PREDIOS
URBANOS

DESCRIPCION DE METODOLOGIA PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCION.

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- a) La Autoridad Catastral Municipal
- b) Consejos técnicos de catastro Municipal y Estatal
- c) La Dirección de Catastro del Estado.
- d) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

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

PREDIOS URBANOS:

- 1) Realizar trabajo de campo que consiste en; recabar información de las características urbanas de cada localidad a nivel manzana, con el fin de agrupar manzanas muy similares en cuanto a; servicios con que cuenta cada una de las calles como: redes subterráneas de agua potable y drenaje, redes áreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado publico, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banquetas y guarniciones de concreto. Identificar el equipamiento urbano en cuanto a: Educación y cultura (Escuelas), Salud y Asistencia (Clínicas y hospitales), Recreación y deporte (Parques y áreas deportivas), Administración Publica (Presidencia Municipal, Telégrafos, etc. etc.). Así mismo observar el uso de suelo permitido y nivel socioeconómico. Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio.
- 2) Plasmar en los planos generales de la localidad la información recabada en campo, para actualizar nuevos fraccionamientos y colonias o mejoras de las existentes, Y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir Zonas Homogéneas.
- 3) Analizar el comportamiento del Mercado Inmobiliario Local.
 - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compraventa de terrenos.
 - b) Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias publicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
- 4) Una vez delimitadas las Zonas Homogéneas de Valor, identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso

comercial o mixto (comercial y habitacional), que crucen a las zonas homogéneas, dando como resultado a Corredores Urbanos, con rangos de valor por tramos, dependiendo de la ubicación, infraestructura y beneficios urbanos.

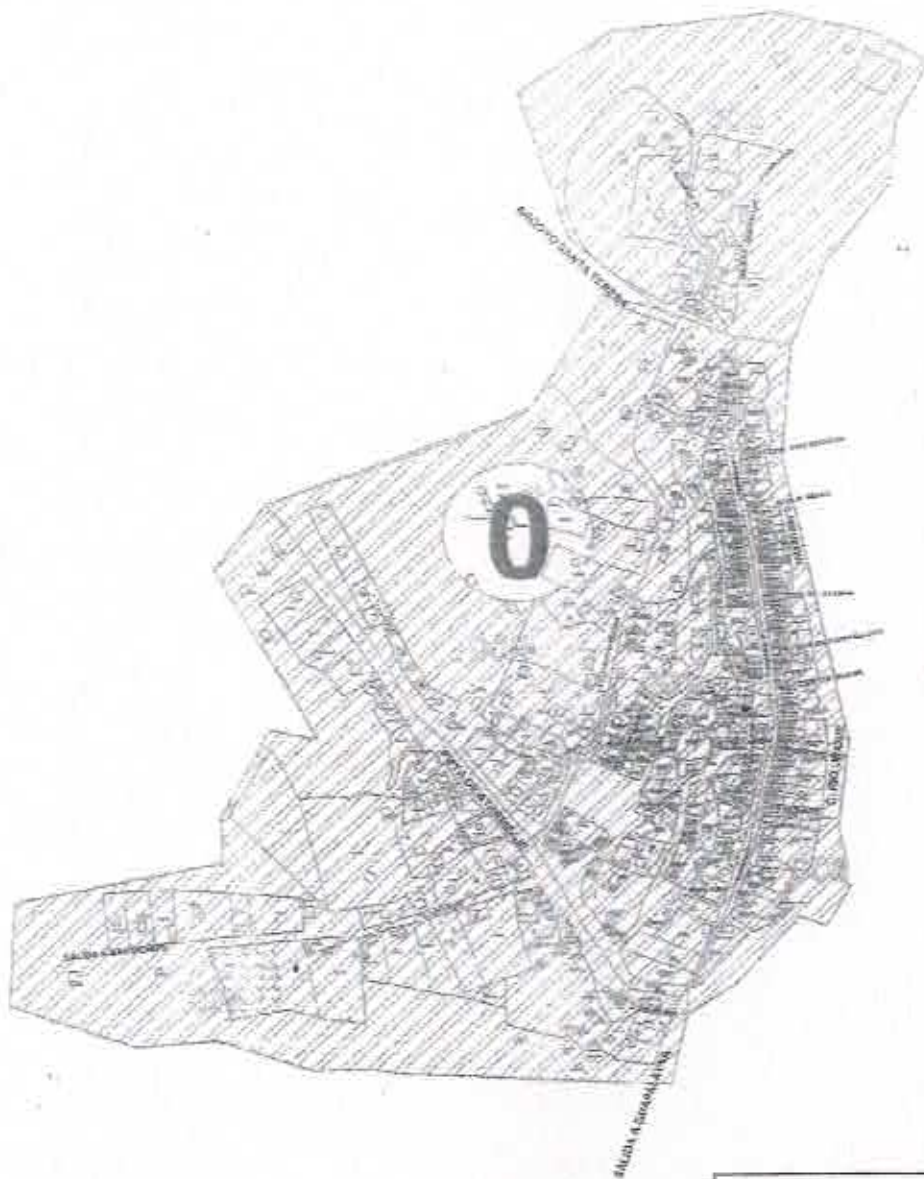
- 5) Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes el catastro municipal, elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
- 6) En base a trabajo de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas urbanas, con el fin de identificar a las construcciones de acuerdo a sus características y principalmente a su vocación o uso genérico, si es habitacional, comercial e industrial. Después se procede a agruparlas y clasificarlas lo que da como resultado la tipología constructiva. A cada tipología se le estima su valor por metro cuadrado, aplicando el **Valor de Reposición Nuevo** que considera el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se valúa.

**EL PARRAFO CUARTO DE LA FRACCION IV DEL
ARTÍCULO 115, CONSTITUCIONAL QUE A LA LETRA
DICE:**

“Los ayuntamientos en el ámbito de su competencia propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”.

MUNICIPIO DE URIQUE

ZONAS HOMOGENEAS DE SUELO URBANO



VALOR UNITARIO DE SUELO URBANO		
ZONA	Valor unitario \$/m ²	INDICADOR
0	555.00/m ²	

HABITACIONAL POPULAR
GLAVE: 2111



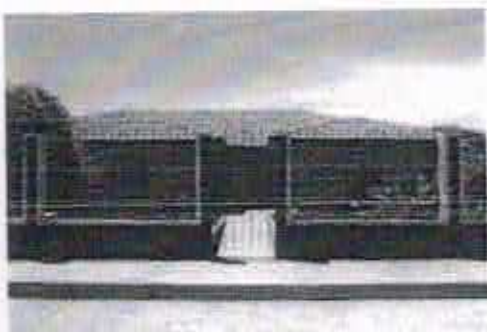
HABITACIONAL POPULAR
GLAVE: 2113



HABITACIONAL MEDIANO
CLAVE: 2131

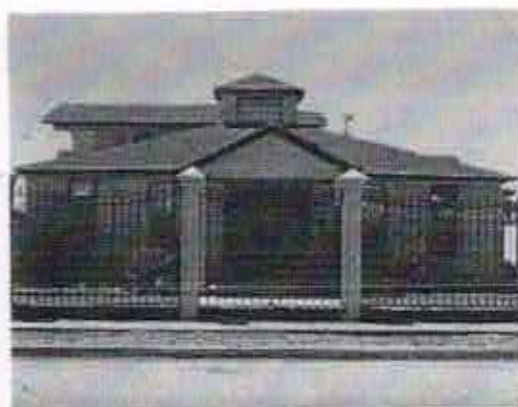


HABITACIONAL BUENO
GLAVE: 2141



HABITACIONAL DE LUJO

CLAVE: 2151



COMERCIAL ECONOMICO

CLAVE: 2211



COMERCIAL MEDIANO

CLAVE: 2221



COMERCIAL BUENO
CLAVE: 2231



**INDUSTRIAL MEDIANO
GLAVE: 2321**

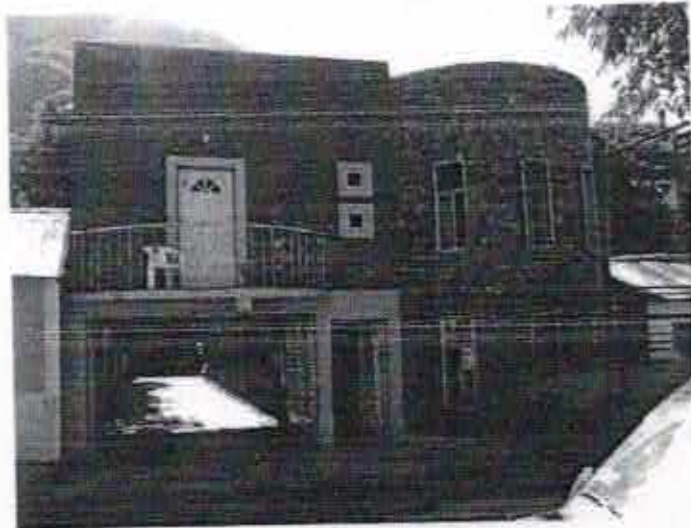


INDUSTRIAL LIGERO

CLAVE: 2311



**HOTEL
CLAVE: 2291**



TESORERIA MUNICIPAL DE URIQUE

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALORES UNITARIOS PARA EL SUELO URBANO POR ZONA URBANA HOMOGENEA DE VALOR				
ZONA HOMOGENEA	SECTOR CATASTRAL	NO DE MANZANA	COLONIA Y LOCALIDAD	VALOR UNIT. (\$\M2)
0	001	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018	URIQUE	\$55.00
	002	001, 002, 003, 004	URIQUE	\$55.00
	003	001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011	URIQUE	\$55.00
	004	001, 002, 003, 004, 005, 006	URIQUE	\$55.00
	005	001, 002, 003, 004, 005, 006	URIQUE	\$55.00
VALORES UNITARIOS DE TERRENO EN LOCALIDADES				
0			CEROCAHUI	\$55.00
			BAHUCHIVO	\$55.00
			CUITECO	\$55.00
			SAN RAFAEL	\$55.00
	1		AREPONAPUCHI	\$66.00
2		ZONA TURISTICA	\$132.00	

NOTA ACLARATORIA: LAS ZONAS DE VALOR PODRAN INTEGRARSE DE SECTORES CATASTRALES COMPLETOS O FRACCIONES DE LOS MISMOS Y EL FACTOR DE MERCADO, EL FACTOR SERA LA UNIDAD

TESORERIA MUNICIPAL DE URIQUE

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

CONSTANTE	USO	TIPOLOGIA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA LA CONTRUCCION (\$\M2)			
				CLAVE DE EVALUACION	TIPOLOGIA	CLASE	VALOR UNIT.
2	1	1	1	HABITACIONAL	POPULAR	A	\$ 1,812.66
2	1	1	2	HABITACIONAL	POPULAR	B	\$ 1,543.21
2	1	1	3	HABITACIONAL	POPULAR	C	\$ 1,386.65
2	1	1	4	HABITACIONAL	POPULAR COCHERA	D	\$ 760.00
2	1	1	5	HABITACIONAL	POPULAR TEJABAN	E	\$ 220.00
2	1	2	1	HABITACIONAL	ECONOMICO	A	\$ 2,681.37
2	1	2	2	HABITACIONAL	ECONOMICO	B	\$ 2,216.29
2	1	2	3	HABITACIONAL	ECONOMICO	C	\$ 1,928.75
2	1	2	4	HABITACIONAL	ECONOMICO COCHERA	D	\$ 990.00
2	1	2	5	HABITACIONAL	ECONOMICO TEJABAN	E	\$ 330.00
2	1	3	1	HABITACIONAL	MEDIO	A	\$ 4,339.92
2	1	3	2	HABITACIONAL	MEDIO	B	\$ 3,926.00
2	1	3	3	HABITACIONAL	MEDIO	C	\$ 3,298.35
2	1	3	4	HABITACIONAL	MEDIO COCHERA	D	\$ 1,430.00
2	1	3	5	HABITACIONAL	MEDIO TEJABAN	E	\$ 550.00
2	1	4	1	HABITACIONAL	BUENO	A	\$ 6,501.24
2	1	4	2	HABITACIONAL	BUENO	B	\$ 5,316.86
2	1	4	3	HABITACIONAL	BUENO	C	\$ 4,983.61
2	1	4	4	HABITACIONAL	BUENO COCHERA	D	\$ 1,540.00
2	1	4	5	HABITACIONAL	BUENO TEJABAN	E	\$ 880.00
2	1	5	1	HABITACIONAL	LUJO	A	\$ 9,077.37
2	1	5	2	HABITACIONAL	LUJO	B	\$ 8,235.11
2	1	5	3	HABITACIONAL	LUJO	C	\$ 7,718.26
2	1	5	4	HABITACIONAL	LUJO COCHERA	D	\$ 2,090.00
2	1	5	5	HABITACIONAL	LUJO TEJABAN	E	\$ 1,100.00
2	2	1	1	COMERCIAL	ECONOMICO	A	\$ 2,881.07
2	2	1	2	COMERCIAL	ECONOMICO	B	\$ 2,389.94
2	2	1	3	COMERCIAL	ECONOMICO	C	\$ 2,008.17
2	2	2	1	COMERCIAL	MEDIANO	A	\$ 3,909.88
2	2	2	2	COMERCIAL	MEDIANO	B	\$ 3,136.75
2	2	2	3	COMERCIAL	MEDIANO	C	\$ 2,606.59
2	2	3	1	COMERCIAL	BUENO	A	\$ 6,068.77
2	2	3	2	COMERCIAL	BUENO	B	\$ 5,067.02
2	2	3	3	COMERCIAL	BUENO	C	\$ 4,497.55

TESORERIA MUNICIPAL DE URIQUE

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

CONSTANTE	USO	TIPOLOGIA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO PARA LA CONTRUCCION (\$\M2)			
				CLAVE DE EVALUACION	TIPOLOGIA	CLASE	VALOR UNIT.
2	2	9	1	HOTEL		A	\$ 6,468.00
2	2	9	2	HOTEL		B	\$ 5,428.50
2	2	9	3	HOTEL		C	\$ 4,389.00
2	2	9	4	HOTEL		D	\$ 3,118.50
2	3	1	1	INDUSTRIAL	LIGERO	A	\$ 3,910.58
2	3	1	2	INDUSTRIAL	LIGERO	B	\$ 3,329.49
2	3	1	3	INDUSTRIAL	LIGERO	C	\$ 3,057.90
2	3	2	1	INDUSTRIAL	MEDIANO	A	\$ 4,672.97
2	3	2	2	INDUSTRIAL	MEDIANO	B	\$ 4,351.45
2	3	2	3	INDUSTRIAL	MEDIANO	C	\$ 4,190.67

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (A).- Edificaciones, sin mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservacion que no han sufrido ni necesita reparaciones

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (B).- Edificaciones, con algunas mejoras materiales y acabados; en estado de conservacion que necesita de reparaciones y mantenimiento.

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS DE CLASE (C).- Edificaciones, con mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservacion malo necesitado de reparaciones medias e importantes.

TESORERIA MUNICIPAL DE URIQUE

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

CONSTANTE	USO	TIPOLOGIA	CLASE	VALORES UNITARIOS DE REPOSICION NUEVO		
				TIPOLOGIA	CLASE	VALOR UNIT.
DE VALUACION				TIPOLOGIA	CLASE	VALOR UNIT. (\$\M2)
				INSTALACIONES ESPECIALES		VALOR UNIT. (\$\M2)
1	5	0	0	ALBERCA		\$ 1,650.00
1	5	0	1	ALGIBE		\$ 2,200.00
1	5	0	2	BARANDAL		\$ 715.00
1	5	0	3	BARDA		\$ 385.00
1	5	0	4	CIRCUITO CERRADO (POR CAMARA)		\$ 5,500.00
1	5	0	5	COCINA INTEGRAL		\$ 1,650.00
1	5	0	6	CORTINA METALICA		\$ 1,100.00
1	5	0	7	ELEVADOR (PIEZA)		\$ 110,000.00
1	5	0	8	ENCEMENTADOS (PATIOS, PASILLOS, ETC)		\$ 132.00
1	5	0	9	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO, ASFALTO)		\$ 176.00
1	5	1	0	ESTACIONAMIENTO (PAVIMENTO, CONCRETO)		\$ 214.50
1	5	1	1	HIDRONEUMATICO		\$ 5,500.00
1	5	1	2	JACUZZI (PIEZA)		\$ 11,000.00
1	5	1	3	PORTON ELECTRICO		\$ 2,200.00
1	5	1	4	RAMPAS		\$ 330.00
1	5	1	5	SISTEMA CONTRA INCENDIO (UNIDAD)		\$ 55,000.00
1	5	1	6	SUBESTACION (POR CUCHILLA)		\$ 1,650.00
1	5	1	7	TANQUE ALMACENAMIENTO (PIEZA)		\$ 4,400.00
1	5	1	8	TANQUE ESTACIONARIO (PIEZA)		\$ 11,000.00
1	5	1	9	PILAS		\$ 770.00

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

FACTOR DE MERCADO PARA LA CABECERA MUNICIPAL = 0.70
 FACTOR DE MERCADO PARA AREPONAPUCHI Y DIVISADERO = 0.90

El valor de reposicion nuevo se efectuara aplicando el criterio de ROSS HEIDECE cuando la construccion lo amerite los valores varian dependiendo de las caracteristicas propias de zonas, regiones y municipios