



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
124

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 Santa Isabel, Chih.

LEÍDA POR:

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

FECHA DE PRESENTACIÓN: 31 de octubre de 2016

FECHA DE TURNO: 3 de noviembre de 2016

DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL



TABLA DE VALORES 2017



Catastro Municipal
Sta. Isabel, Chih.
2016-2018

Blanca Rivera T.

Santa Isabel es tuyo



Ayuntamiento 2016-2018



13:39

Gloria
De Anexa CD.

Santa Isabel, Chih. A 27 de Octubre del 2016.

DIP. BLANCA AMELIA GAMEZ GUTIERREZ.
PRESIDENTE 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 Santa Isabel 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 Santa Isabel 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.

ATENTAMENTE
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

Fernando Ortega
C. FERNANDO ORTEGA BALDERRAMA
Presidencia Municipal
Sta. Isabel, Chih.
2016-2018



Santa Isabel Chih. A 27 de Octubre del 2016.

Presidencia Municipal
Sección: Secretaría
Oficio: 004/2016
Asunto: Certificación

DIP. BLANCA AMELIA GAMEZ GUTIERREZ.
PRESIDENTE 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. 9, tomado en la sesión ordinaria No. 3, de fecha, **26 de Octubre del 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 **Santa Isabel**, 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



Secretaría Municipal
Santa Isabel Chih

C. HECTOR SAUL BORUNDA MEDINA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



C. Tomás Granillo Jáquez

7. Acuerdo no. 4, se aprueba por unanimidad de votos la fianza de C. tesoro municipal por la cantidad de \$20,000.00 (Veinte mil pesos ^{cd/lus})

8. Se informó al H. Ayuntamiento la situación financiera en que se encuentra el Municipio.

9. Acuerdo no. 5, se aprueba por unanimidad de votos la ratificación del Director de Seguridad Pública al C. Jesús Salgado Jáquez.

10. Acuerdo no. 6, se aprueba por unanimidad de votos los viáticos necesarios para gestionar apoyos para el Municipio dentro y fuera del Estado al C. Presidente Municipal Fernando Ortega Balderrama.

11. Acuerdo no. 7, se aprueba por unanimidad de votos la donación de aparatos electrónicos en mal estado a la Misión Cultural.

12. No habiendo otro punto que tratar siendo las 18:33 hrs se cierra la sesión del día de inicio.

Fernando Ortega

C. Fernando Ortega Balderrama

Vanessa Trevizo M.

Lic. Vanessa Trevizo M.

Guadalupe Rivera López

C. Guadalupe Rivera Navez

C. Javier Flores Hernández

C. Johana Becerra Vega

C. Rita Gameros Jáquez

C. Fernando Borunda Márquez

Banirio Borunda B
C. Banirio Borunda Borunda

Noana Lucia López L.
C. Lucia López López

Raúl López S.
C. Raúl López Santillanes

Acta de Cabildo no. 3

Sesión Ordinaria

En Santa Isabel, Chihuahua, siendo las 16:30

Horas del día 26 de Octubre del 2016 se reunieron en el salón de cabildo de esta Presidencia Municipal declarada recinto oficial los integrantes del honorable ayuntamiento con objeto de celebrar sesión ordinaria correspondiente a la segunda quincena del mes de Octubre bajo el siguiente orden de día:

1. Lista de asistencia.
2. Instalación de sesión
3. Lectura del acta anterior
4. Lectura de correspondencia.
5. Autorización de venta de Pick up RAM, modelo 2009, color café.
6. Propuesta de valores catastrales para el año fiscal 2017.
7. Autorización para firmas del convenio del C. Presidente Municipal y Secretario del Ayuntamiento para el Registro Civil.
8. Asuntos generales

Como primer punto con la asistencia de C. Presidente Municipal Fernando Ortega Balderama, la Sindica Municipal la Lic. Vanessa Triviño Mendoza y los C.C. Regidores:

Promiro Borunda Borunda

Norma Lucía López López

Raúl López Santillanes

Javier Flores Hernández

Rita Gómeros Jáquez

Fernando Borunda Márquez

Johana Becerra Vega

Guadalupe Rivera Navórez

Se declaró el quórum legal y la instalación de la sesión.

Tercer punto. Se da lectura al acta anterior por el Secretario del Ayuntamiento.

Cuarto punto. Se informa que no existe correspondencia dirigida al H. Ayuntamiento.

Quinto punto. Por unanimidad de votos se

autorizó la venta de la pickup Dodge Ram, color café, modelo 2009 en un precio mínimo de \$170,000.00 (ciento setenta mil pesos 00/100)

Acuerdo no. 9, se aprueba por unanimidad de votos la propuesta de valores catastrales para el ejercicio fiscal 2017, para enviarse al H. Congreso del Estado para su aprobación y publicación en su curso. En los siguientes términos:

Octavo punto. No habiendo otro punto que tratar siendo las 19:30 hrs del día de inicio se cierra la sesión.

C. Fernando Ortega Balderama Lic. Vanessa Trevizo M.

C. Guadalupe Rivera Nevarez C. Javier Flores Hdz.

C. Johana Becerra Vega C. Rita Gameros Jáquez

C. Fernando Borunda Márquez C. Ramiro Borunda Borunda

C. Norma Lucía López López C. Raúl López Santillanes

TESORERÍA MUNICIPAL DE SANTA ISABEL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

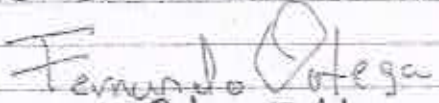
VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

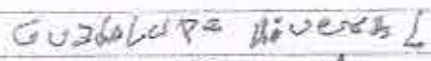

SECTOR CATASRAL	MANZANAS	DE	CORREDOR AVENIDA CENTENARIO A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	1,2,3,4,5,6,7,8,15,16, 24,27	LA CALLE 5 DE MAYO	CALLE VENUSTIANO C.	170
SECTOR CATASRAL	MANZANAS	DE	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
2	1,6,10,16,20,21,22,35	C. VENUSTIANO C.	C. BENITO JUÁREZ	170
SECTOR CATASRAL	MANZANAS	DE	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1	1,2,8,9,10,12,13,14, 15,23,26	C. LIBRE CUAUHTEMOC	5 DE MAYO	150
SECTOR CATASRAL	MANZANAS	DE	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1,3	3,9,10,11,20,23,24	C. INDEPENDENCIA	C. ALAMO	150
SECTOR CATASRAL	MANZANAS	DE	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
1,3	1,2,3,4,13,14,17,18	C. AUXILIARES	AUTOPISTA CHIH-CUAUH	150
SECTOR CATASRAL	MANZANAS	DE	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN A	VALOR UNITARIO (\$/M2)
SECTOR CATASRAL	MANZANAS	DE	CORREDOR RODRÍGUEZ BACA A	VALOR UNITARIO (\$/M2)



Artículo no. 10 se aprueba por unanimidad de voto

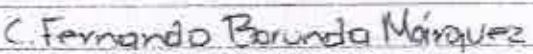
la autorización de firmas del C. Presidente Municipal y el C. Secretario del Ayuntamiento para el Convenio del Registro Civil.

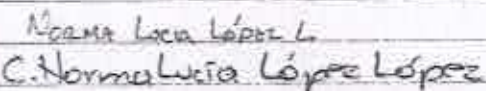

Octavo punto. No habiendo otro punto que tratar siendo las 19:30 horas del día de inicio se cierra la sesión.

 Vanessa Trevizo M.
C. Fernando Ortega Balderama Lic. Vanessa Trevizo M.

 
C. Guadalupe Rivera Nevárez C. Javier Flores Hernández

 
C. Johana Becerra Vega C. Rita Gameros Jáquez

 Ramiro Borunda B.
C. Fernando Borunda Márquez C. Ramiro Borunda B.

 
C. Norma Lucía López López C. Raúl López Santillanes

Santa Isabel es tuyo



Ayuntamiento 2016-2018

PREDIOS URBANOS

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

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

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 Pública (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.

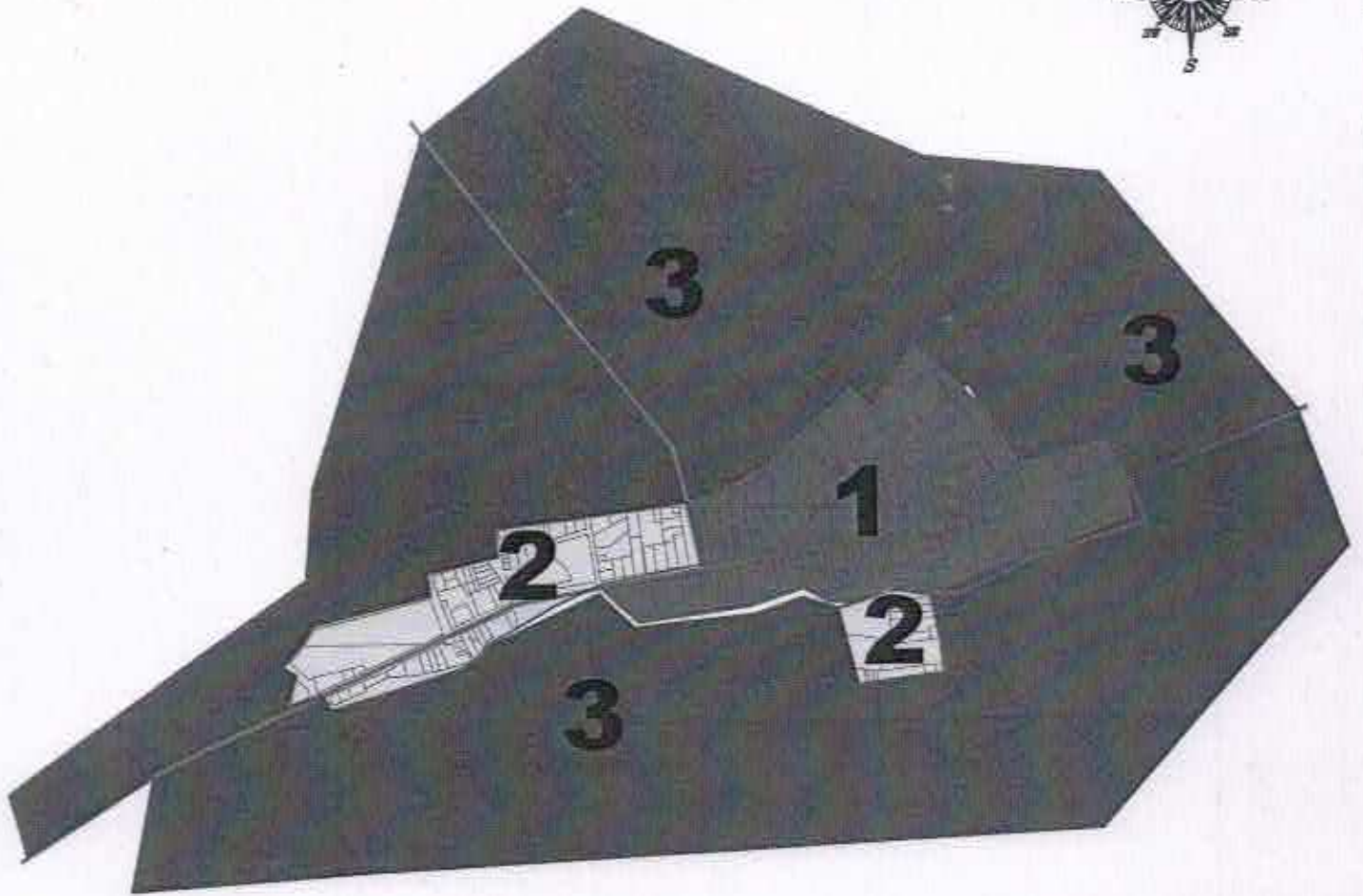
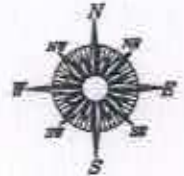
El párrafo cuarto de la fracción IV del Artículo 115, Constitucional que a la letra dice:

“Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas 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.



PRESIDENCIA MUNICIPAL SANTA ISABEL, CHIHUAHUA.

ZONAS HOMOGENEAS



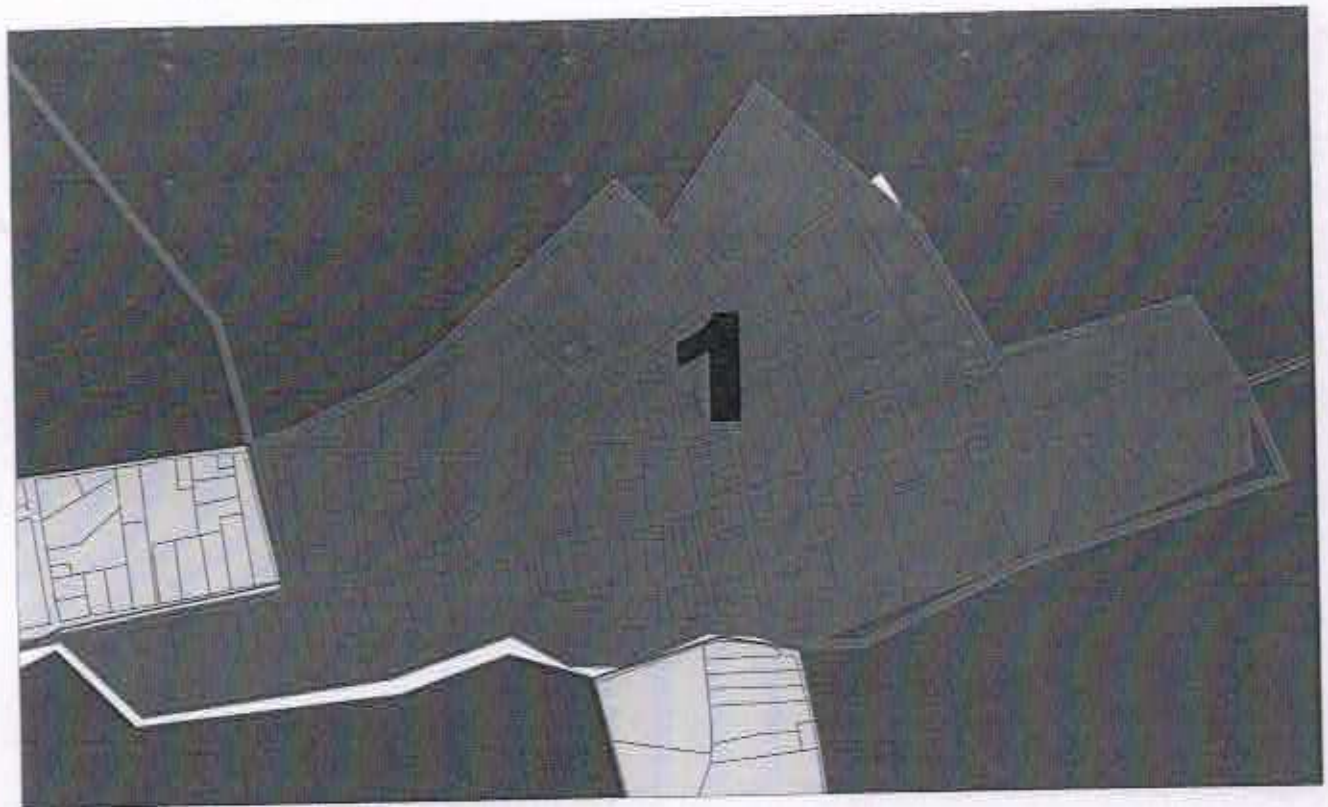
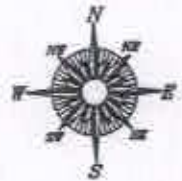
PLANO GENERAL

	ZONA 1: \$138.00
	ZONA 2: \$94.50
	ZONA 3: \$63.00



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
SANTA ISABEL,
CHIHUAHUA.**

ZONAS HOMOGENEAS



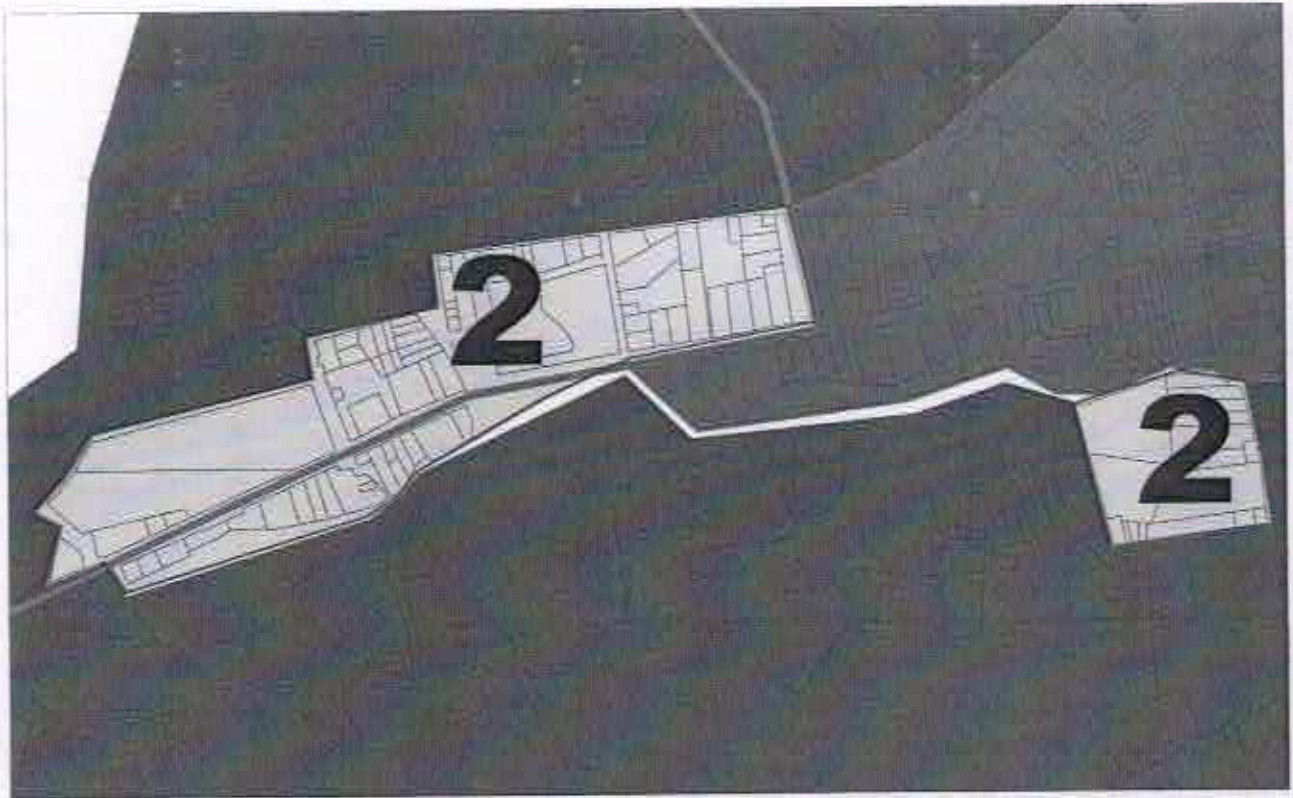
PLANO DE ZONA HOMOGENEA 1

VALOR: \$138.00



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
SANTA ISABEL,
CHIHUAHUA.**

ZONAS HOMOGENEAS



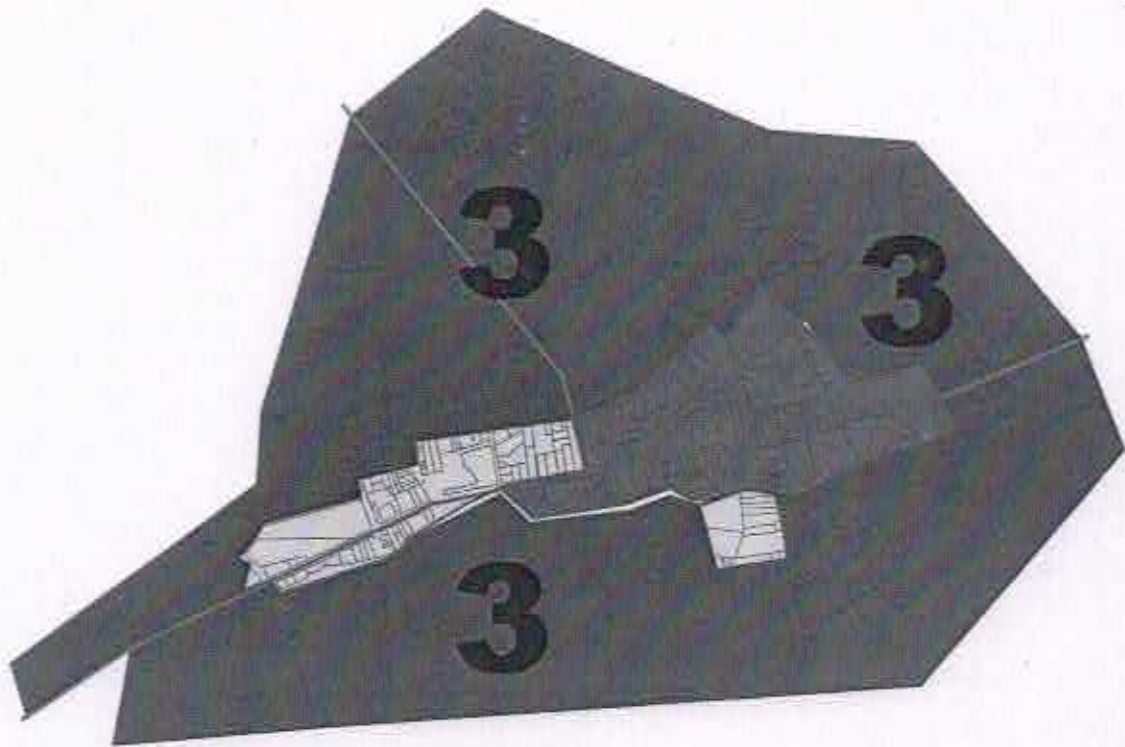
PLANO DE ZONA HOMOGENEA 2

VALOR: \$94.50



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
SANTA ISABEL,
CHIHUAHUA.**

ZONAS HOMOGENEAS



PLANO DE ZONA HOMOGENEA 3

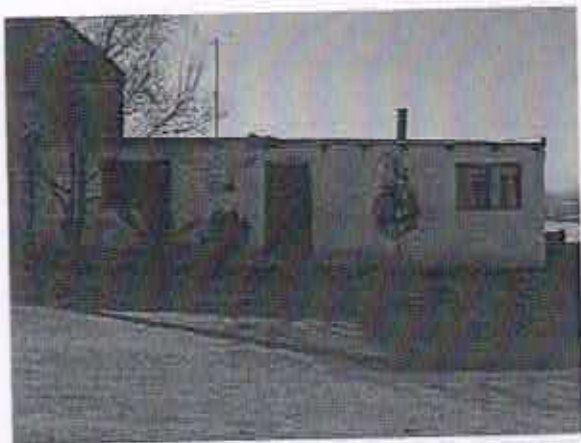
VALOR: \$63.00

TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES:

LAS ILUSTRACIONES DE ESTAS TIPOLOGIAS UTILIZADAS, PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE VALUACION CORRESPONDIENTE, UTILIZADAS EN EL CATASTRO.

HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



HABITACIONAL ECONOMICO:

CLAVE: 2121



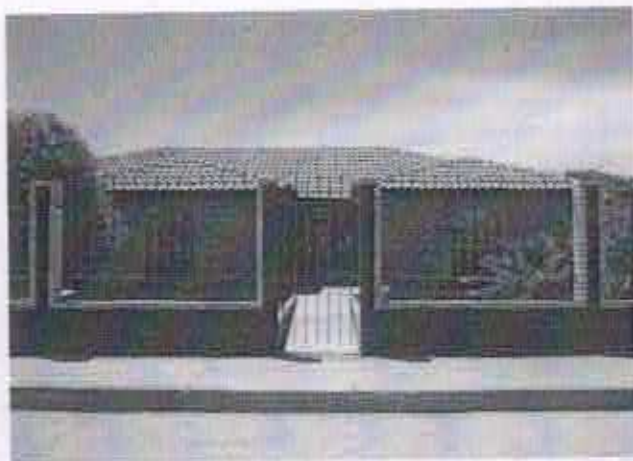
HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



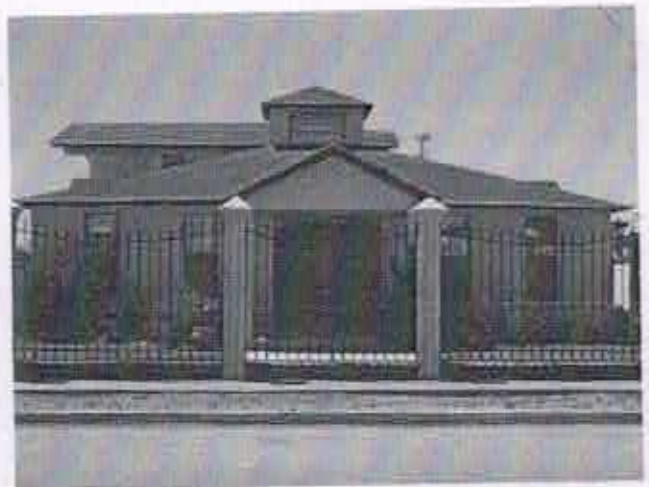
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



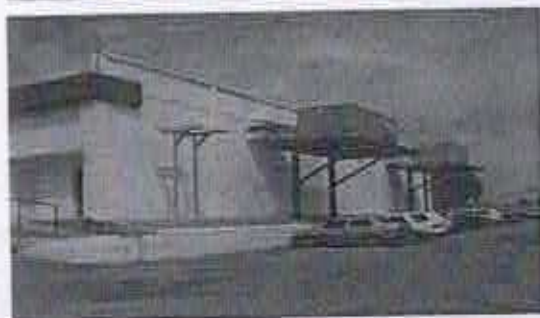
COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



INDUSTRIAL LIGERO:

CLAVE: 2311



INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ARTÍCULO 21.

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 tomará 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; sea similares dentro de una circunscripción territorial, se constituye en una zona homogénea de valor y se le asignará 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 considerarán: las condiciones y factores que puedan modificar el valor de la franja, respecto del que corresponda a la zona homogénea.

TESORERÍA MUNICIPAL DE SANTA ISABEL

TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

VALORES UNITARIOS DE CORREDOR COMERCIAL

SECTOR		MANZANAS	CORREDOR AVENIDA CENTENARIO		VALOR UNITARIO (\$/M2)
CATASTRAL			DE	A	
1		1,2,3,4,5,6,7,8,15,16, 24,27	LA CALLE 5 DE MAYO	CALLE VENUSTIANO C.	170
SECTOR		MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		VALOR UNITARIO (\$/M2)
CATASTRAL			DE	A	
2		1,6,10,16,20,21,22,35	C.VENUSTIANO C.	C. BENITO JUÁREZ	170
SECTOR		MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		VALOR UNITARIO (\$/M2)
CATASTRAL			DE	A	
1		1,2,8,9,10,12,13,14, 15,23,26	C. LIBRE CUAUHTEMOC	5 DE MAYO	150
SECTOR		MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		VALOR UNITARIO (\$/M2)
CATASTRAL			DE	A	
1,3		3,9,10,11,20,23,24	C. INDEPENDENCIA	C. ALAMO	150
SECTOR		MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		VALOR UNITARIO (\$/M2)
CATASTRAL			DE	A	
1,3		1,2,3,4,13,14,17,18	C. AUXILIARES	AUTOPISTA CHIH-CUAUH	150
SECTOR		MANZANAS	CORREDOR ALAMEDA-CONSTITUCIÓN		VALOR UNITARIO (\$/M2)
CATASTRAL			DE	A	
SECTOR		MANZANAS	CORREDOR RODRIGUEZ BACA		VALOR UNITARIO (\$/M2)
CATASTRAL			DE	A	

TESORERIA MUNICIPAL DE SANTA ISABEL**TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017**

COMUNIDAD	VALOR M2
SANTA ROSA	17
LA BOQUILLA	17
SANTA ANA	17
EL RANCHITO	17
RANCHO PALACIO	17
PALOMAS	17
LA NORIA	17
SAN MIGUEL	17
RANCHO DE PEÑA	17
LA TAPIA	17
EL LUGO	17
EL ALAMO	17
EL TERRERO	17
PERALES	17
GRANILLAS	17
RANCHO PIÑONES	17
LAJAS	17
TEMPORALES DE PEÑA	17
R.M. QUEVEDO	17

TESORERÍA MUNICIPAL DE SANTA ISABEL
TABLA DE VALORES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2017

ZONAS URBANAS HOMOGÉNEAS DE VALOR

ZONA	SECTOR	NO. DE MANZANA	COLONIAS, LOCALIDAD	VALOR UNIT. (\$/M ²)
1	CATASTRAL	001	Centro	138.00
		001	Centro	
		001	Centro	
		001	Centro	
2	CATASTRAL	001	Centro	94.50
		002	Loma Jaqueño	
		003	Las Colonias	
		002	Loma Jaqueño	
		002	Loma Jaqueña	
		002	Loma Jaqueño	
3	CATASTRAL	002	Loma Jaqueña	63
		002	Loma Jaqueño	
		003	Las Colonias	
		003	Las Colonias	
		003	Las Colonias	
		003	Las Colonias	
		003	Las Colonias	
		003	Las Colonias	
		003	Las Colonias	
		003	Las Colonias	
		003	Las Colonias	
		003	Las Colonias	
		003	Las Colonias	
3	CATASTRAL	003	La Estación	63
		003	Las Colonias	
		003	Las Colonias	
		003	Las Colonias	

3	004	11,12,13,14,15,16,17	La Estación	63
	004	18,19,20,21,22,23,24	La Estación	
	004	25,26,27,28,29,30,31	La Estación	
	004	32,33,34,35,36,37,38	La Estación	
	004	39,40,41,42,43,44,45	La Estación	
3	004	46,47,48,49,50,51,52	La Estación	63
	004	53,54,55,56,57,58,59	La Estación	
	004	60,61,62,63,64,65,66	La Estación	
	004	67,68,69,70,71,72,73	La Estación	