



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
117

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 Praxedis G. Guerrero, 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



TABLAS DE VALORES UNITARIOS SUELOS Y CONSTRUCCION 2017



MUNICIPIO DE PRAXEDIS G. GUERRERO, C



DEPENDENCIA: PRESIDENCIA
MUNICIPAL
OFICIO PM-15/2016

DIP. BLANCA AMELIA GAMEZ GITIERREZ
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 Praxedis G. Guerrero 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 fiscal 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 Praxedis G. Guerrero 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
"SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCIÓN"
EL PRESIDENTE MUNICIPAL.



C. MARTINA VIRGINIA CEDILLOS AGUIRRE
EL PRESIDENTE MUNICIPAL.

PRAXEDIS G. GUERRERO A 24 DE OCTUBRE DE 2016



DEPENDENCIA: SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

OFICIO SA -06/2016

H. CONGRESO DEL ESTADO

PRESENTE.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63, fracciones II y III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua me permito remitir el

..... ACUERDO.....

Del Ayuntamiento tomado en la Sesión No 5 Extraordinaria con fecha de 27 de Octubre del 2016 en el asunto No 3, mediante el cual se aprueban las Tablas de Valores, Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre la propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Práxedes G. Guerrero, en los términos del Artículo 28, fracción XL

Sin otro particular, aprovecho la ocasión para reiterarle mi más atenta y distinguida consideración

SUFRAGIO EFECTIVO: NO RELECCION


C. CESAR BALDOMERO CARREÓN GONZALEZ
PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

PRAXEDIS G. GUERRERO A 28 DE OCTUBRE DEL 2016-10-27



PREDIOS URBANOS

MUNICIPIO DE PRAXEDIS G. GUERRERO,
CHIH.

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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETIVO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TECNICO PARA LA ELABORACION DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIAS 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 CONSTRUCCIONES 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 público, tipo de revestimiento en la calle si carpeta asfáltica, firme de concreto o solo terracería, si tiene banqueta 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 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 existentes, y*

agrupar manzanas en 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 operación de compraventa de terrenos.*
 - B) *Consulta con inmobiliarias o en periódicos locales, notarias públicas, el tipo de oferta, zona de concentración y visita al inmueble ofertado.*

- 4) *Una vez delimitada 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 terrenos.*

- 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 vacación 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 consiste el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se valúa.*

**EL PARRAFO 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 unitarias de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria”.

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

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

ESTAN OBLIGADOS A OBSERVAR LA PRESENTE NORMA:

- E) La autoridad Catastral Municipal.*
- F) Consejos Técnicos de Catastro Municipal y Estatal.*
- G) La Dirección de Catastro del Estado.*
- H) Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.*

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

PREDIOS RUSTICOS

- 1) *Se realiza un trabajo de campo que consiste en un recorrido fuera de los límites de las áreas urbanas, con el fin de recorrer e identificar los predios con vacación para producción agropecuaria, frutícola, forestal y minera. Una vez identificados se procede a clasificarlos de acuerdo a las características más representativas de productividad, a sus condiciones y limitaciones.*

- 2) *Se clasificaran como de riego, (gravedad o bombeo) de primera a cuarta clase de acuerdo a su capacidad de suministro del agua y calidad de sus suelos., frutales de primera a tercera clase, de acuerdo la edad productiva de sus arbolados, así como la calidad del suelo, al clima y al sistema de riego empleado. Temporales de primera a cuarta clase de acuerdo principalmente a la precipitación pluvial, calidad y topografía del suelo. Agostadero de primera a cuarta clase de acuerdo a su vegetación capacidad de pastoreo, abastecimiento de agua y topografía. Forestales de primera a tercera clase de acuerdo a la población, especies y variedad de árboles.*

- 3) *Para estimar el valor por hectárea de cada clasificación se deberá contar con un plano del territorio municipal con los valores catastrales de suelo vigente. Así mismo se considera los siguientes factores de incidencia.*

La ubicación: sin ser un factor de productividad, la cercanía a un pueblo o ciudad facilitan la comercialización de los productos.

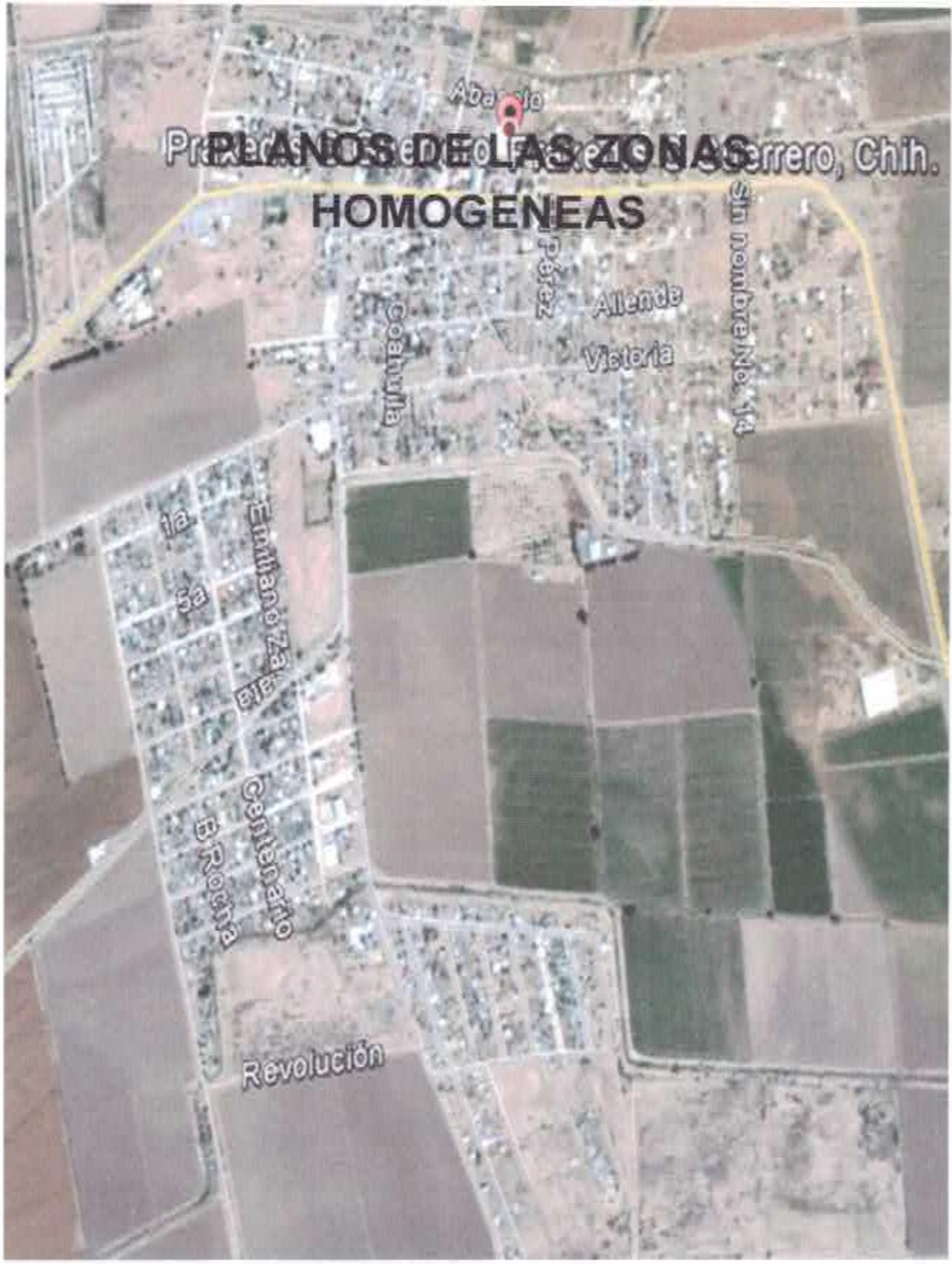
El clima: Afecta la productividad de predios agrícolas pues determina las temperaturas adecuadas para ciertos cultivos. En los predios frutales, puede afectar las etapas de su crecimiento y desarrollo.

El suelo: Factor de productividad variable puede variar de un predio a otro o dentro del mismo predio. Puede presentar algunas limitaciones como pendiente, erosión asentada, poca permeabilidad, pedregrosidad, etc., etc.

Topografía: La pendiente de un suelo de la idea de su drenaje y determina la clase de cultivo que puede producir. Así mismo la pendiente y el relieve del suelo, para los predios de agostadero es un factor determinante en la capacidad de pastoreo.

Fertilidad: Aun cuando dos suelos sean idénticos en su textura profundidad y suelo uno de ellos puede estar agotado y el otro altamente productivo.

- 4) Con base el resultado del estudio de mercado realizado y los valores catastrales vigentes, se elaborara la propuesta de valores. Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, este se determinara tomando en cuenta, los valores de las zonas más próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y considerando la cercanía a poblaciones y caminos de acceso.



Pr PLANOS DE LAS ZONAS HOMOGENEAS Serrero, Chih.

HOMOGENEAS

Abasco

Cobanilla

Pérez

Allende

Victoria

Sin Nombre No. 14

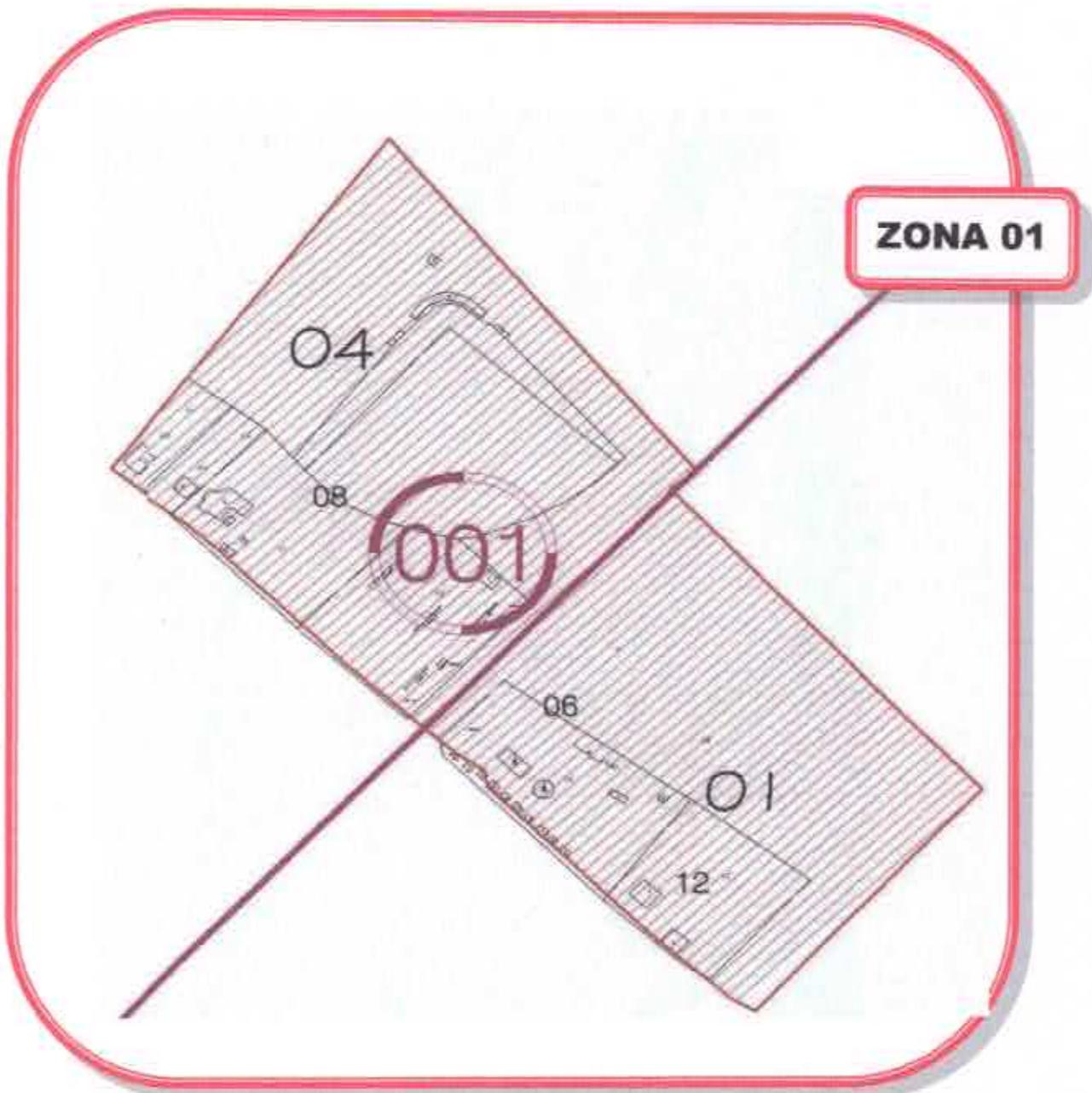
la Sa

Emiliano Zapata

Centenario

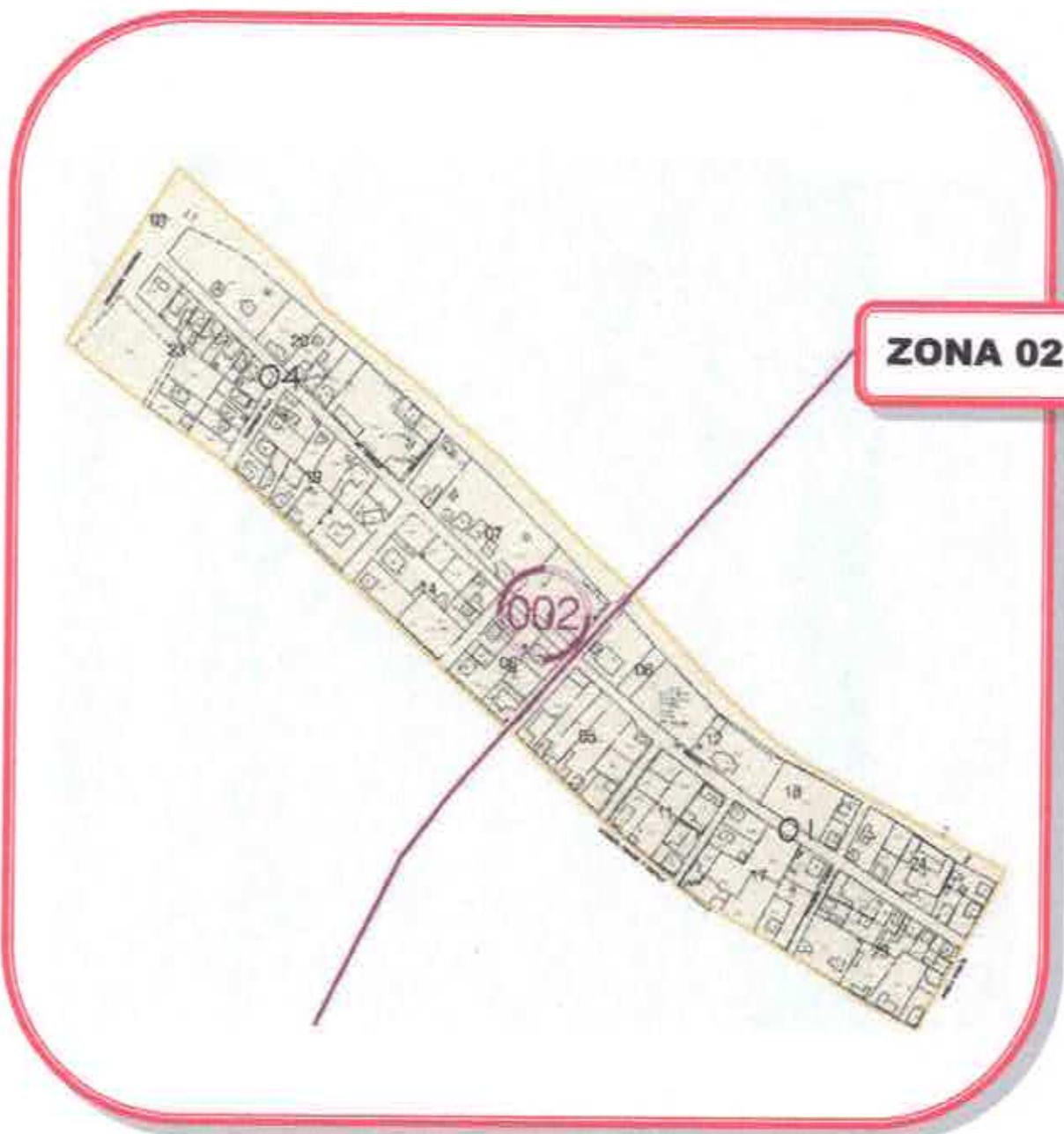
E. Roura

Revolución



VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS	
VALOR UNITARIO X M ²	\$55.00
INDICADORES	
SECTOR	01
ZONA	1
COMUNIDAD	
PRAXEDIS G. GRO.	



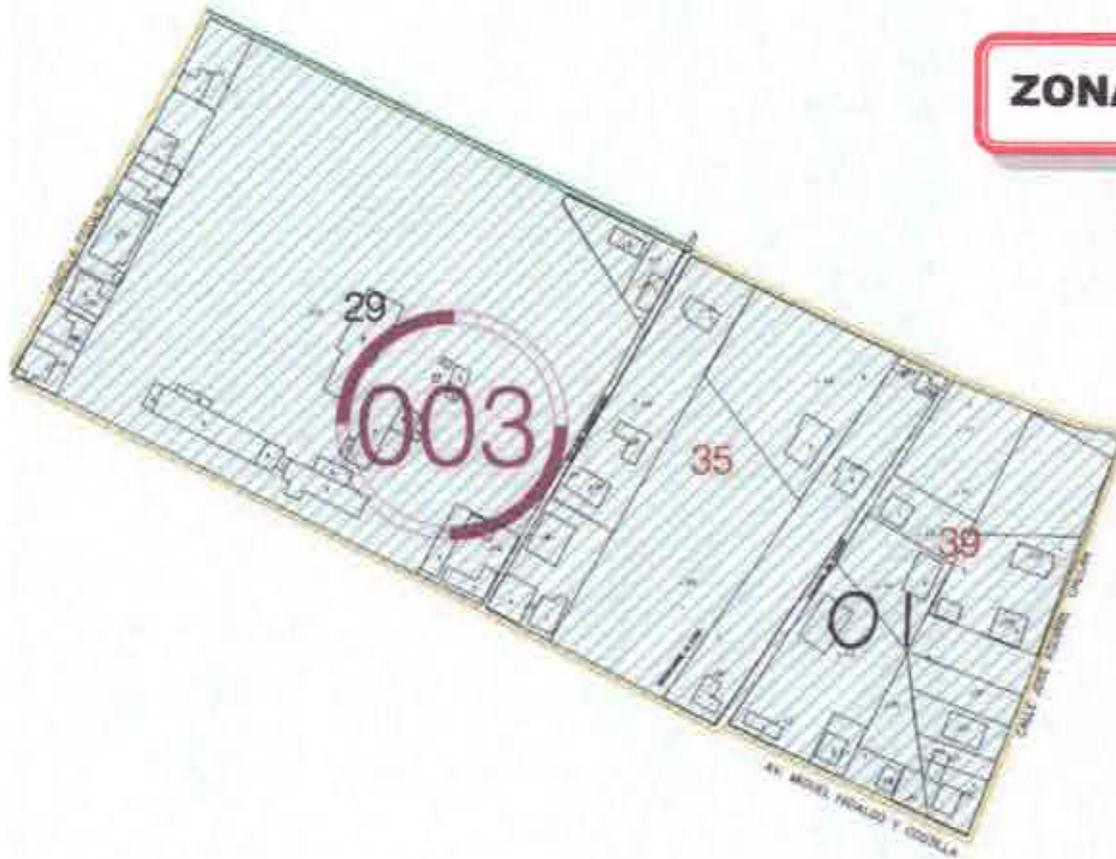


ZONA 02

VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS		
VALOR UNITARIO X M ²		\$75.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	1,4	PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	2	



ZONA 03

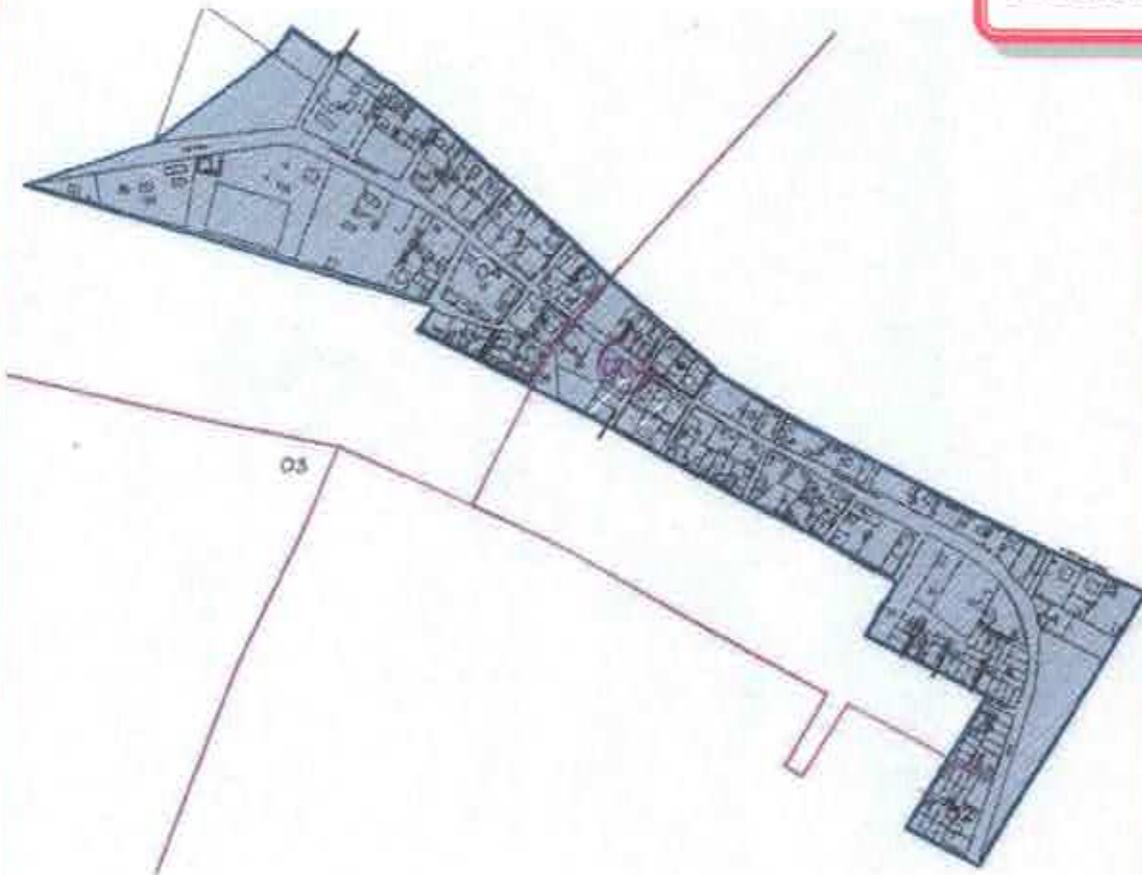


VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

VALOR UNITARIO X M ²		\$55.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	01	PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	3	



ZONA 04



VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

VALOR UNITARIO X M²

\$85.00

INDICADORES

COMUNIDAD

SECTOR

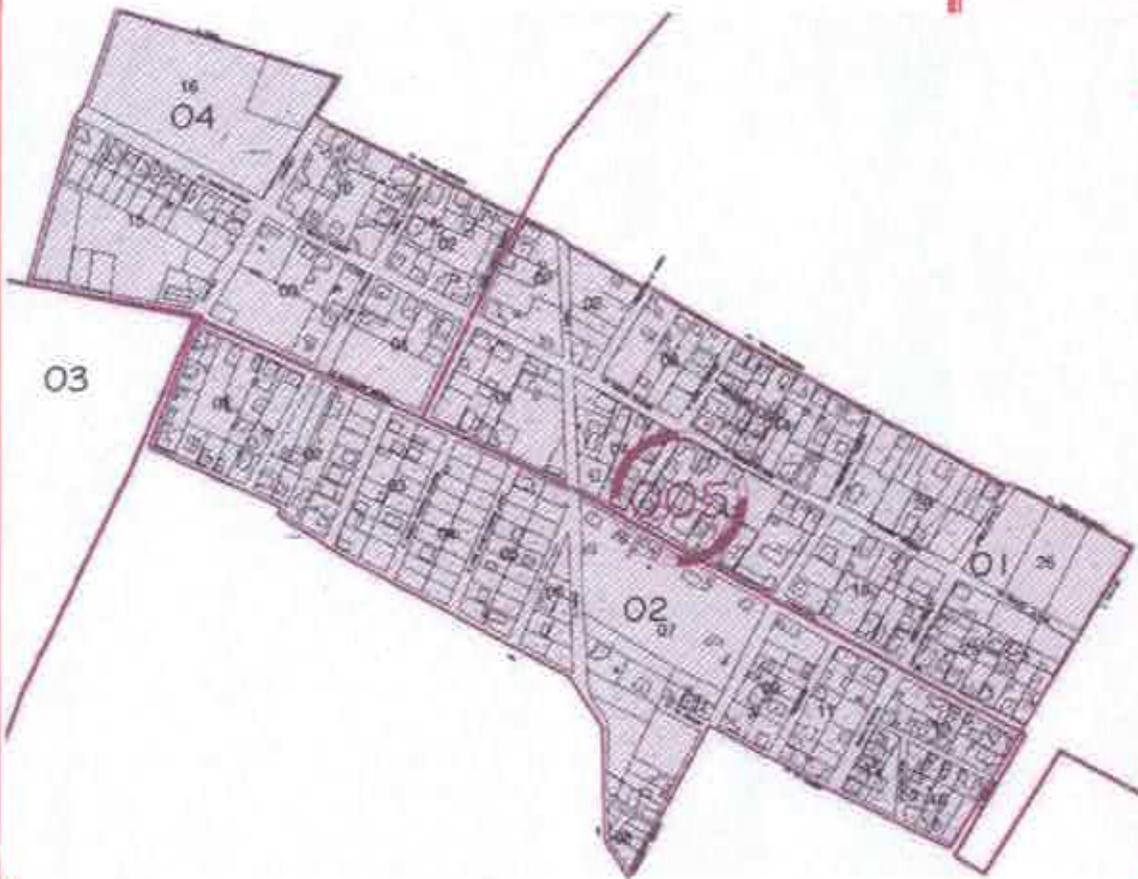
1,2,4

PRAXEDIS G. GRO.

ZONA

4

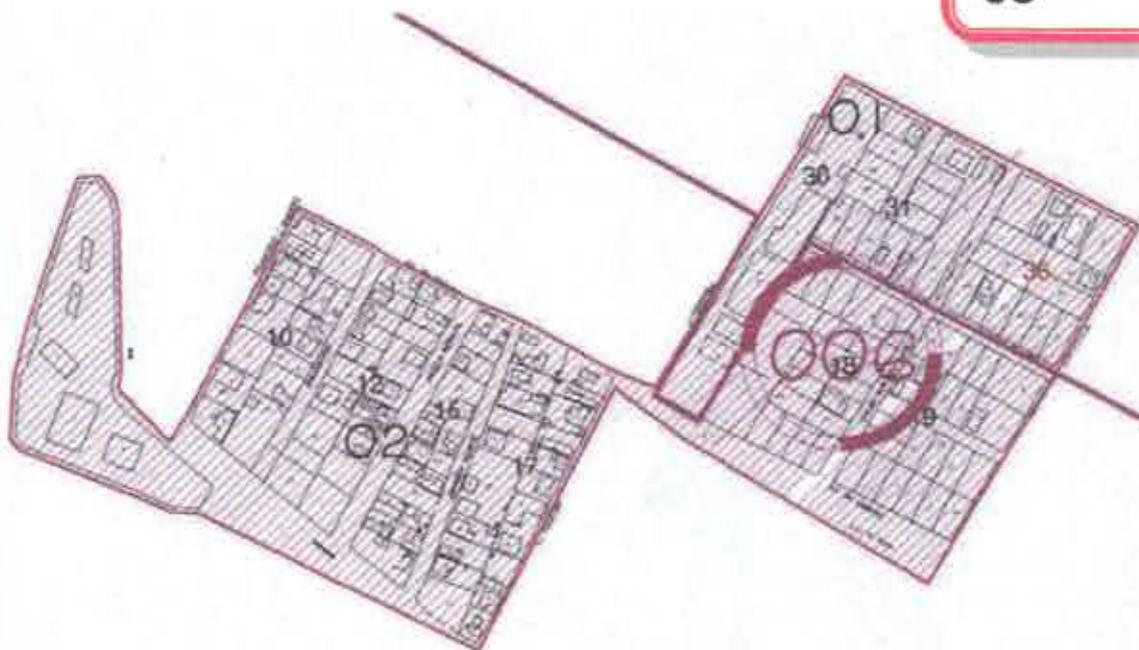




VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS		
VALOR UNITARIO X M ²		\$75.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	1,2,4	PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	5	



**ZONA
06**



VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

VALOR UNITARIO X M²		\$55.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	1,2	PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	6	



NA 07

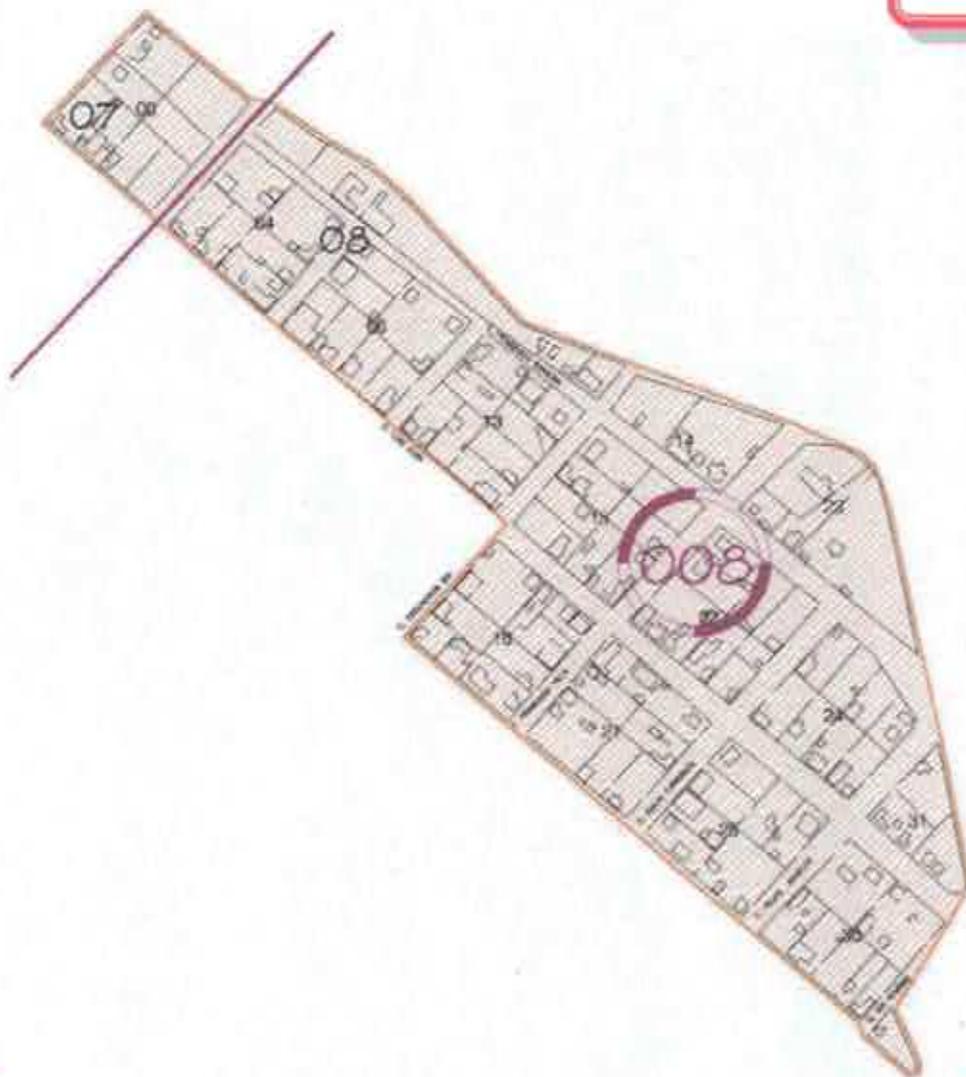


VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

VALOR UNITARIO X M²		\$55.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	3	COLEL CENTENARIO, PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	7	



ZONA 08

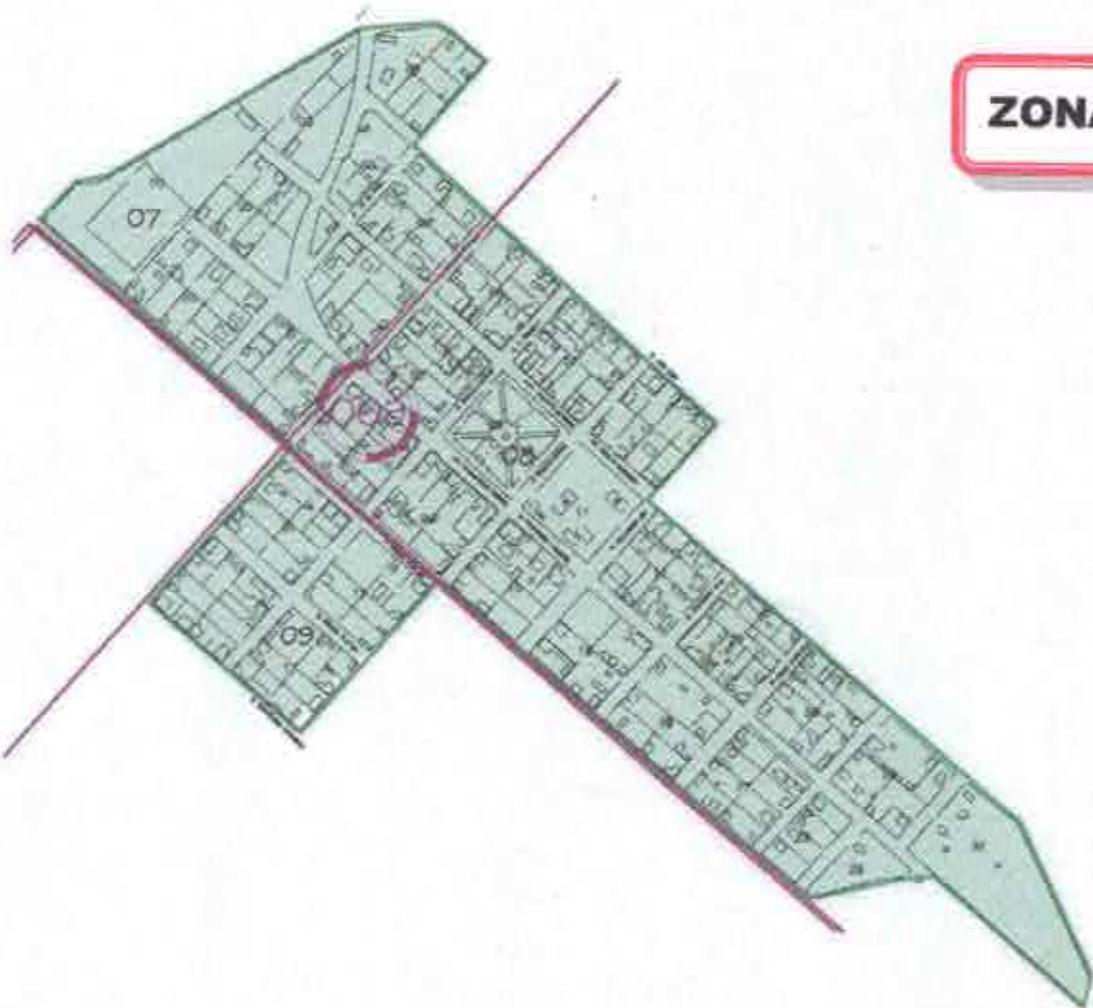


VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

VALOR UNITARIO X M ²		\$55.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	7,8	EL PORVENIR, PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	8	



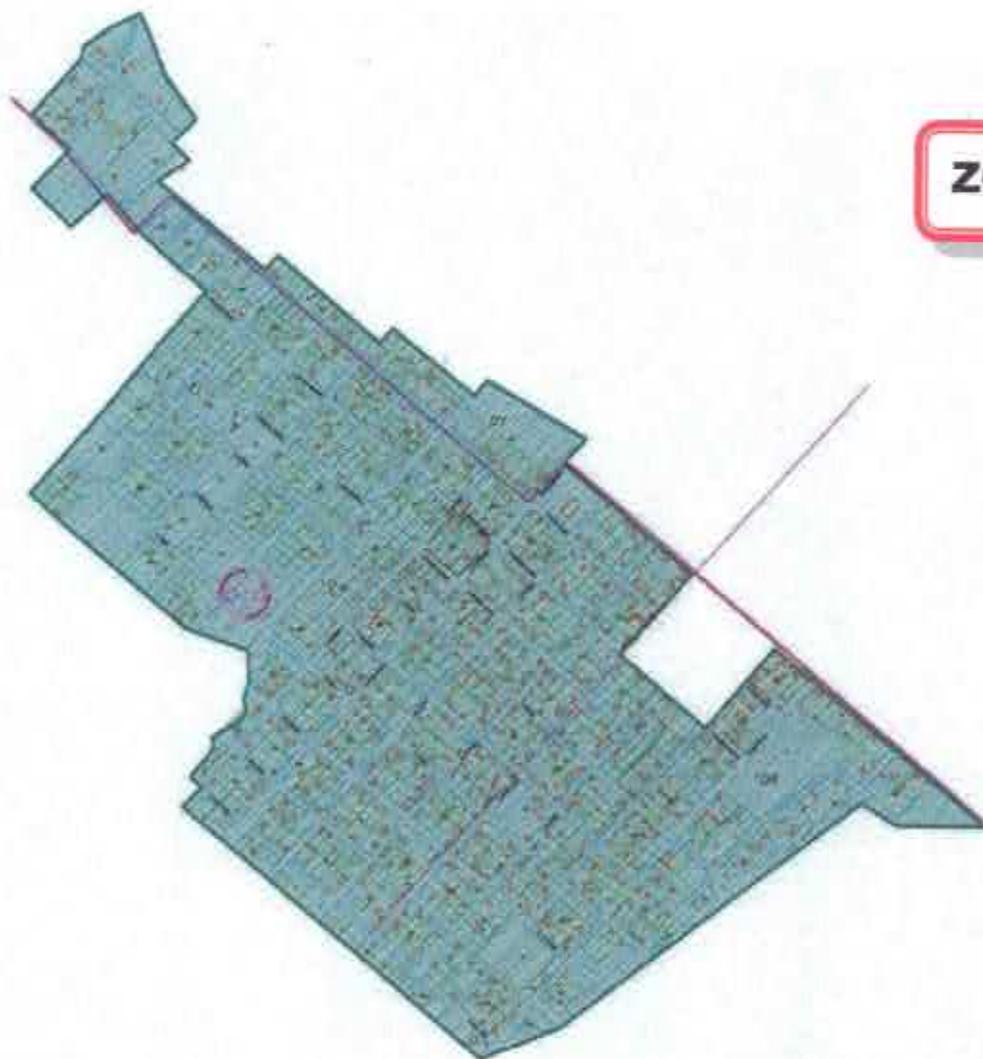
ZONA 09



VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS		
VALOR UNITARIO X M ²		\$65.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	7,8,9	EL PORVENIR, PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	9	



ZONA 10

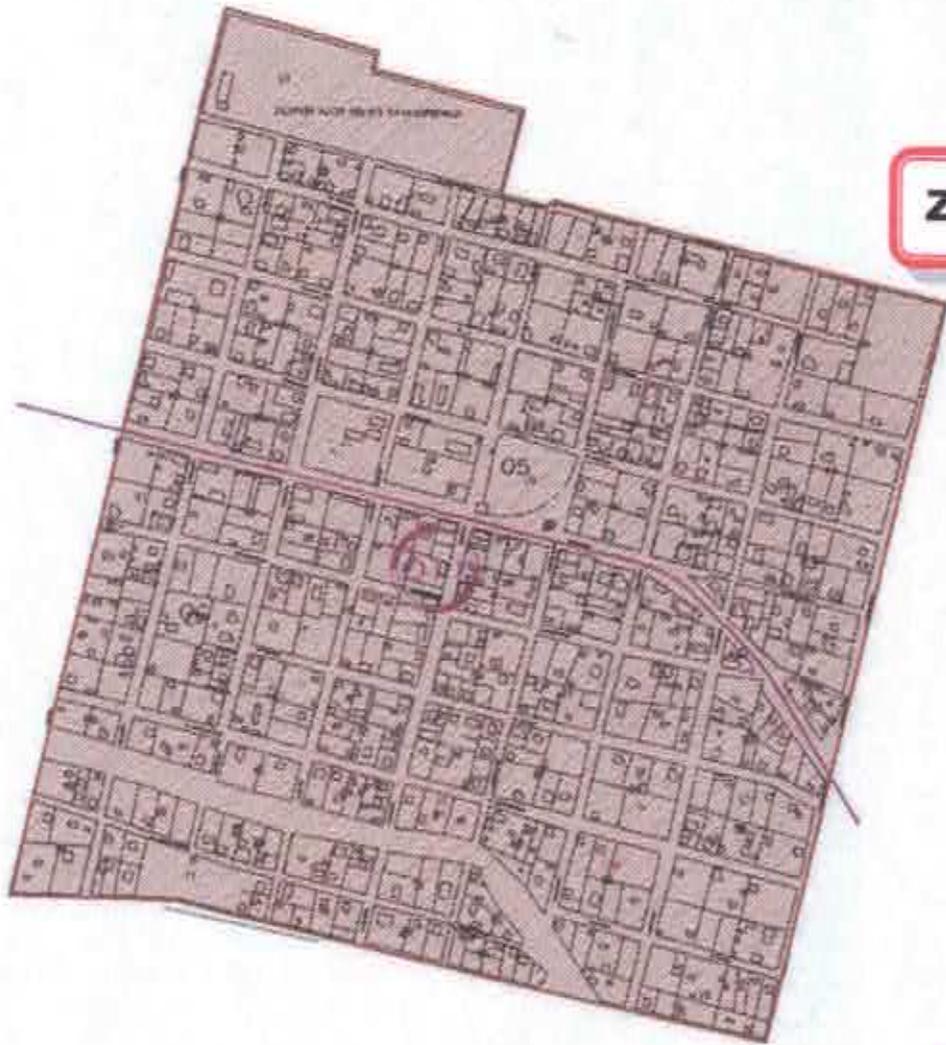


VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

VALOR UNITARIO X M²		\$55.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	7,9,10	EL PORVENIR
ZONA	10	PRAXEDIS G. GRO.



ZONA 11

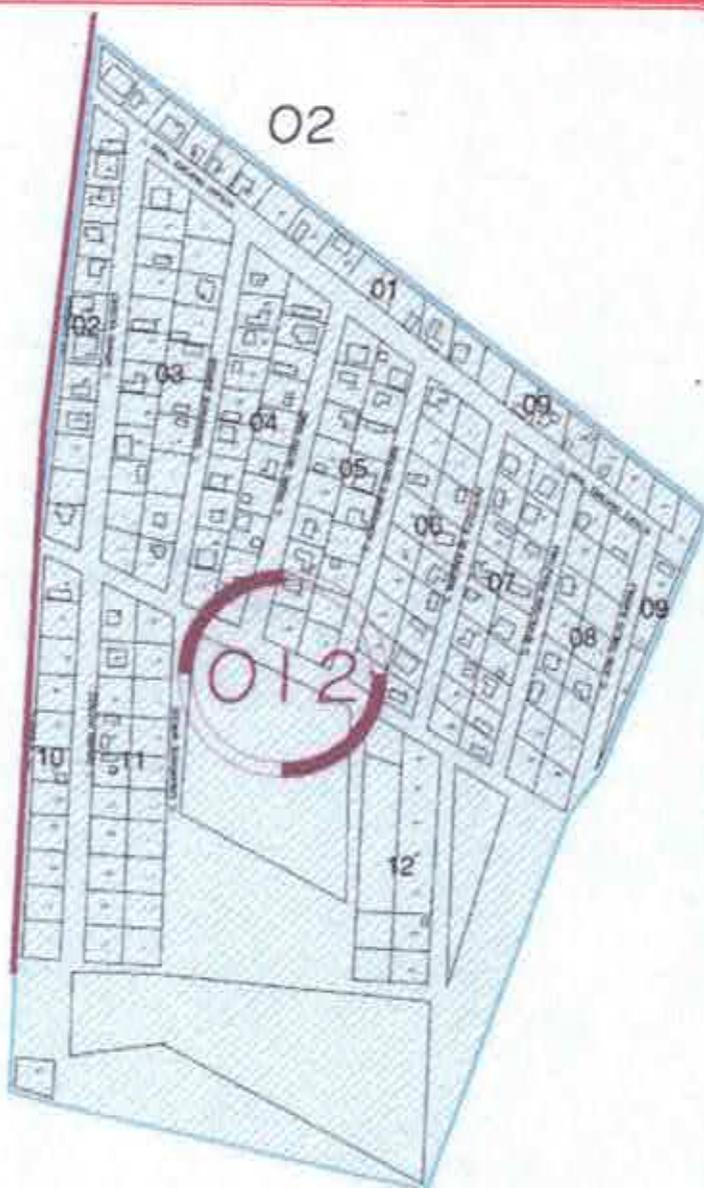


VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

VALOR UNITARIO X M ²		\$45.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	5,6	COL. ESPERANZA
ZONA	11	PRAXEDIS G. GRO.



ZONA 12

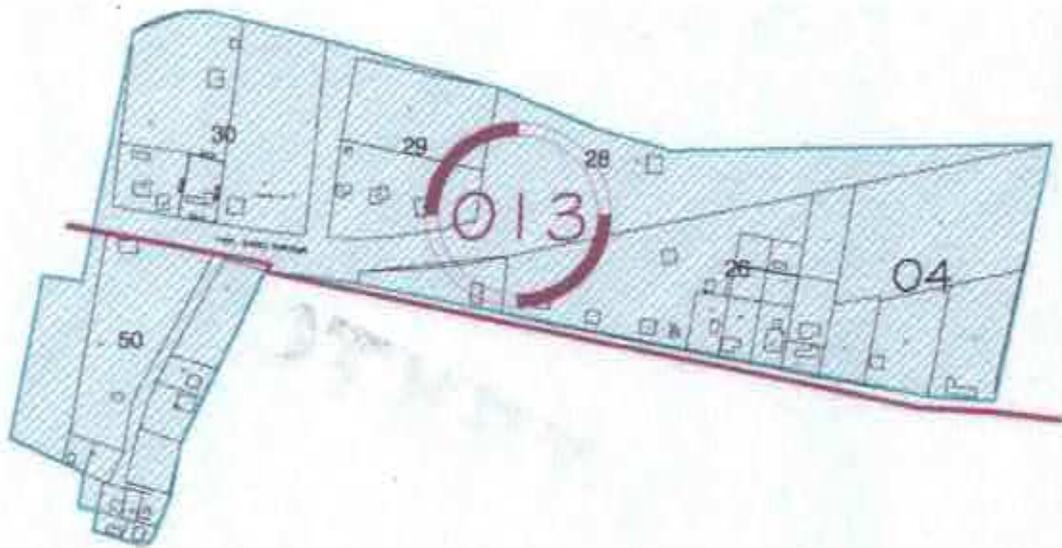


VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

VALOR UNITARIO X M ²	\$45.00	
INDICADORES	COMUNIDAD	
SECTOR	2	COL. EMILIANO ZAPATA, PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	12	



ZONA 13

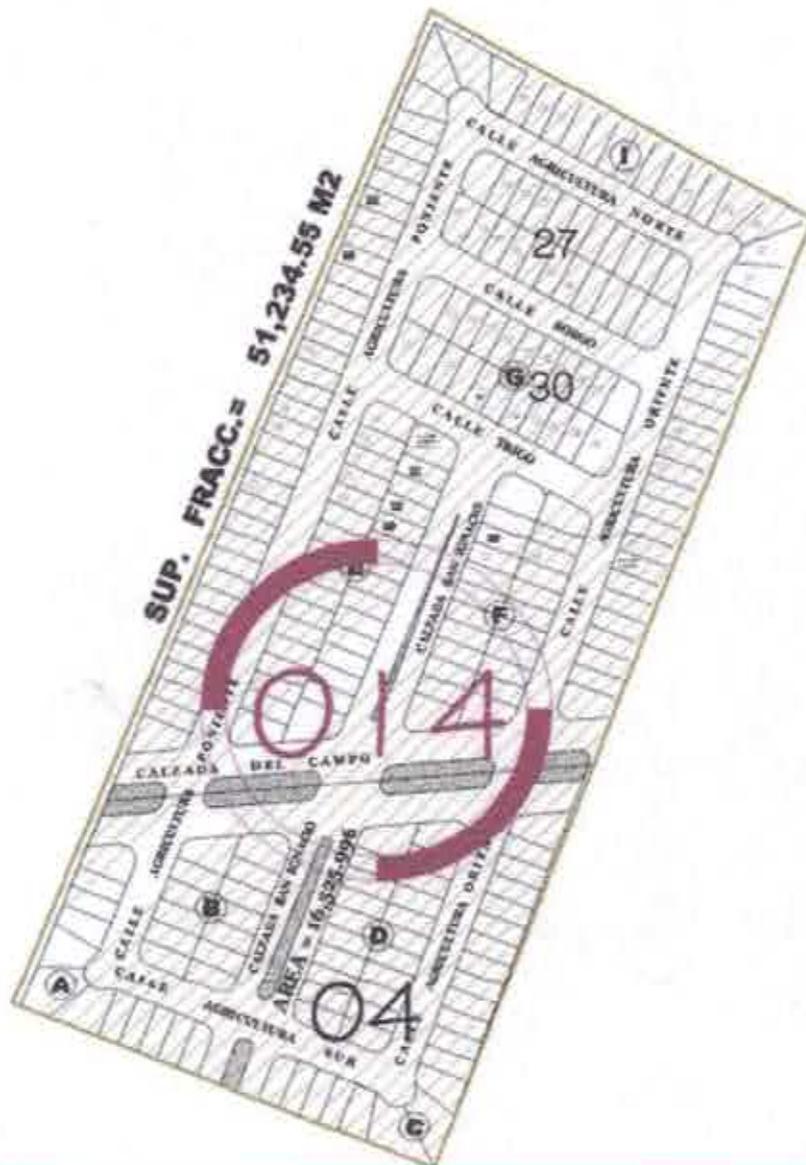


VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

VALOR UNITARIO X M ²		\$45.00
INDICADORES:		COMUNIDAD
SECTOR	4	PLACITAS DE OTERO PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	13	



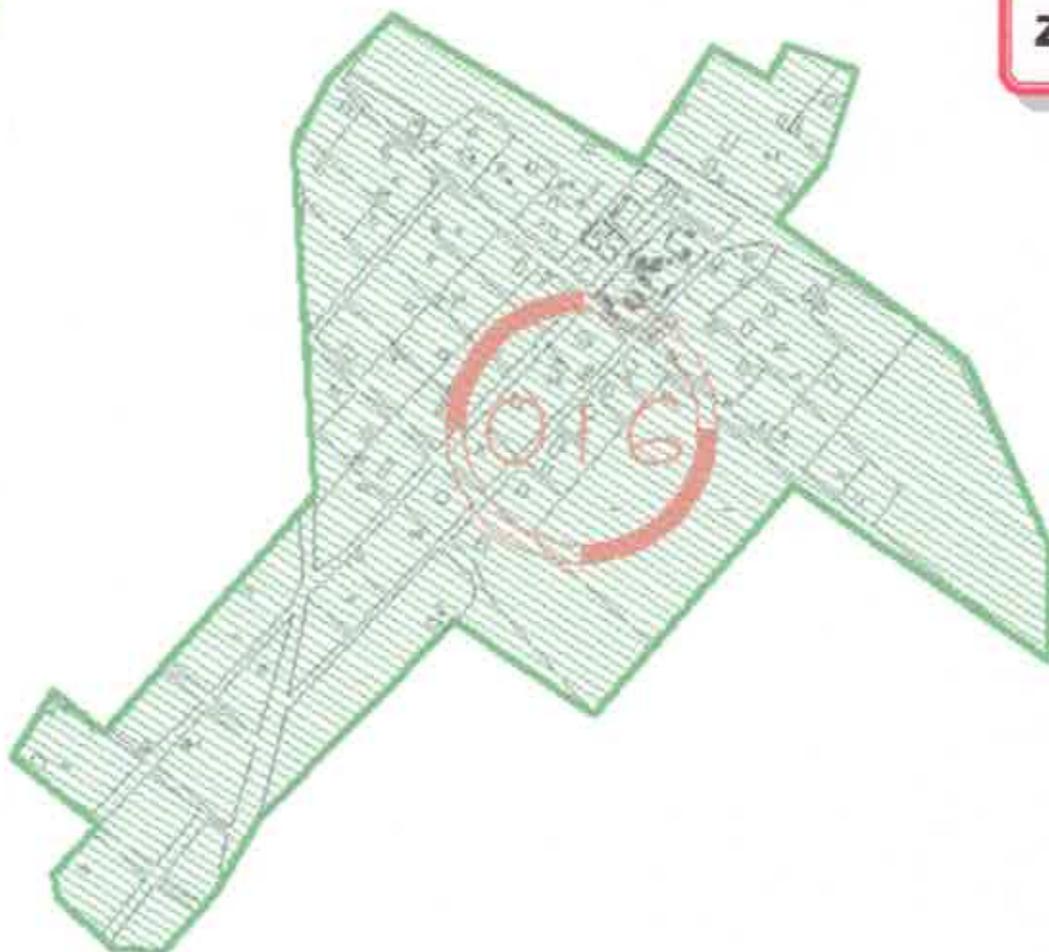
ZONA 14



VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

VALOR UNITARIO X M ²		\$45.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	4	FRACC. PASEOS DE SAN IGNACIO,
ZONA	14	PRAXEDIS G. GRO.

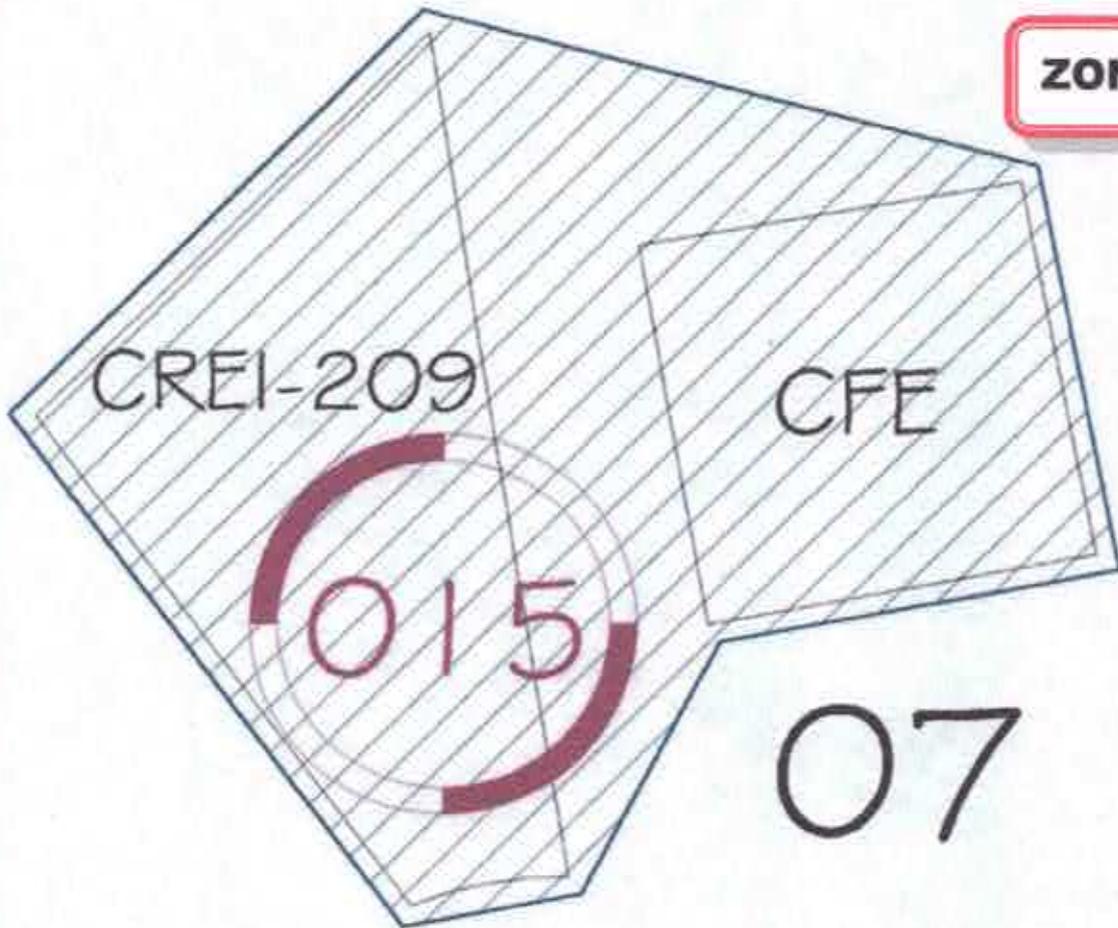


ZONA 16**VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS**

VALOR UNITARIO X M²		\$45.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	12	PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	16	



ZONA 15



VALORES UNITARIOS PARA SUELOS URBANOS

VALOR UNITARIO X M²		\$75.00
INDICADORES		COMUNIDAD
SECTOR	7	EL PORVENIR, PRAXEDIS G. GRO.
ZONA	15	





HABITACIONAL POPULAR

CLAVE 2111

NIVEL "A" \$1,142.00

NIVEL "B" \$ 934.00

NIVEL "C" \$ 623.00





HABITACIONAL POPULAR

CLAVE 2111

NIVEL "A" \$1,142.00

NIVEL "B" \$ 934.00

NIVEL "C" \$ 623.00





HABITACION ECONOMICO

CLAVE 2121

NIVEL "A" \$2,466.00

NIVEL "B" \$2,038.00

NIVEL "C" \$1,768.00





HABITACION MEDIO
CLAVE 2131
NIVEL "A" \$3,887.00
NIVEL "B" \$3,476.00
NIVEL "C" \$2,918.00





HABITACION MEDIO

CLAVE 2131

NIVEL "A" \$3,887.00

NIVEL "B" \$3,476.00

NIVEL "C" \$2,918.00





**HABITACIONAL BUENO
CLAVE 2141**

NIVEL "A" \$5,870.00

NIVEL "B" \$ 4,757.00

NIVEL "C" \$ 4,419.00





HABITACIONAL LUJO

CLAVE 2151

NIVEL "A" \$8,195.00

NIVEL "B" \$ 7,360.00

NIVEL "C" \$ 6,841.00





NEGOCIO BUENO

CLAVE 2231

NIVEL "A" \$5,424.00

NIVEL "B" \$4,570.00

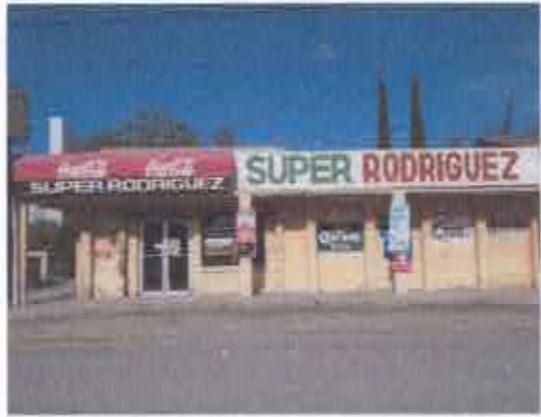
NIVEL "C" \$ 4,042.00





NEGOCIO MEDIO
CLAVE 2221
NIVEL "A" \$3.496.00
NIVEL "B" \$2.830.00
NIVEL "C" \$2.219.00





NEGOCIO MEDIO

CLAVE 2221

NIVEL "A" \$3.496.00

NIVEL "B" \$2.830.00

NIVEL "C" \$2.219.00

