



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
82

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 Casas Grandes, 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



CASAS GRANDES

TABLA DE VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO, DE CONSTRUCCION Y DE SUELO RUSTICO 2017



**Unidos
Lograremos
más**

**ADMINISTRACIÓN
2016 - 2018**



*Se anexa
en*



Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



**Unidos
Lograremos
más**

**ADMINISTRACIÓN
2016 - 2018**

Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO



Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



PREDIOS URBANOS



Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



OFICIO No.51/16
A 25 DE OCTUBRE DEL 2016
CASAS GRANDES, CHIHUAHUA

**C. 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.2, tomado en la sesión ordinaria, de fecha 25 de octubre de 2016, mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo Urbano, de Construcción y de Suelo Rustico 2017, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Casas Grandes, 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

"UNIDOS LOGRAREMOS MÁS"

**LIC. GLORIA AIDE ECHAVARRÍA
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO**



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
CASAS GRANDES, CHIH.**

"2016, AÑO DE ELISA GRIENZEN ZAMBRANO"





Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



DEPENDENCIA: SECRETARIA MUNICIPAL
OFICIO No.52/16
25/OCTUBRE/2016
CASAS GRANDES, CHIHUAHUA

**C. BLANCA AMELIA GAMEZ GUTIERREZ
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 Casas Grandes 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 Casas Grandes 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
"UNIDOS LOGRAREMOS MÁS"

C.YESENIA GUADALUPE REYES CALZADIAS
PRESIDENTA MUNICIPAL



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CASAS GRANDES, CHIH.

"2016, AÑO DE ELISA GRIENZEN ZAMBRANO"



CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

Casas Grandes, Chih.

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



DEPENDENCIA: SECRETARIA MUNICIPAL
OFICIO: SM-064/2016
ASUNTO: CERTIFICACION

LA LIC. GLORIA AIDÉ ECHAVARRÍA, SECRETARÍA MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CASAS GRANDES, MUNICIPIO DEL MISMO NOMBRE, DISTRITO JUDICIAL GALEANA, ESTADO DE CHIHUAHUA, MEDIANTE EL PRESENTE, HACE CONSTAR Y...

CERTIFICA

QUE EL LIBRO DE ASENTAMIENTO DE ACTAS DE CABILDO NO.9, SE ENCUENTRA ASENTADA EL ACTA NO.02, DE FECHA 25 DE OCTUBRE DEL 2016, EN REUNIÓN ORDINARIA DE CABILDO, QUE A LA LETRA DICE:

PUNTO NUM.10.- SE PRESENTA EL DIRECTOR DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE CASAS GRANDES, CHIHUAHUA: ING.STEVE DIAZ DURAN, SOLICITANDO AL HONORABLE CABILDO SEAN AUTORIZADAS LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DEL SUELO URBANO, DE CONSTRUCCION Y DE SUELO RUSTICO 2017, QUE SERVIRAN PARA DETERMINAR LOS VALORES CATASTRALES Y SERAN LA BASE PARA EL CALCULO DE IMPUESTOS QUE GRAVAN LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DURANTE EL EJERCICIO FISCAL 2017, APLICABLE EN TODO EL MUNICIPIO DE CASAS GRANDES, MISMO QUE ESTA COMPUESTO POR LAS SIGUIENTES LOCALIDADES Y EJIDOS: EJIDO PROF. GRACIANO SANCHEZ, EJIDO GUADALUPE VICTORIA, EJIDO CASAS GRANDES, COLONIA JUAREZ, COLONIA ENRIQUEZ, EJIDO JUAN MATA ORTIZ, EJIDO LLANO DE LOS CRISTIANOS, EJIDO WALTERIO VILLALPANDO, EJIDO NUEVO PALANGANAS, EJIDO HEROINAS, EJIDO LAS PLAYAS, EJIDO HERNANDEZ, EJIDO COLONIA GARCIA, EJIDO PACHECO, EJIDO IGNACIO ZARAGOZA, EJIDO VICENTE GUERRERO, CABECERA MUNICIPAL DE CASAS GRANDES; DICHA SOLICITUD FUE APROBADA POR UNANIMIDAD DE VOTOS POR EL HONORABLE CABILDO MUNICIPAL, POR LO QUE SOLICITA SE PUBLIQUE EN EL PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, PARA ENTRAR EN VIGOR A PARTIR DEL 01 DE ENERO DE 2017.

SE EXTIENDE LA PRESENTE A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA Y PARA LOS USOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CASAS GRANDES, CHIHUAHUA, A LOS 26 DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO 2016. DOY FE

ATENTAMENTE
CASAS GRANDES, CHIH.
"UNIDOS LOGRAREMOS MAS"

LIC. GLORIA AIDE ECHAVARRÍA
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

"2016, AÑO DE ELISA GRIENSEN ZAMBRANO"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CASAS GRANDES, CHIH.



Unidos
Lograremos
más

ADMINISTRACIÓN
2016 - 2018



Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



Descripción de metodología para la elaboración de tablas de valores unitarios de suelo y construcción.

la presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento unitarios de predios urbanos.

Están 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 realización del estudio de valores de terrenos urbanos, rústicos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio municipal así como los planos generales de la población.

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 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) públicas, 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 más próxima al bien que se valúa.



Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



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





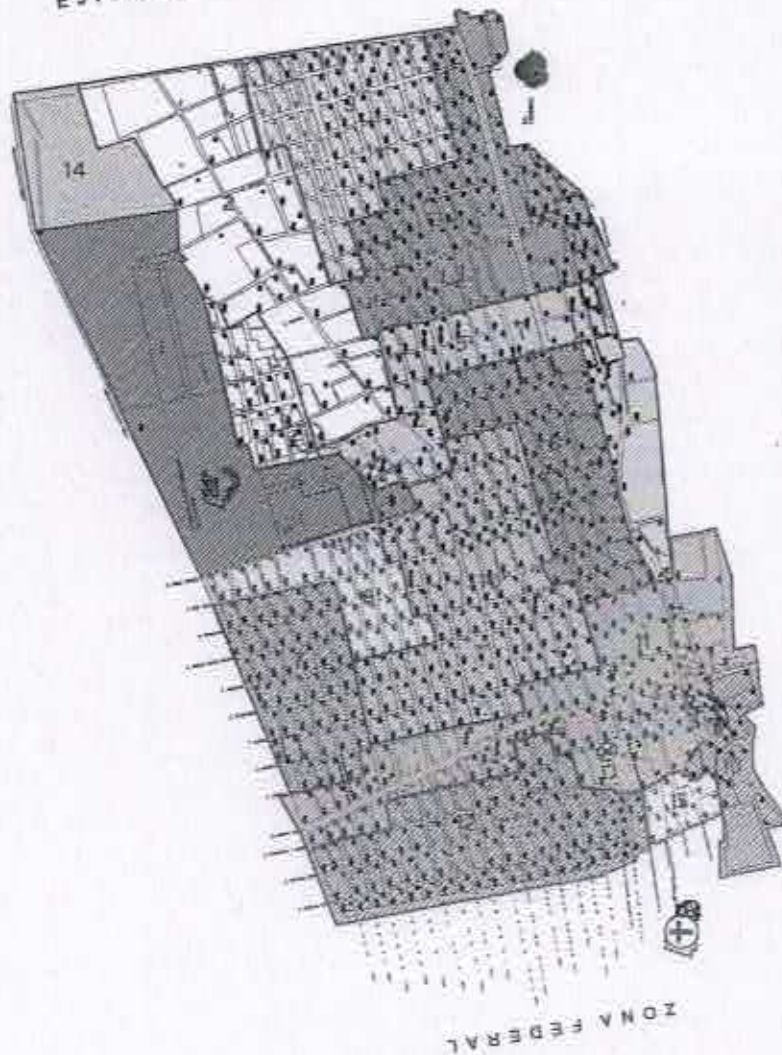
CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

CABECERA MUNICIPAL

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:2,500

EJIDO CASAS GRANDES



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO						SIMBOLOGIA	
1	\$13.74	6	\$57.29	11	\$74.49	SECTOR	———
2	\$49.00	7	\$45.83	12	\$51.56	ZONA	———
3	\$28.65	8	\$51.56	13	\$45.83	MANZANA	———
4	\$13.74	9	\$45.83	14	\$25.00	PREDIO	———
5	\$40.10	10	\$55.00	15	\$57.28	CONSTRUCCION	———



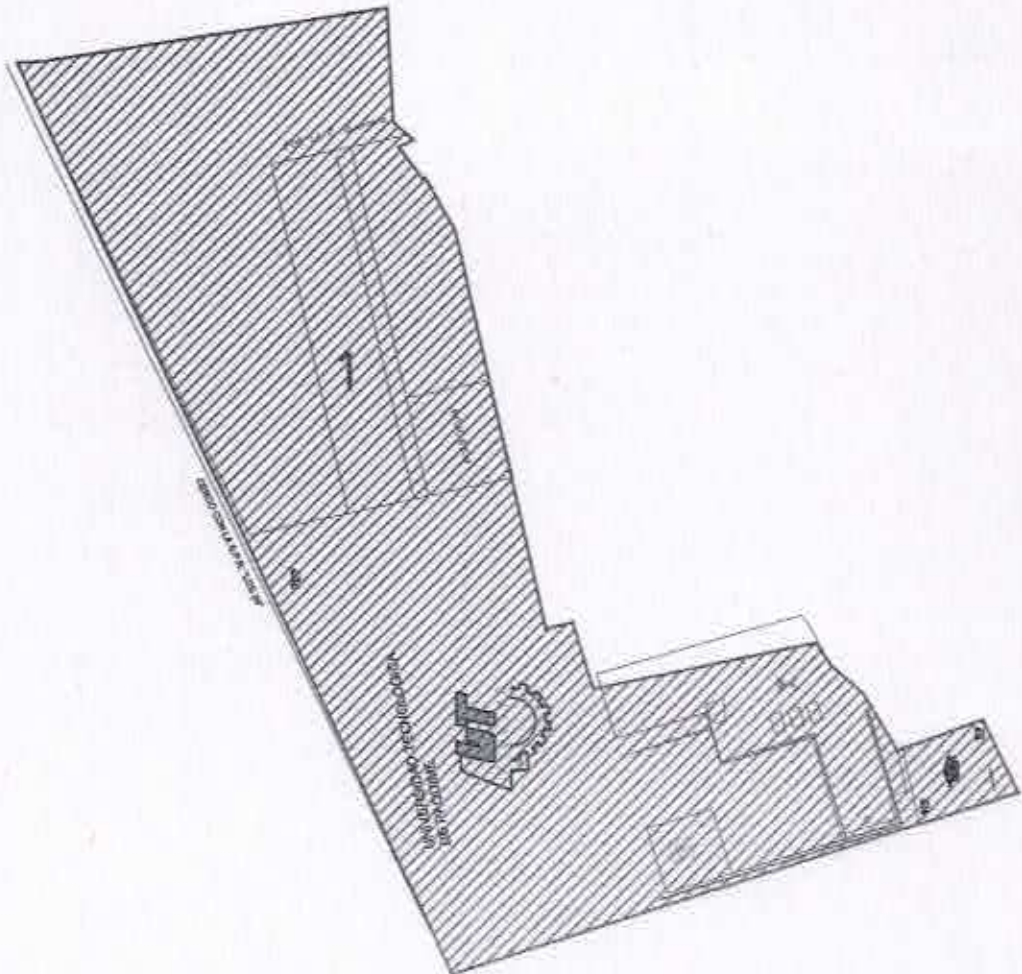



CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 1

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO	INDICADOR	SECTOR	=====
M		ZONA	=====
\$ 13.74		MANZANA	=====
		PREDIO	=====
		CONSTRUCCION	=====

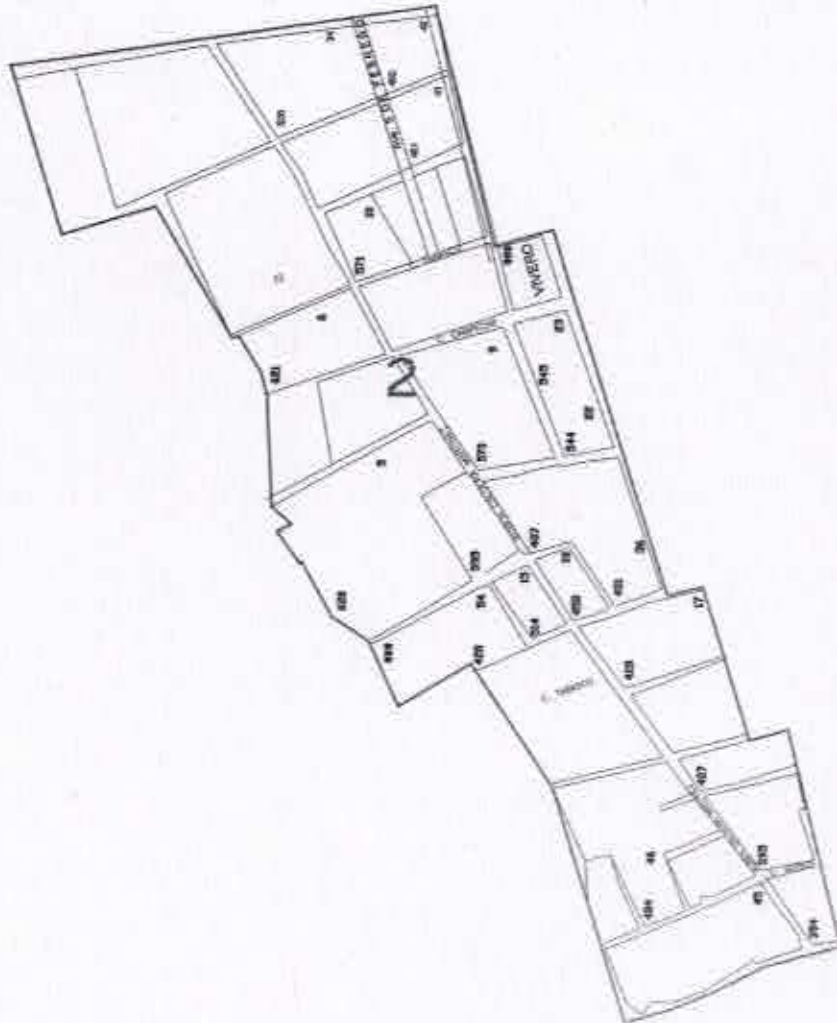


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 2

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	_____
		ZONA	_____
		MANZANA	_____
		PREDIO	_____
\$ 49.00		CONSTRUCCION	_____

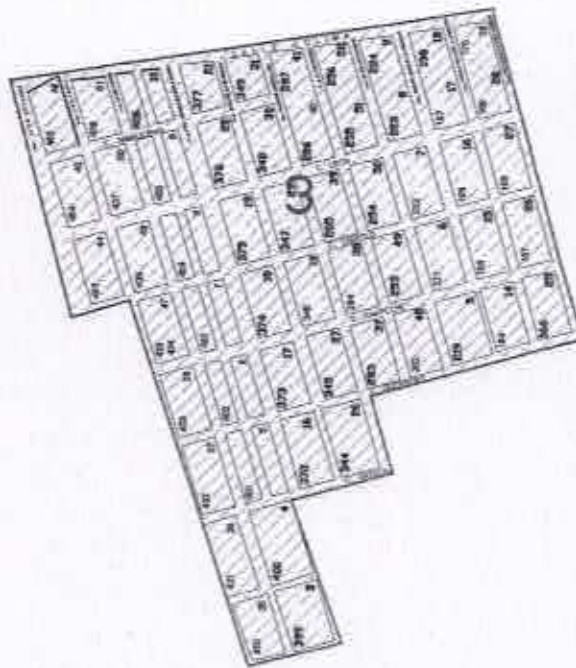


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 3

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	=====
		ZONA	=====
		MANZANA	=====
		PREDIO	=====
\$ 28.65		CONSTRUCCION	=====



CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 4

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	-----
		ZONA	-----
		MANZANA	-----
		PREDIO	-----
\$ 13.74		CONSTRUCCIÓN	-----

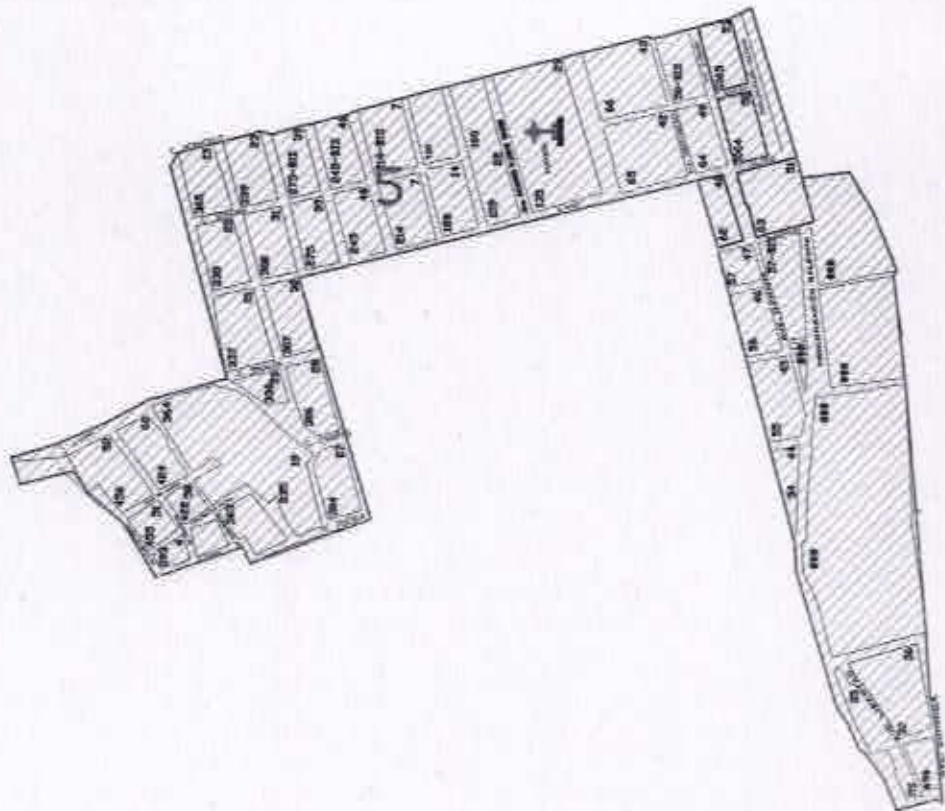


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 5

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	=====
		ZONA	=====
		MANZANA	=====
		PREDIO	=====
\$ 40.10		CONSTRUCCION	=====

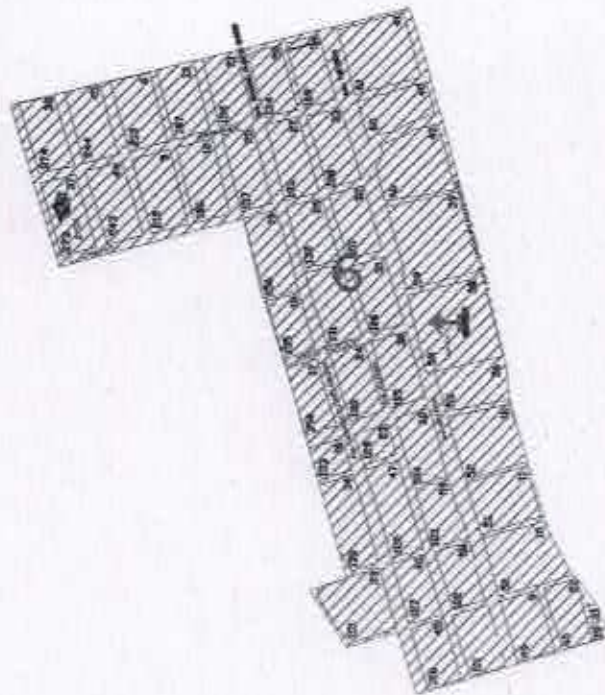



CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 6

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	=====
		ZONA	=====
		MANZANA	=====
		PREDIO	=====
\$ 57.29		CONSTRUCCION	=====

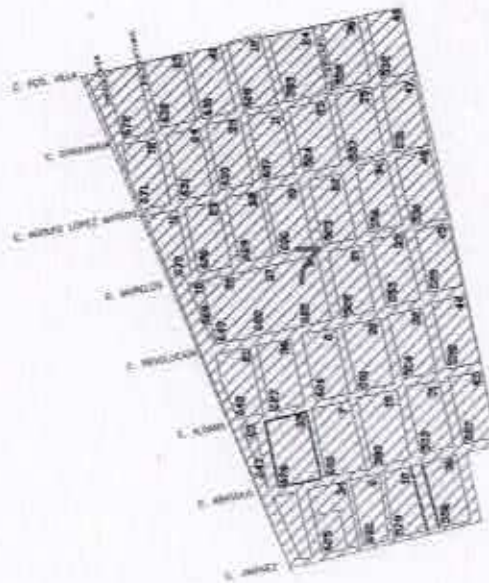


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 7

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	=====
		ZONA	=====
\$ 45.83		MANZANA	=====
		PREDIO	=====
		CONSTRUCCION	=====

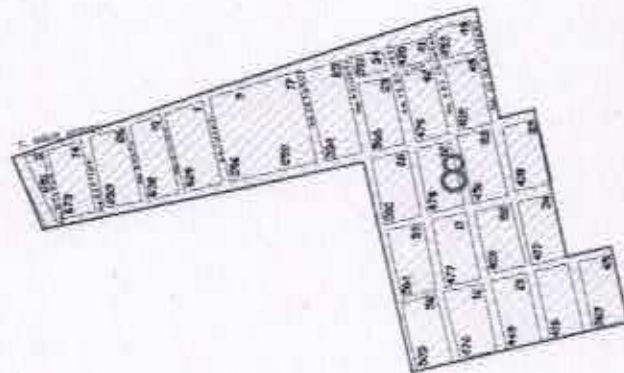


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 8

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	
		ZONA	
		MANZANA	
		PREDIO	
\$ 51.56		CONSTRUCCION	

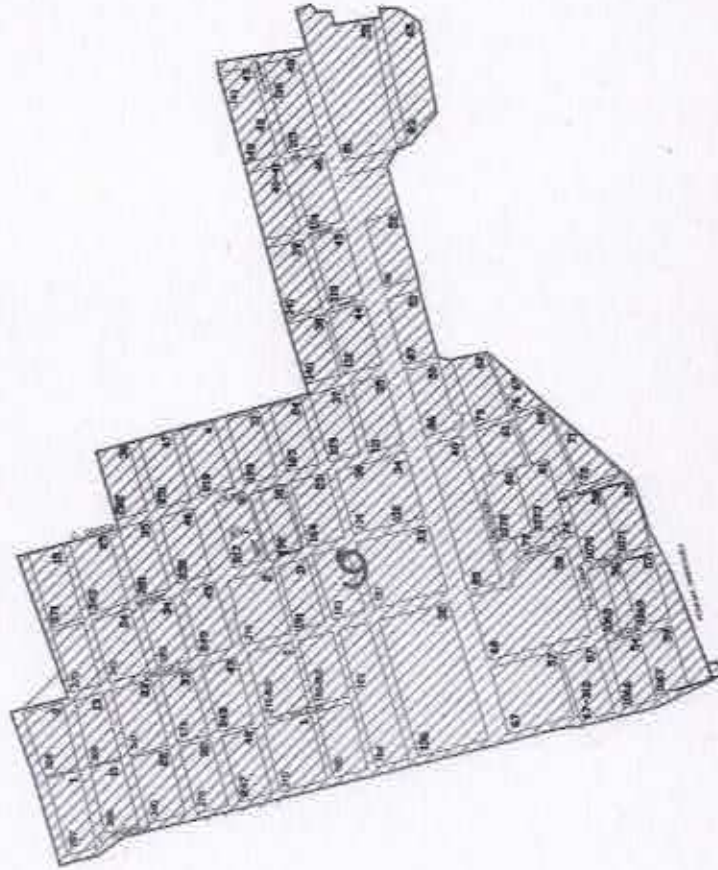


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 9

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	
		ZONA	
		MANZANA	
		PREDIO	
		CONSTRUCCION	

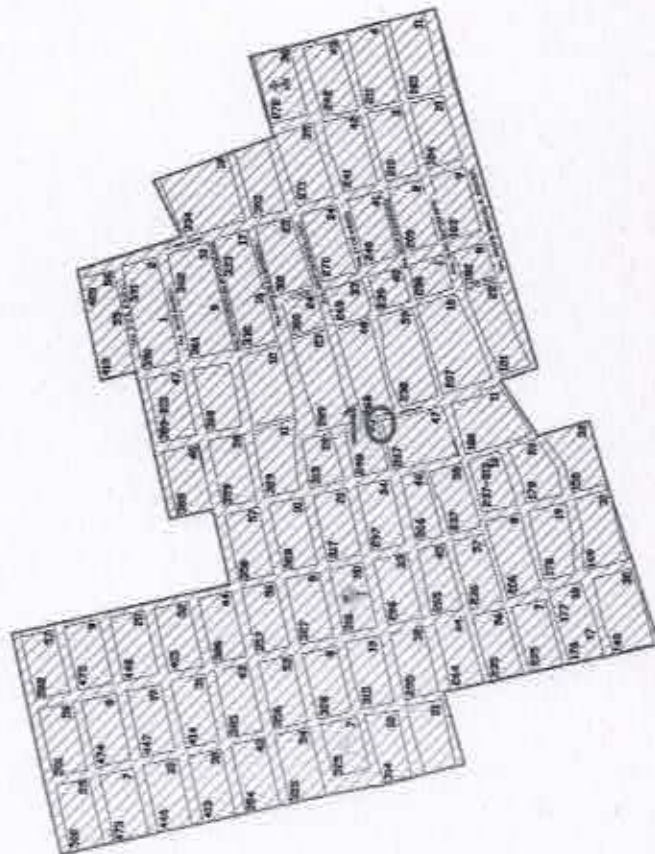


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 10

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	_____
		ZONA	_____
\$ 55.00		MANZANA	_____
		PREDIO	_____
		CONSTRUCCION	_____

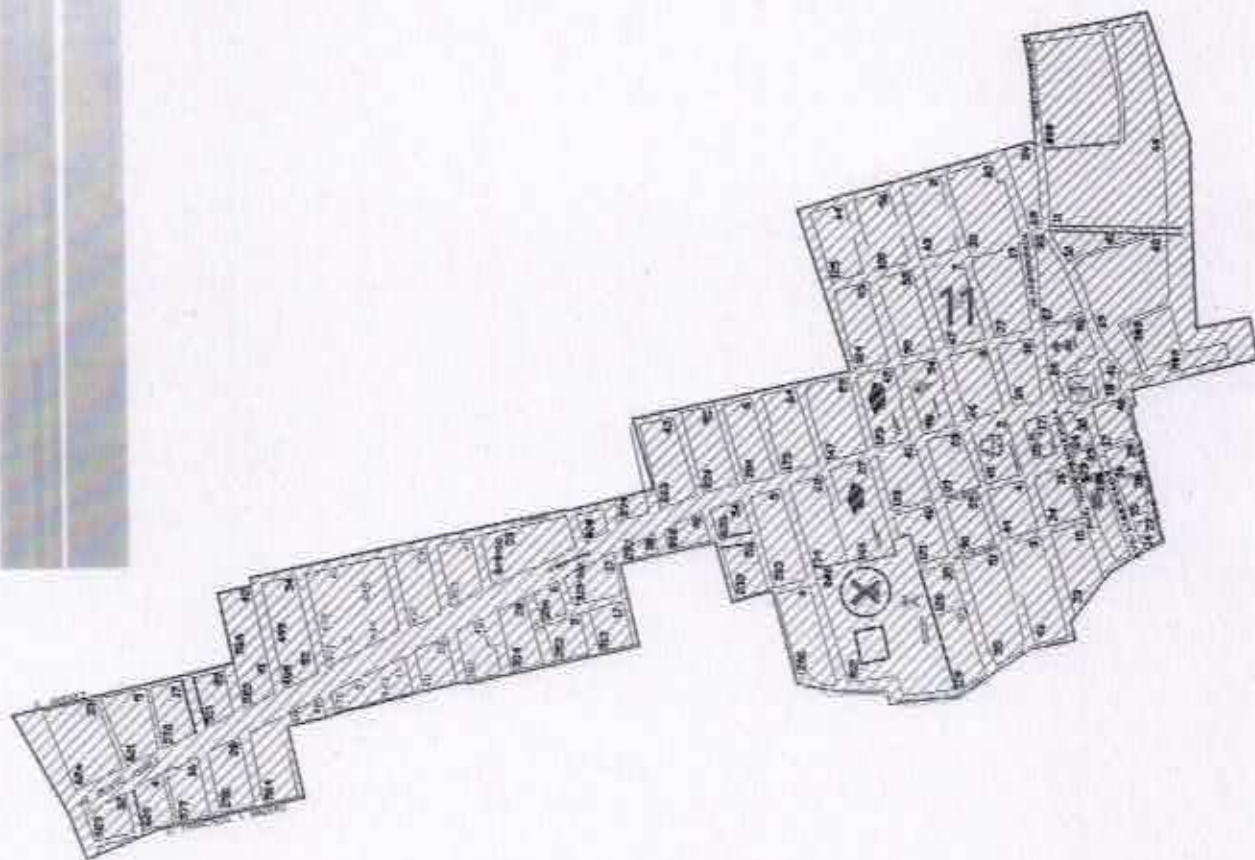


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 11

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO	INDICADOR	SECTOR	-----
M		ZONA	-----
		MANZANA	-----
		PREDIO	-----
\$ 74.49		CONSTRUCCIÓN	-----

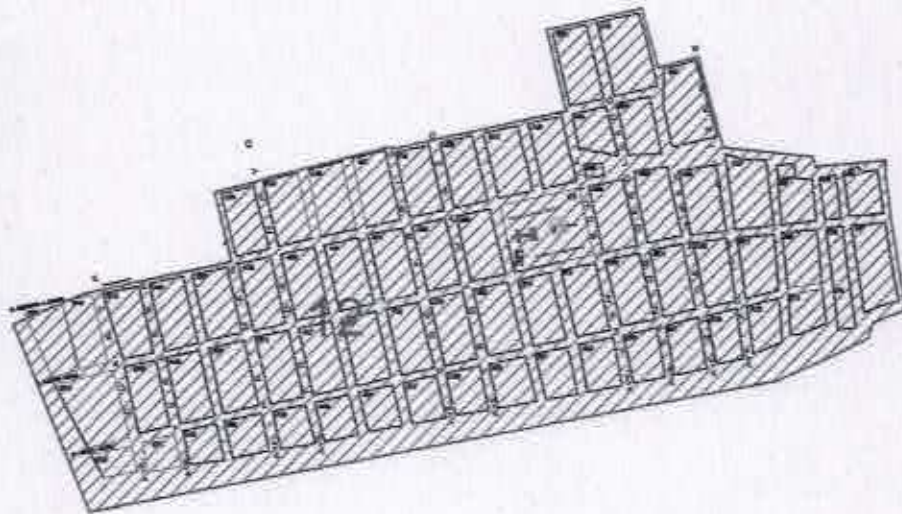


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 12

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	=====
		ZONA	=====
		MANZANA	=====
		PREDIO	=====
\$ 51.56		CONSTRUCCION	=====



CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 13

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	=====
		ZONA	=====
		MANZANA	=====
		PREDIO	=====
\$ 45.83		CONSTRUCCION	=====

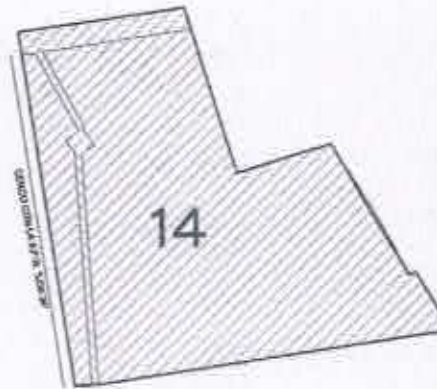


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 14

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	=====
		ZONA	=====
		MANZANA	=====
		PREDIO	=====
\$ 25.00		CONSTRUCCION	=====



CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 15

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:1,100



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M	INDICADOR	SECTOR	_____
		ZONA	_____
		MANZANA	_____
		PREDIO	_____
\$ 57.29		CONSTRUCCION	_____

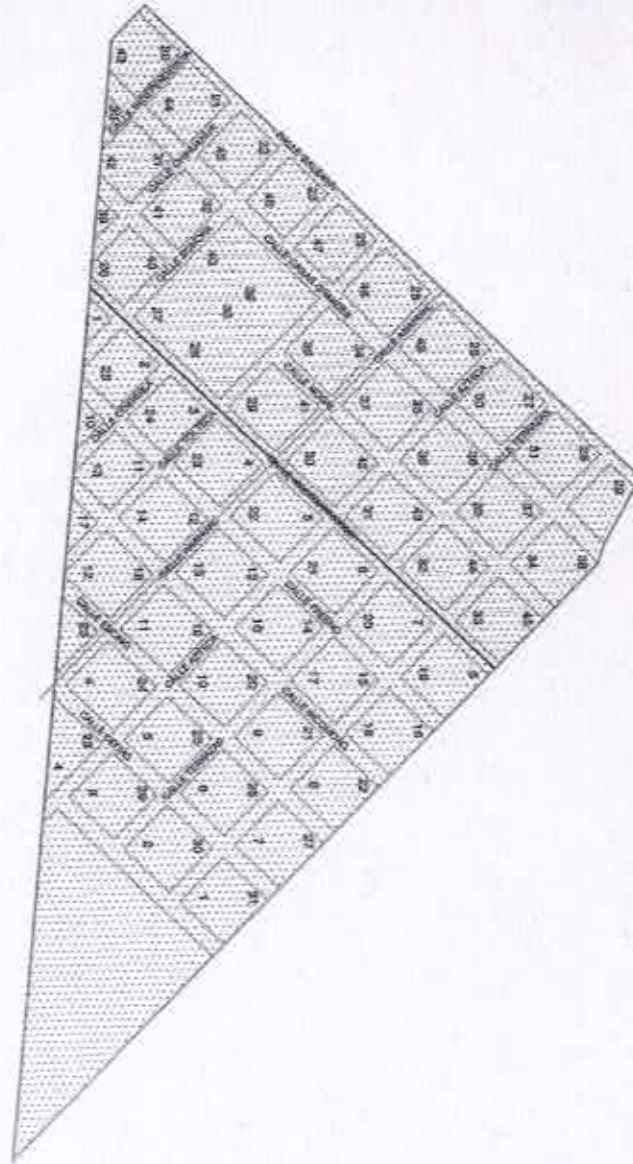


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 16

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESQ.: 1:17,000



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO	INDICADOR	SECTOR 20	
M		SECTOR 21	
\$ 51.56		ZONA SUB-URBANA #16	
		COLONIA JUAREZ	

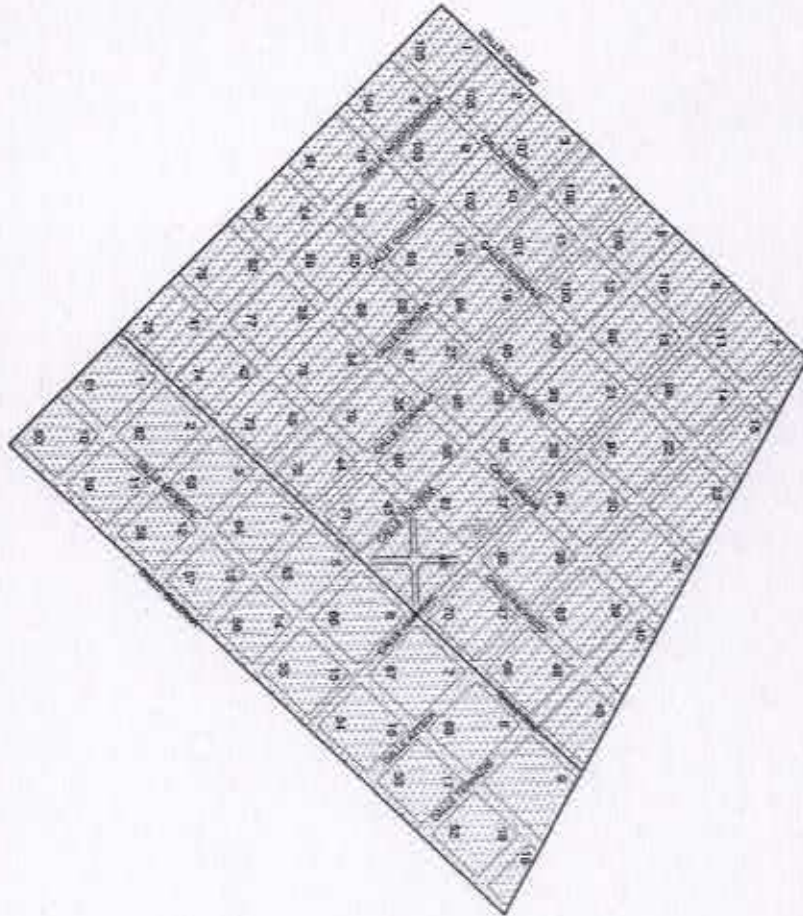


CASAS GRANDES
PUEBLO MágICO

ZONA 17

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:17,000



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO	INDICADOR	SECTOR 15	
M		SECTOR 16	
\$ 144.99		ZONA SUB-URBANA #17	
		COLONIA JUAREZ	

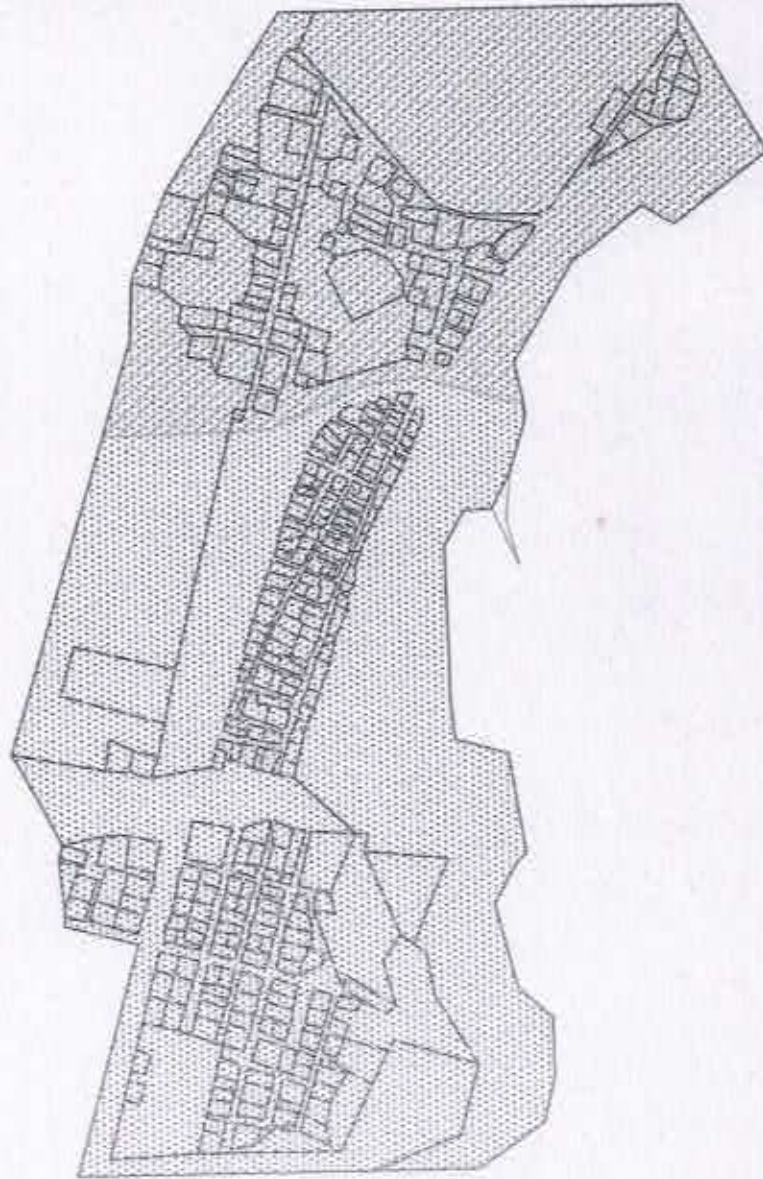


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 18

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC. 1: 1:17,000



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M ²	INDICADOR	SECTOR 20	
		SECTOR 21	
		ZONA SUB-URBANA #18	
\$ 13.74		EJ. JUAN MATA ORTIZ	

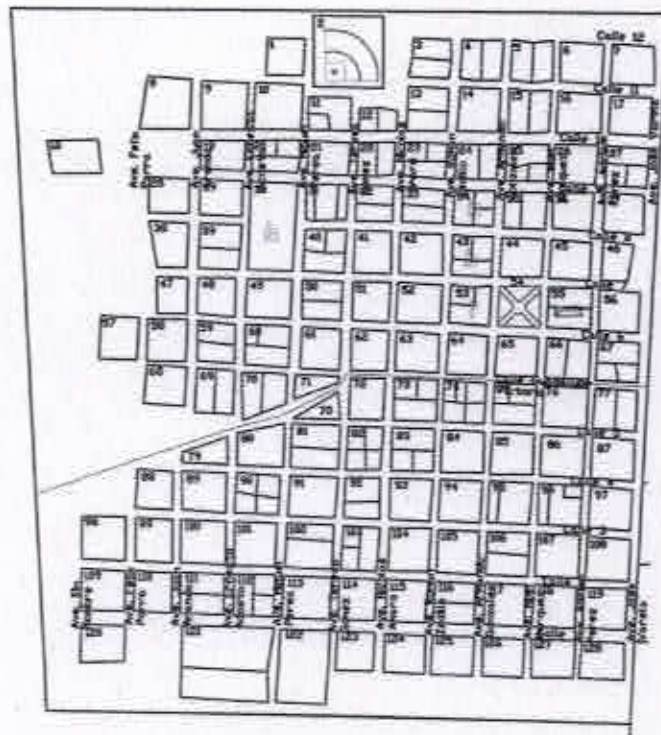


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 19

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:17,000



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO	INDICADOR	SECTOR 20	
M		SECTOR 21	
\$ 6.87		ZONA SUB-URBANA 19	
		EJ. GUADALUPE VICTORIA	

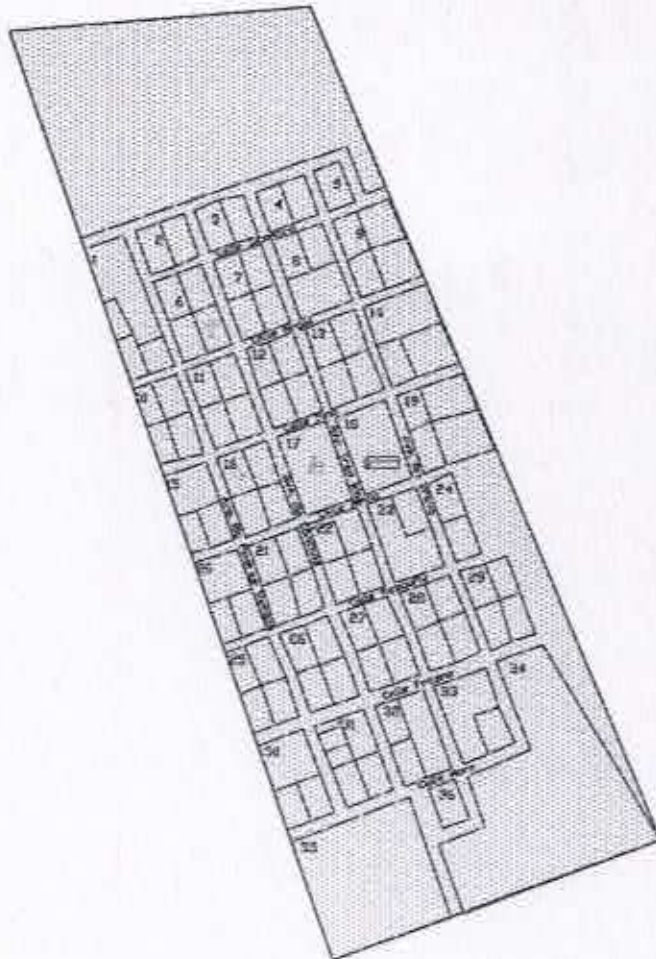


CASAS GRANDES
PUEBLO MÁGICO

ZONA 20

MUNICIPIO DE CASAS GRANDES
CATASTRO

ESC.: 1:9,000



VALORES UNITARIOS PARA SUELO URBANO		SIMBOLOGIA	
VALOR UNITARIO M ²	INDICADOR	SECTOR 503	
		ZONA SUB-URBANA 20	
\$ 6.87		EJ. GRACIANO SANCHEZ	



Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES

PRETENDEN FACILITAR LA IDENTIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES PARA TENER UNA IDEA DE LAS CLAVES DE VALUACION CORRESPONDIENTES UTILIZADAS EN EL CATASTRO.



Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



HABITACIONAL POPULAR

CLAVE: 2111





Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



HABITACIONAL ECONOMICO

CLAVE: 2121





Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



HABITACIONAL MEDIANO

CLAVE: 2131





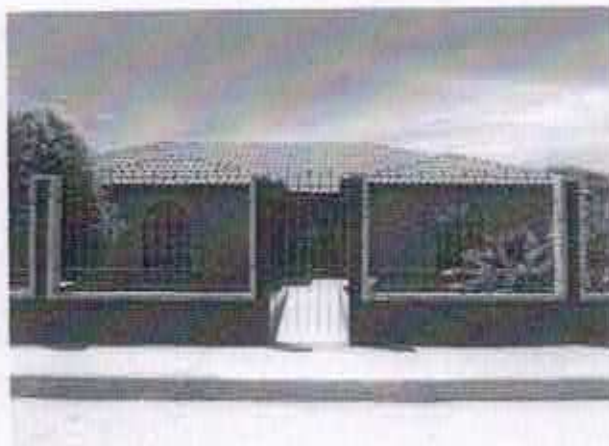
Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



HABITACIONAL BUENO

CLAVE: 2141





Casas Grandes

H. AYUNTAMIENTO 2016-2018



HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151

