



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
161

INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO

Por medio de la cual se remite el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Gran Morelos, para el Ejercicio Fiscal 2017.

PRESENTADA POR: H. Ayuntamiento del Municipio de Gran Morelos, Chih.

FECHA DE PRESENTACIÓN: 10 de noviembre de 2016, en Oficialía de Partes del H. Congreso del Estado.

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

FECHA DE TURNO: 15 de noviembre de 2016.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
GRAN MORELOS, CHIH.
Ayuntamiento 2016 - 2018



TABLAS DE VALORES
CATASTRALES PARA EL
EJERCICIO FISCAL 2017



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
GRAN MORELOS, CHIH.
Ayuntamiento 2016 - 2018**



...Gran Morelos, Chihuahua., a 31 de octubre de 2016

DIP. BLANCA AMELIA GÁMEZ GUTIÉRREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE.-

En cumplimiento a lo establecido en el periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el Municipio de Gran Morelos somete a consideración del H. Congreso del Estado el presente proyecto de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio 2017 la cual servirá para el cálculo del impuesto predial. Con fundamento en lo establecido por los Artículos 22º y 28º Fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, cumpliendo así a lo establecido por el Artículo 148º del Código Municipal y el 24º 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 por parte del H. Congreso del Estado, ha sido elaborada bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrará en vigor de ser aprobada el 1º de enero de 2017, para efecto de lo establecido por los Artículos 27º Párrafo Segundo y 28 Fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Habiendo cumplido con todos y cada uno los requisitos que la Ley exige para la elaboración del presente proyecto, El Municipio de Gran Morelos, solicita al H. Congreso del Estado, se apruebe el Proyecto de Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que entrara en vigor para el ejercicio 2017, así como también se ordene la publicación del mismo en el Periódico Oficial del Estado.

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



ATENTAMENTE



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
GRAN MORELOS, CHIH.
2016-2018**

C. Claudia García Chacón
C. Claudia García Chacón
PRESIDENTE MUNICIPAL



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
GRAN MORELOS, CHIH.
Ayuntamiento 2016 - 2018**



Gran Morelos, Chihuahua., a 31 de octubre de 2016...

DIP. BLANCA AMELIA GÁMEZ GUTIÉRREZ.
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
PRESENTE.-

Por medio de la presente, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 63^o Fracciones I y II del Código municipal para el Estado de Chihuahua, le informo que la elaboración del presente documento se sometió a consideración la metodología a tratar, las tablas de valores, las tablas de valor de zonas homogéneas, las tablas de depreciación del método Ross y las tablas de estado de conservación para el ejercicio fiscal 2017, todo lo anterior basado principalmente en los artículos 5^o, 21^o y 23^o de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 92 del 18 de noviembre de 1995 con Última Reforma POE 2016.09.24/No.77; a su vez le anexo una copia certificada del acta no. 564 del Cabildo, tomada en sesión ordinaria mediante la cual se aprueba las tablas antes mencionadas que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Gran Morelos, en los términos del Artículo 28 Fracción XL.

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

ATENTAMENTE

Lic. Alfredo Muñoz Andrade
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
GRAN MORELOS, CHIH.
2016-2018**

ACTA NO. 564

En Gran Morelos, Municipio de Gran Morelos, Estado de Chihuahua, Siendo las 8:36 horas del día ocho de noviembre del año 2016, Estando reunidos en la Sala del Ayuntamiento de Presidencia Municipal, con cita previa; con la finalidad de llevar a cabo la primera sesión ordinaria Presentes siete de los ocho Regidores que conforman el H. Ayuntamiento Constitucional para el Periodo 2016-2018, además de lo C. Yolanda Ortega Martínez, Sindico Municipal; la C. Claudia García Chacón Presidente Municipal; y el Lic. Alfredo Muñoz Andrade, Secretario del Ayuntamiento al cual se le pidió por orden de la Presidente tomar nota y procediera con el siguiente:

- ORDEN DEL DIA -

- I - Lista de Asistencia
- II - Verificación del Quorum Legal
- III - Cambio del Encargado de La Unidad de Transparencia
- IV - Discusión de La Tabla de Valores Catastrales
- V - Asuntos Generales

Una vez realizado el pase de lista se verificó el Quorum Legal Declarando Validos todos los acuerdos que de ella emanen.

En el Punto III se aborda el Cambio del Titular de la Unidad de Transparencia que recae en el C. Adrian Loya Escobín


ACTA NO. 564

el cual renunció a su cargo por motivos personales sugiriendo a la C. Paz Yesenia Hernandez Loya. Sometido a votación se aprueba por mayoría.


Pasando el punto IV se presentan los Valores de la Tabla Catastral para el Ejercicio 2017. Sometido a Votación se aprueba por mayoría.

No habiendo asuntos generales a tratar se declara terminada la Sesión siendo las horas del día ocho de noviembre de 2016. Firmando todos los que en ella intervinieron.


 C. Claudia Garcia Chacón
 PRESIDENTE MUNICIPAL


 C. Yolanda Ortega Martínez
 SINDICO MUNICIPAL

- REGIDORES -


 Ing. Gilberto Flores Estrada
 Regidor de Hacienda

ACTA NO. 564



Mtra. Yesenia Rodriguez Vazquez
Regidor de Educación y Cultura

Pedro Solis Carrillo
C. Pedro Solis Carrillo
Regidor de Gobernación

Maximiliano Sabio Melina
C. Maximiliano Sabio Melina
Regidor de Obras y Servicios Públicos

Ernestina Morales Loga
C. Ernestina Morales Loga
Regidor de Seguridad Pública

Sandra Felicitas Moreno Gutiérrez
C. Sandra Felicitas Moreno Gutiérrez
Regidor de Salud

Ramón Miramontes Peña
C. Ramón Miramontes Peña
Regidor de Desarrollo Social

Lic. Alfredo Muñoz Andrade
Secretario del Ayuntamiento

ZONAS HOMOGENEAS GRAN MORELOS

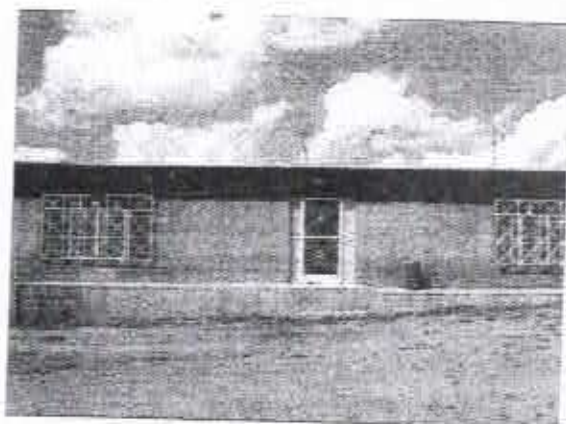
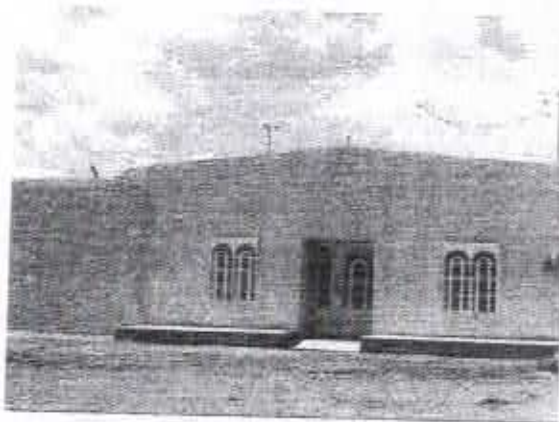


SIMBOLOGIA

- SECTORES
- ZONA_1 - 545.00

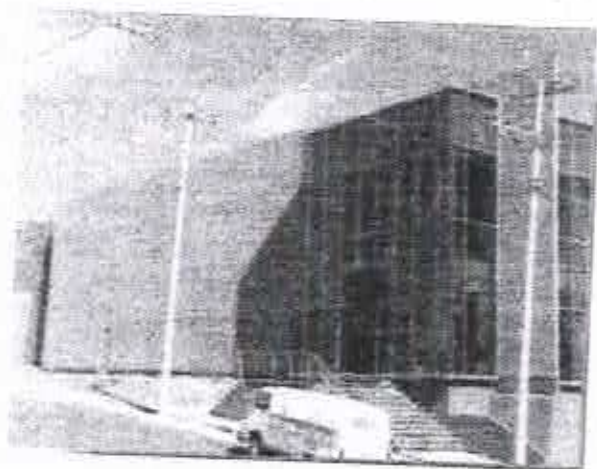
HABITACIONAL ECONÓMICO:

CLAVE: 2121



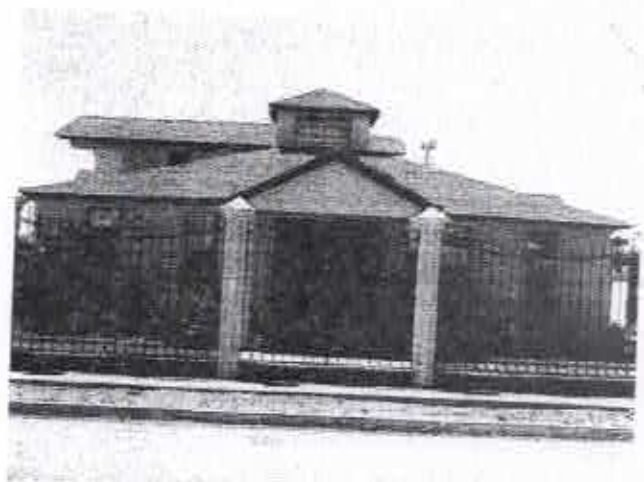
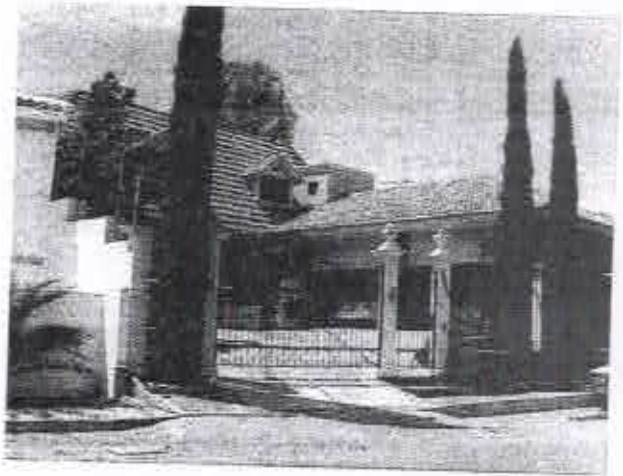
COMERCIAL BUENO:

CLAVE: 2231



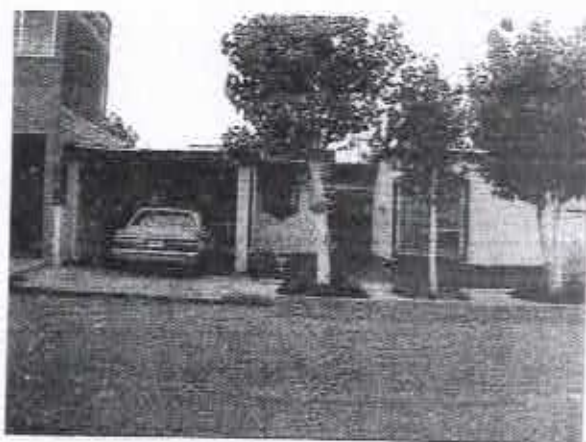
HABITACIONAL DE LUJO:

CLAVE: 2151



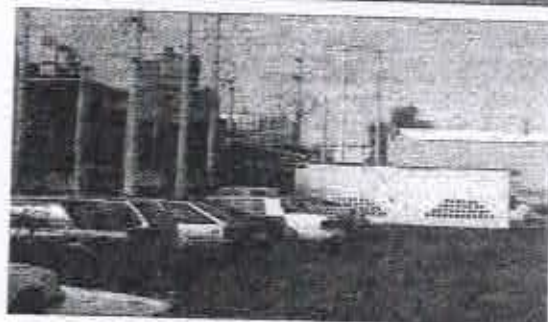
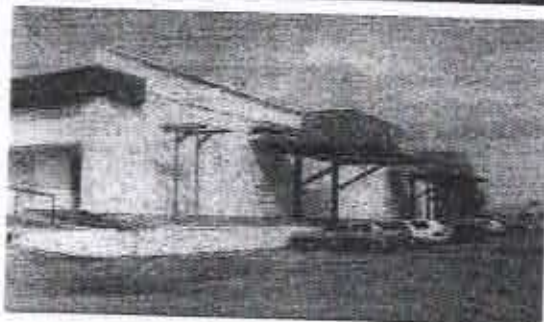
HABITACIONAL MEDIANO:

CLAVE: 2131



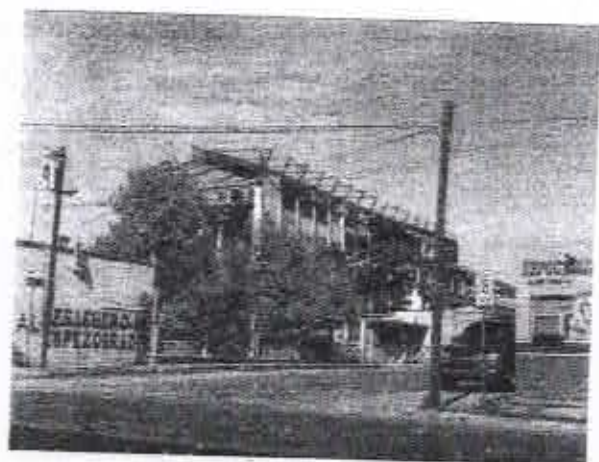
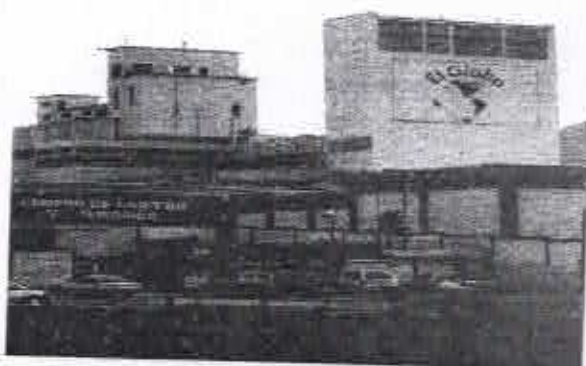
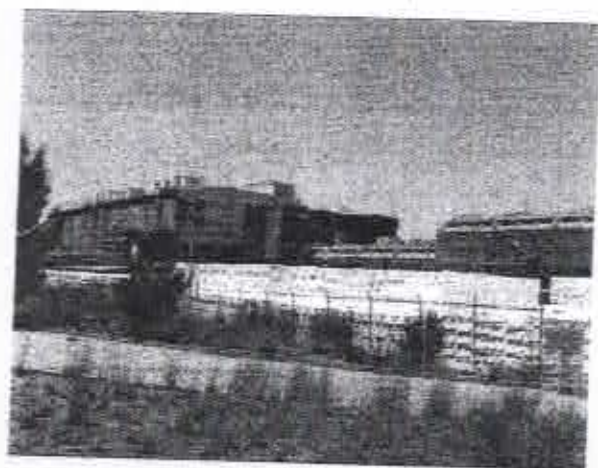
INDUSTRIAL LIGERO: .

CLAVE: 2311



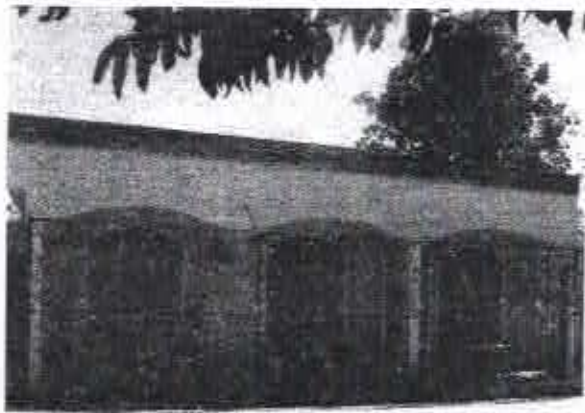
INDUSTRIAL MEDIANO:

CLAVE: 2321



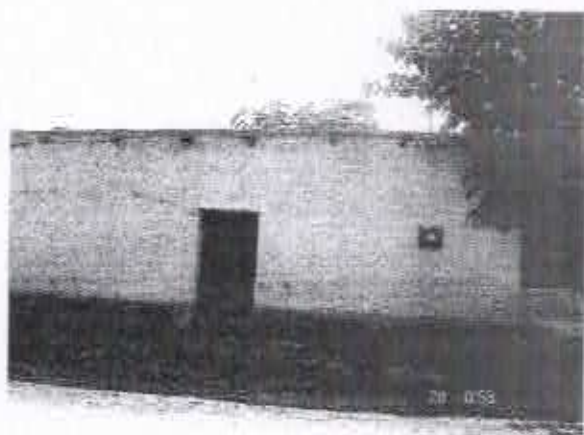
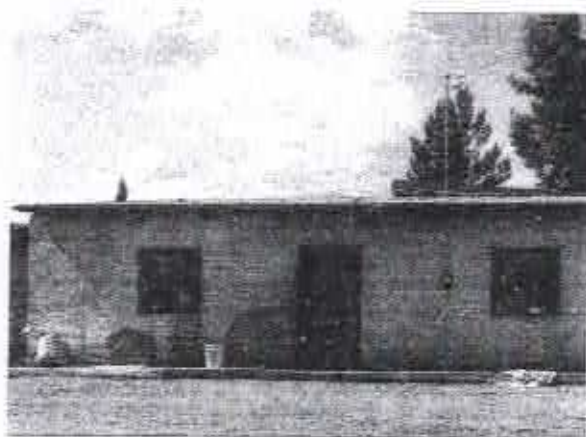
HABITACIONAL BUENO:

CLAVE: 2141



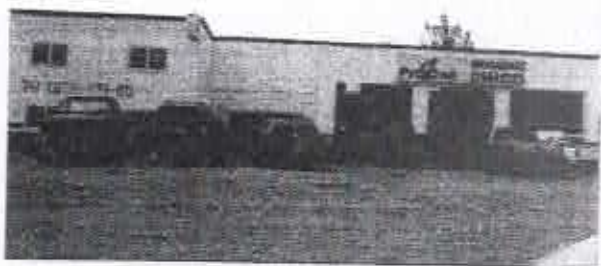
HABITACIONAL POPULAR:

CLAVE: 2111



COMERCIAL MEDIANO:

CLAVE: 2221



PREDIOS URBANOS

METODOLOGÍA

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

La presente norma tiene por objeto establecer el procedimiento técnico para la elaboración de tablas de valores 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 de Estado.
- d. Colegios y Asociaciones de Peritos Valuadores.

Para la realización del Estudio de valores de terrenos urbanos y de las construcciones se deberá contar con planos del territorio Municipal, así como los planos generales de su 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 aéreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado público, tipo de revestimiento en la calle si la 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...). 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 el 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 públicas, el tipo de oferta, zonas de concentración y visita al inmueble ofertado.
4. Una vez delimitadas la Zonas Homogéneas de Valor, Identificar vialidades importantes con concentración en predios con uso comercial a mixtos (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 t beneficios urbanos.

5. Con base al resultado del estudio de valores de mercado y a los valores catastrales vigentes en Catastro Municipal, se elabora la propuesta de valores unitarios de terreno.
6. Con base al resultado del estudio de campo, se realiza un recorrido, por las diferentes áreas suburbanas, 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 de 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.

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Artículo 3º: Para los efectos de la presente Ley se entiende por:

- I. **Catastro Municipal:** El censo técnico analítico de los predios, ubicados en el territorio de los Municipios que conforma su sistema de información catastral, para fines fiscales, jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;
- II. **Catastro Estatal:** El Sistema de Información Catastral del Estado de Chihuahua, que se y actualiza con los catastros municipales para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos y de planeación;
- III. **Cédula Catastral:** El documento oficial que contiene la información general de un predio;
- IV. **Centro de Población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros, así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
- V. **Construcción:** La edificación de cualquier tipo, los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio, clasificándose de la siguiente forma:

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

Es la agrupación e identificación de las construcciones de acuerdo a la tipología y el uso de las mismas.

- I. **USO:** Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en:
 - a. **HABITACIONAL:**
Se refiere a las construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda.
 - b. **COMERCIAL:**
Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios.
 - c. **INDUSTRIAL:**
Se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta.
- II. **TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN:** Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:
 - a. **HABITACIONAL POPULAR.** Vivienda con características constructivas mínimas, entre las que se pueden considerar: cuartos de usos múltiples sin diferenciación, servicios mínimos incompletos; muros sin refuerzo, techos de lámina galvanizada, techos con estructura de madera terrados, techos de madera, pisos de concreto o terrados, instalaciones eléctricas e hidráulicas visibles.
 - b. **HABITACIONAL ECONÓMICO.** Vivienda con características constructivas de calidad económica, entre las que se pueden considerar: proyecto básico definido, sin diseño estructural profesional. Espacios con

- alguna diferenciación, servicios mínimos completos, generalmente un baño, y con procedimientos formales de construcción; aplanados de mezcla o yeso, ventanería metálica, techos de concreto armado o lámina galvanizada, con claros no mayores de 3.5 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas vinílicas, algunas instalaciones completas visibles (hidráulica, eléctrica, sanitaria y gas).
- c. **HABITACIONAL MEDIO.** Vivienda con características constructivas de calidad media, entre las que se pueden considerar: espacios diferenciados por uso, servicios completos, con baño, muros con acabados aparentes, pintura, losetas de cerámica en cocina y baños, ventanería metálica, perfil tubular y aluminio sencillo, techos de concreto armado con claros no mayores a 4.0 metros, pisos recubiertos con losetas de vinil, cerámica, alfombra o piso laminado, instalaciones completas ocultas.
 - d. **HABITACIONAL BUENO.** Vivienda con características entre las que se pueden considerar: acabados de buena calidad, proyecto funcional individualizado, con espacios totalmente diferenciados, servicios completos; dos baños, cuartos de servicio, acabados de mezcla, yeso y texturizados, pinturas de buena calidad o tapiz, ventanería de perfil de aluminio, ventanería integrada a la construcción, techos de concreto armado, acero o mixtos, con claros mayores a 4.0 metros, pisos de primera calidad, mármol, losetas de cerámica, alfombra o duelas, aire acondicionado o calefacción.
 - e. **HABITACIONAL DE LUJO.** Residencias con características constructivas entre las que se puedan considerar: acabados de muy buena calidad, diseños arquitectónicos y de ingeniería, con espacios amplios caracterizados y ambientados con áreas complementarias a las funciones principales. De uno hasta cuatro baños, con vestidor y closet integrado en una o más recamaras, acabado en muros de yeso, texturizados o recubiertos con maderas finas, ventanería de aluminio anodizado y maderas finas con vidrios dobles y especiales, techo de concreto armado, estructuras de soporte diseñadas específicamente para el proyecto, pisos de losetas de cerámica, mármol, alfombra, parquet de madera o duelas, instalaciones de confort y sistema de riego.
 - f. **HABITACIONES DE SUPERLUJO.** Son las que cuentan con las características de la habitacional de lujo y además constituida por estancia, comedor, antecomedor, cocina, cuarto de estudio, cuatro recamaras o más, con baño, y alcoba definida con baño, baño independiente pudiendo ser colectivo, cuarto de servicio con baño, oficina, área de lavandería, cochera techada cuando menos para tres o más vehículos, alberca, sala de juegos y todas las que cuenten con más de 600 metros de construcción de uso habitacional.
 - g. **COMERCIAL ECONÓMICO.** Construcción básica con características de baja calidad entre las que se pueden considerar: servicios complementarios, ocasionalmente forman parte de un uso mixto (vivienda y comercio), acabado en muros mezcla o yeso, ventanería metálica tubular, techo de lámina o de concreto armado, con claros de hasta 4.0 metros, pisos de concreto con acabado pulido, o losetas de vinil o de mosaico, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de calidad media (carpintería, herrerías, etc.).

- h. **COMERCIAL MEDIO.** Locales comerciales y tiendas departamentales con características y acabados de calidad media estandarizada, proyecto funcional y espacio reservado para cajones de estacionamiento. Acabados en muros yeso y texturizados, ventanería de aluminio, techo de concreto armado con claros mayores de 4.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto con acabado pulido, losetas de vinil, ocasionalmente losetas de cerámica, instalaciones básicas ocultas y semiocultas (eléctricas e hidrosanitarias), complementos de buena calidad (herrería, carpintería y vidriería).
- i. **COMERCIAL BUENO.** Locales y centros comerciales especializados con características constructivas y acabados de muy buena calidad, proyecto funcional ocupando espacios exclusivos, áreas de estacionamientos, circulación peatonal y áreas jardinadas. Acabados en muros yeso o texturizados, ventanería de aluminio anodizado, techumbres de lámina sobre armaduras de acero estructural y techos de concreto armado con claros hasta de 10.0 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de losetas de cerámica, mármol, duelas, instalaciones básicas (eléctricas e hidrosanitarias), en general ocultas, instalaciones especiales (aire acondicionado, calefacción, alarma, pararrayos, hidroneumático), complementos de buena calidad, sobre diseño o de importación.
- j. **INDUSTRIAL LIGERO.** Edificaciones con características constructivas básicas de calidad intermedia, proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, acabados en muros aparentes y de mezcla, ventanería metálica perfil tubular, techumbres de lámina o asbesto sobre armaduras ligeras de acero estructural, ocasionalmente de madera claros hasta 6.00 metros, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concretos reforzado acabado pulido, instalaciones con servicios básicos (eléctricos e hidrosanitarios) ocultos o semiocultos, complementos de calidad media estandarizada (herrería, carpintería, vidriería, etc.), áreas de estacionamiento y andenes de carga.
- k. **INDUSTRIAL MEDIANO.** Construcciones con características especializadas de calidad intermedia, con proyectos repetitivos normalmente sin divisiones internas, con oficinas, áreas recreativas y áreas verdes. Acabados en muros aparentes, mezcla, yeso y ocasionalmente texturizados, ventanería metálica de perfiles tubular o de aluminio, techumbres de lámina galvanizada o asbesto sobre armaduras, pudiendo considerar nave industrial, pisos de concreto reforzado, acabado pulido, recubiertos con cerámica u otros elementos de soporte industrial de rodamiento, plantas de tratamientos de aguas residuales para reutilizar en sistemas de riego, instalaciones deportivas y recreativas.

Estas a su vez se podrán subclasificar, de acuerdo al estado de conservación o las condiciones en las que se encuentren, conforme a las constancias que obren en los archivos de los catastros municipales, estableciéndose en las tablas de cada municipio dichas subclasificaciones.

- l. **CLASE.** Es el grupo al que pertenece un tipo de construcción de acuerdo a su estado de conservación;