



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO
150

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 San Francisco de Borja, para el Ejercicio Fiscal 2017.

PRESENTADA POR: H. Ayuntamiento del Municipio de San Francisco de Borja, Chih.

FECHA DE PRESENTACIÓN: 04 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: 08 de noviembre de 2016.



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



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE BORJA
2016-2018



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE BORJA



SAN FRANCISCO DE BORJA, CHIH. MEX

ADMINISTRACIÓN 2016-2018

SAN FRANCISCO DE BORJA, CHIH. A 31 DE OCTUBRE DE 2016.

OFICIO SFB-SRIA 0023/10-16

DIP. BLANCA AMELIA GÓMEZ GUTIÉRREZ
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

En cumplimiento a lo establecido por el decreto 112/04 IP.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 San Francisco de Borja, somete a consideración de este 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 del 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 del terreno y de la construcción y que debe reflejar el valor del 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 este H. Congreso del Estado, ha sido elaborado bajo los términos del Decreto en mención, la cual entrara en vigor, de ser aprobada, a partir del 1º de Enero de 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 San Francisco de Borja, solicita a este 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.

11:35 Gloria
OFICIALIA DE PARTES
RECIBIDO
- 4 NOV 2016
H. CONGRESO DEL ESTADO
Se Anexa CD.

ATENTAMENTE

ING. HILDA MARÍA CARO GUANESPEN
PRESIDENTA MUNICIPAL.

Municipio de
SAN FRANCISCO
DE BORJA
Administración 2016-2018



PRESIDENCIA MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE BORJA



¡UN NUEVO
AMANECEER!

SAN FRANCISCO DE BORJA, CHIH. MEX

ADMINISTRACIÓN 2016-2018

SAN FRANCISCO DE BORJA, CHIH A 31 DE OCTUBRE DE 2016
OFICIO SFB-SRIA 0025/10-16

H. CONGRESO DEL ESTADO
PRESENTE.-

Por medio de la presente me dirijo a usted para hacer de su conocimiento, que en la Sesión Ordinaria No.3 , Con Fecha 31 de Octubre de 2016, se tomo a consideración, en el punto No. 3 Lo referente al Análisis y en su caso la aprobación de las Tablas de Valores Catastrales 2017, contando con la participación de la Lic. Nancy Raquel Tapia Torres, encargada del Departamento de Catastro Municipal y C. Antonio Quezada Cifero, Tesorero Municipal, quienes dan a conocer la propuesta de Tablas de Valores Catastrales 2017, la cual corresponde a los mismos valores del 2016 y contienen lo siguiente:

- Valores Unitarios para el Suelo Urbano por Zona Homogénea (\$/m²)
- Valores Unitarios de cada una de las Tipologías de Construcción (\$/m²)
- Valores Unitarios por Hectárea para Suelo Rustico Privado (\$/HA)
- Valores Unitarios por Hectárea para Suelo Rustico Ejidal (\$/HA)
- Valores Unitarios por Hectárea para Suelo Rustico Comunal (\$/HA)

El Acuerdo es el Siguiete:

Se aprueba por unanimidad de H. Ayuntamiento, las Tablas de Valores Catastrales 2017, para el Municipio de San Francisco de Borja, Turnándose a quien corresponda para su publicación.

Sin Otro particular por el momento me despido de usted deseándole pase un excelente día.

ATENTAMENTE.

LIC. ADRIANA HERNÁNDEZ TORRES
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO

Municipio de
SAN FRANCISCO
DE BORJA
Administración 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 terraceria, 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.). 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.

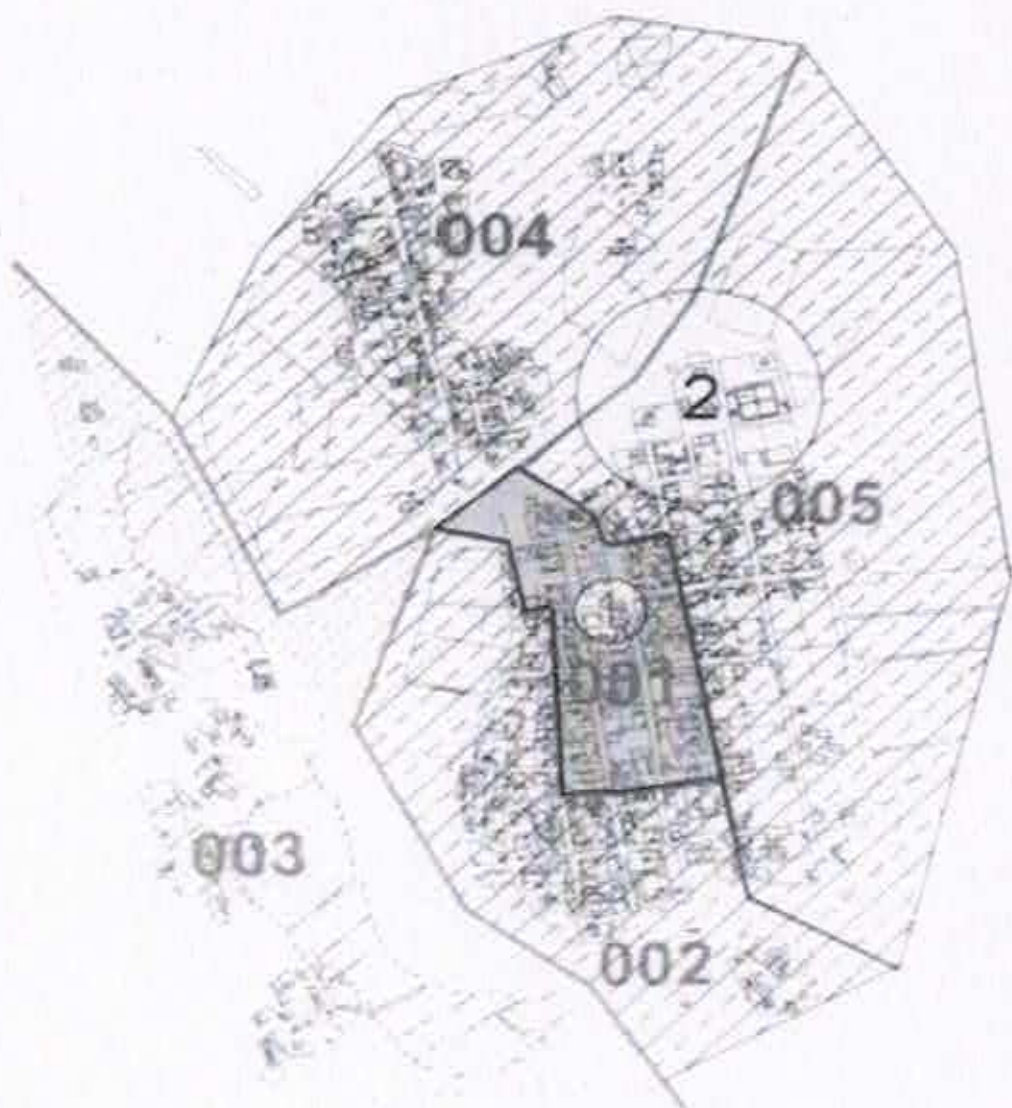
El párrafo cuarto de la fracción IV del Artículo 115, Constitucional que a la letra dice:

“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.



MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE BORJA

TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO



VALORES UNITARIOS DE SUELO URBANO		
No. de Zona	VALORES UNITARIOS	Identificador
1	...	
2	...	
3	...	

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.

LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

ARTÍCULO 3. Para los efectos de la presente Ley se entiende por:

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.

USO.- Corresponde al aprovechamiento genérico que tiene el inmueble y se clasifica en: Habitacional, comercial e Industrial.

HABITACIONAL.- Se refiere a las construcciones en donde habitualmente residen, individual o colectivamente, las personas y comprende todo tipo de vivienda.

COMERCIAL.- Se refiere a las edificaciones destinadas a la compraventa o intercambio de artículos de consumo y servicios.

INDUSTRIAL.- Se refiere a cualquier construcción destinada a la fabricación o transformación de productos de utilidad concreta.

TIPOLOGÍA DE CONSTRUCCIÓN.- Corresponde a la clasificación de la construcción dependiendo de las características que la constituyen, las cuales son:

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.

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).

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.

HABITACIONAL BUENO.- Vivienda con características ente 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.

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.

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.

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.).

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).

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 jardineadas. 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.

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.

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.

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

CLASE (A).- Edificaciones, que su mantenimiento no exceda necesitan mantenimiento a su estado actual para conservar su valor de reposición nuevo.

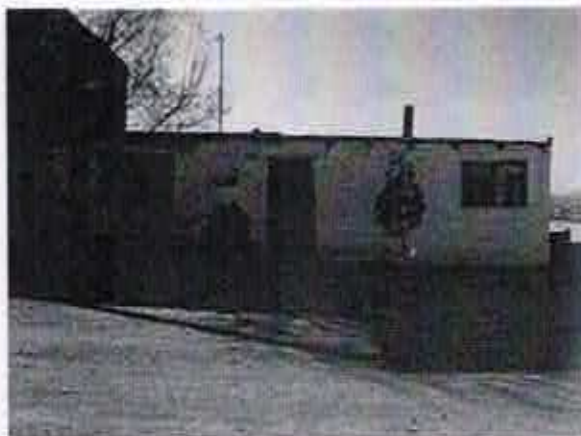
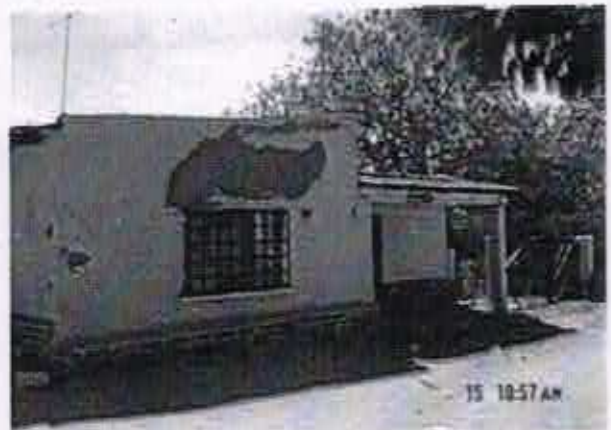
TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS (B).- Edificaciones de, con algunas mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación necesitado de reparaciones y mantenimiento.

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS (C).- Edificaciones de, sin mejoras en sus materiales y acabados, en estado de conservación malo necesitado de reparaciones medias e importantes.



HABITACIONAL POPULAR

CLAVE: 2111





HABITACIONAL ECONÓMICO

CLAVE: 2121





HABITACIONAL MEDIANO

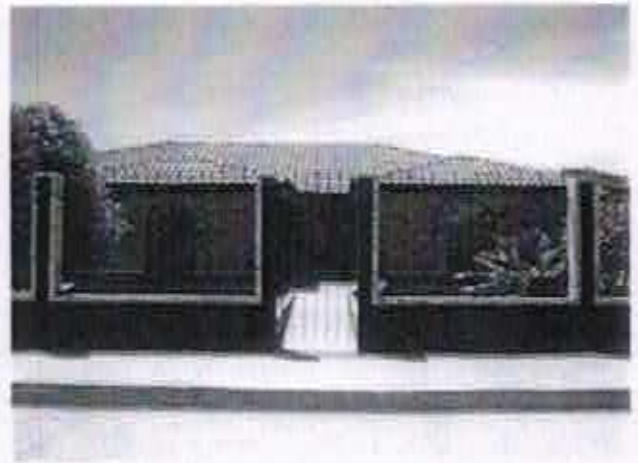
CLAVE: 2131





HABITACIONAL BUENO

CLAVE: 2141





HABITACIONAL DE LUJO

CLAVE: 2151

