



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA**

DECRETO No.

DCPPHP/79/2023

**H. CONGRESO DEL ESTADO
P R E S E N T E.-**

**LXVII/APTVV/0724/2023 I P.O.
MAYORÍA**

La Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64 fracción II, de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, 87, 88 y 111 de la Ley Orgánica, 80 y 81 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias, ambos del Poder Legislativo del Estado de Chihuahua, somete a la consideración del Pleno el presente Dictamen, elaborado conforme a los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

I.- Con fecha 31 de octubre del presente año, se tuvo por recibido en esta Soberanía, el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Juárez, que servirán para determinar los valores catastrales y serán la base para el cálculo de los impuestos que graven la propiedad inmobiliaria que cobrará durante el Ejercicio Fiscal de 2024.

En cuanto a la aprobación por parte del Ayuntamiento, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 28, fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, se anexaron al proyecto, la certificación del acuerdo tomado en la reunión del Cabildo correspondiente.

II.- La Presidencia del H. Congreso del Estado, en uso de las facultades que le confiere el artículo 75, fracción XIII, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, tuvo



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/79/2023**

a bien turnar a esta Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública, la iniciativa de mérito, a efecto de proceder al estudio, análisis y elaboración del Dictamen correspondiente.

III.- La Iniciativa se sustenta en el cumplimiento a lo dispuesto 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 reformaron diversos artículos del Código Municipal y de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua. Es así que el Municipio de Juárez, somete a consideración de este H. Congreso del Estado su proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el Ejercicio Fiscal 2024, las cuales servirán de base para el cálculo de los impuestos que graven la propiedad inmobiliaria.

Dicho proyecto ha sido expedido por la Autoridad Catastral Municipal, respectivamente, con fundamento en lo establecido por los artículos 22 y 28, fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, tomando en cuenta que la base de los impuestos es el valor catastral, el cual será el que resulte de sumar el valor del terreno y el de la construcción, debiendo reflejar el valor de mercado del inmueble, atendiendo con ello a lo establecido por los artículos 148 y 149 del Código Municipal, así como por los artículos 22, 23 y 24 de la Ley de Catastro, ambos ordenamientos del Estado de Chihuahua.

El proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, ha sido elaborado bajo los términos del Decreto en mención, el cual entrará en vigor, de



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/79/2023**

presentó el Municipio de Juárez, respecto de sus Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el Ejercicio Fiscal 2024.

II.- Mediante el Decreto 112/04 I.P.O. emitido por esta H. Representación Popular, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día 29 de diciembre de 2004, se reformaron y adicionaron diversas disposiciones de la Ley de Catastro y del Código Municipal, ambos ordenamientos del Estado. Este Decreto tuvo como objetivo esencial dar cumplimiento al mandato contenido en la adición realizada por el Constituyente Permanente al Artículo 115, fracción IV, párrafo cuarto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación de 23 de diciembre de 1999.

En ese sentido, las reformas y adiciones a los cuerpos normativos mencionados, tienen como propósito establecer que el valor catastral refleje el valor de mercado de los predios, así como darle la facultad a los Municipios para que elaboren anualmente las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, que servirán de base para determinar las contribuciones en materia inmobiliaria.

III.- En dicha reforma se estableció la obligación a cargo de los Ayuntamientos para que, antes del 31 de octubre de cada año, presenten a la consideración de este Poder Legislativo, las Tablas de Valores referidas, mismas que de ser aprobadas, deberán entrar en vigor en el Ejercicio Fiscal inmediato siguiente a aquel en el que se hayan aprobado.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/79/2023**

Es así que se cumple con lo dispuesto por los artículos 6 y 22 de la Ley de Catastro del Estado, relativos a formular, proponer y remitir al H. Congreso del Estado, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado, las Tablas de Valores Unitarios para Suelo y Construcción, que servirán para determinar los valores catastrales y serán la base para el cálculo de las contribuciones que graven la propiedad inmobiliaria; en este caso, durante el Ejercicio Fiscal 2024.

IV.- En cuanto al contenido específico del proyecto en estudio, se identifican diversas Tablas de Valores Unitarios conforme a la legislación aplicable, según las características constructivas, geográficas, socioeconómicas y de valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio del Municipio, como lo son: para suelo urbano por zonas homogéneas; corredores comerciales; suelo suburbano; reposición nuevo para construcciones, desde tipo habitacional, comercial, industrial, etcétera, hasta de instalaciones especiales y obras complementarias; asimismo, estas contienen las tablas para aplicar los factores de incrementos y deméritos; la clasificación de estructuras para colocación de anuncios publicitarios y de antenas de comunicación, así como las tablas de depreciación del método de Ross-Heidecke y estado de conservación, entre otras.

Forma parte integral del proyecto referido, la demás documentación e información que, de carácter técnico y descriptivo, da sustento a la elaboración y justificación del mismo. De igual forma, se describe la metodología y las normas técnicas aplicables, para la elaboración del proyecto de Tablas de Valores



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/79/2023**

Unitarios de Suelo y Construcción, estableciéndose con ello el procedimiento técnico a seguir.¹

V.- Como resultado de los trabajos de estudio y análisis realizados por esta Comisión, se identificaron actualizaciones a los valores unitarios de suelo y construcción, así como diversas modificaciones para el Ejercicio Fiscal 2024, en diferentes proporciones porcentuales y criterios, considerando las diversas características constructivas, geográficas, socioeconómicas y de valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio del Municipio de Juárez. A manera de síntesis, en la siguiente tabla informativa se pueden observar las diferentes modificaciones y proporciones de actualización de este Municipio.

MUNICIPIO	COMENTARIOS
JUÁREZ	Se modifican las Tablas en comparación con 2023. 1] Los valores unitarios de construcción de acuerdo a su uso y tipología no presentan incrementos. 2] En corredores de valor , se realizan las siguientes actualizaciones: en "EJE VIAL NORTE SUR JUAN GABRIEL" se agregó el tramo Blvd. Zaragoza – Glorieta Km. 20 (zona industrial y comercial); en "BOULEVARD OSCAR FLORES SÁNCHEZ" se incrementó el valor en 2 tramos, de \$1,200 a \$2,000 por metro cuadrado; en "SANTIAGO BLANCAS Y/O SANTIAGO

¹ Guía metodológica para la elaboración de tablas de valores unitarios de suelo y construcción.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/79/2023**

TRONCOSO" se incrementó el valor en 2 tramos, de \$1,200 a \$2,000 por metro cuadrado y se agregó el tramo Mesa Central – Prolongación Oriente XXI; en "AV. TECNOLÓGICO, se agruparon 2 tramos en Blvd. Zaragoza – Glorieta Km. 20 con un valor de \$2,000 por metro cuadrado.

3] En **valores unitarios de suelo**, se presenta una **reestructura de las Zonas Homogéneas de Valor (ZH)** (pasó de 35 a 27), por lo que al realizar un análisis comparativo, se desprende que las ZH 1 a 5 permanecen con el mismo número de zona con incrementos del 7% y 12.5%; las ZH 6 y 7 se agruparon en la No. 6 del proyecto con incrementos del 8% y 30%; las ZH 8 y 9 se agruparon en la No. 7 con incrementos del 6%; las ZH 10 y 11 se agruparon en la No. 8 con incrementos del 5% y 15%; las ZH 12 y 13 se agruparon en la No. 9 con incrementos del 8%; la ZH 14, pasó a ser la No. 10, con incrementos del 7%; la ZH 15 pasó a ser la No. 11, con incrementos del 7%; la ZH 16 pasó a ser la No.12 con incrementos del 6%; las ZH 17 y 18 se agruparon en la No. 13 con incrementos del 8% al 14%; la ZH 19 pasó a ser la No. 14 y 15, con incrementos del 8%; la ZH 20 pasó a ser la No. 16, con incrementos del 7%; las ZH 21 y 22 se agruparon en la No. 17 con incrementos del 8% y 13%; las ZH 23 y 24 se agruparon en la No. 18 con incrementos del 5 y 10%; la ZH 25 pasó a ser la 19 con incrementos del 7%; la ZH 26, pasó a ser la No. 20 con incrementos del 8%; las ZH 27, 28 y 29 se agruparon en la



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/79/2023**

4] Se adicionaron **nuevas colonias o fraccionamientos:** FRANCISCO FLORES GARCÍA, CONDOMINIO PASEO DE LOS PINOS, SAVANA RESIDENCIAL, TOREOS RESIDENCIAL, CONDOMINIO NOGATERRA, PLAZA AURUM, TERZZO RESIDENCIAL, KALI RESIDENCIAL, RESIDENCIAL PUERTA REAL, PRIVADA ELITE, VOY ABASTOS I, BODEGAS CNJ II, AMARA RESIDENCIAL, VILLA NATURA, PARTIDO IGLESIAS, CONDOMINIO MONTEVIDEO, CONDOMINIO TORRE ENCINOS, ANKARA RESIDENCIAL, CRETA RESIDENCIAL, CONDOMINIO PLAZA DEL VALLE, PUENTE ALTO, SENDA REAL, BODEGAS BST, CERRADAS DE LA PROVIDENCIA, PRIVADA NÁPOLES, CIUDAD JARDIN PRESIDENTE MIGUEL ALEMAN, PARQUE INDUSTRIAL BEFER, UNIDAD HABITACIONAL BENITO JUÁREZ, NUEVA PALO CHINO, ZACATE BLANCO, PUENTE ALTO, LOTE BRAVO, con diferentes valores de acuerdo a su zona. Presenta reubicaciones de colonias o fraccionamientos existentes para otros sectores: TIRADORES DEL NORTE, LEYES DE REFORMA, FRANCISCO I. MADERO, LOMAS DE SAN JOSÉ, MARIANO ESCOBEDO, DURANGO, JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ, CHIHUAHUA y LA CUESTA SECC. 17; asimismo, se corrigen diversos nombres y se agregan manzanas a distintas colonias y fraccionamientos como: TERCERA BURÓCRATA (FOVISSTE), AZTECA ELECTRISISTAS, BELISA RESIDENCIAL.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/79/2023**

los presentados para 2024, a los que se les deberá aplicar distintos factores, los cuales representan un incremento a la base gravable de dicho impuesto en razón del 3%, 7% y 9% (en algunos casos del 0%) a lo aprobado para 2023. Esta propuesta significa que, a pesar de las actualizaciones que se realizan en las Tablas, para el caso del Predial, la base gravable solo podrá incrementarse hasta en un 3%, 7% o 9% de los valores vigentes, atendiendo al grado de devaluación que presenten los inmuebles.

VII.- Tal y como fue referido, durante el presente Ejercicio Fiscal, el Municipio en estudio actualizó los valores unitarios de suelo y construcción, con el propósito de ir ajustando aquellas cuentas catastrales que aún estuviesen subvaluadas y se fueran acercando a su valor de mercado. En ese sentido, respecto de la propuesta de Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal de 2024, esa tendencia se reprodujo en la mayoría de los valores del Municipio, considerando asimismo la actualización de sectores, manzanas, colonias y corredores.

VIII.- Esta Comisión de Dictamen Legislativo estima viable que todos los Municipios del Estado, incluyendo el que se dictamina, continúen con la actualización de los valores catastrales subvaluados, respecto de la zonificación de los predios de su territorio y determinar su valor catastral, con el propósito de que las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción reflejen el valor de mercado de los inmuebles, tal y como lo establece el marco jurídico aplicable. Cabe señalar que la autoridad catastral Municipal deberá enviar a Catastro del Estado, el Padrón Catastral y sus bases de datos con la información de los



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/79/2023**

movimientos catastrales, así como remitir mensualmente las actualizaciones a los mismos.

IX.- Por otra parte, como ha ocurrido en el actual ejercicio fiscal, se propone suspender la aplicación del artículo 152 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, no obstante, esta Comisión considera pertinente que la parte recaudadora siga insistiendo con los contribuyentes, para que registren sus predios que aún no están en el Padrón Catastral, y en su momento redunde en los beneficios de una mayor captación de recursos municipales; lo anterior, al considerar que es de suma trascendencia instrumentar acciones enfocadas a la recuperación de rezago por concepto del Impuesto Predial, que en consecuencia, se verá reflejado en la eficiencia recaudatoria, siendo esta última, un componente importante en las fórmulas de distribución de participaciones federales y estatales.

X.- Finalmente, para efecto de la determinación de la base gravable para el cobro del Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles, hasta en tanto no se apliquen al 100% los valores contenidos en las referidas Tablas, dejará de ser actualizable la hipótesis prevista en la fracción II, del artículo 158, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

XI.- En conclusión, quienes integramos la Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública, no encontramos obstáculo legal alguno para dar curso a la iniciativa en los términos señalados, por lo que ponemos a la consideración de



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/79/2023**

ARTÍCULO CUARTO.- Durante el Ejercicio Fiscal de 2024, no será aplicable lo dispuesto por el artículo 152 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

ARTÍCULO QUINTO.- Para la determinación de la base del Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles, a que se refiere el Libro II, Título III, Capítulo IV, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, durante el ejercicio fiscal 2024, se omitirá la aplicación de la fracción II del artículo 158 del referido ordenamiento jurídico.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día 1° de enero del año 2024.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El Municipio de Juárez deberá actualizar, durante el año 2024, el padrón catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción. La actualización a los valores unitarios, en términos porcentuales, deberá ser proporcional y acorde a las características constructivas, geográficas, socioeconómicas y de valoración de la propiedad inmobiliaria existentes en el Municipio.

ARTÍCULO TERCERO.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Dirección de Catastro del Estado, informará de manera pormenorizada a



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/79/2023**

ASÍ LO APROBÓ LA COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO Y HACIENDA PÚBLICA, EN REUNIÓN DE FECHA VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.

	INTEGRANTES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	DIP. LUIS ALBERTO AGUILAR LOZOYA PRESIDENTE			
	DIP. ISMAEL MARIO RODRÍGUEZ SALDAÑA SECRETARIO			
	DIP. ROBERTO MARCELINO CARREÓN HUITRÓN VOCAL			
	DIP. ILSE AMÉRICA GARCÍA SOTO VOCAL			









H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2023, Centenario de la muerte del General Francisco Villa"

"2023, Cien años del Rotarismo en Chihuahua"

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/79/2023**

	<p>DIP ANDREA DANIELA FLORES CHACÓN VOCAL</p>			
	<p>DIP. EDGAR JOSÉ PIÑÓN DOMÍNGUEZ VOCAL</p>			
	<p>DIP. BENJAMÍN CARRERA CHÁVEZ VOCAL</p>			

ESTAS FIRMAS CORRESPONDEN AL DICTAMEN CON CARÁCTER DE DECRETO, POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBAN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2024 DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ.