



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

NÚMERO DE ASUNTO  
78

## 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 Bocoyna, Chih.

**LEÍDA POR:**

---

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

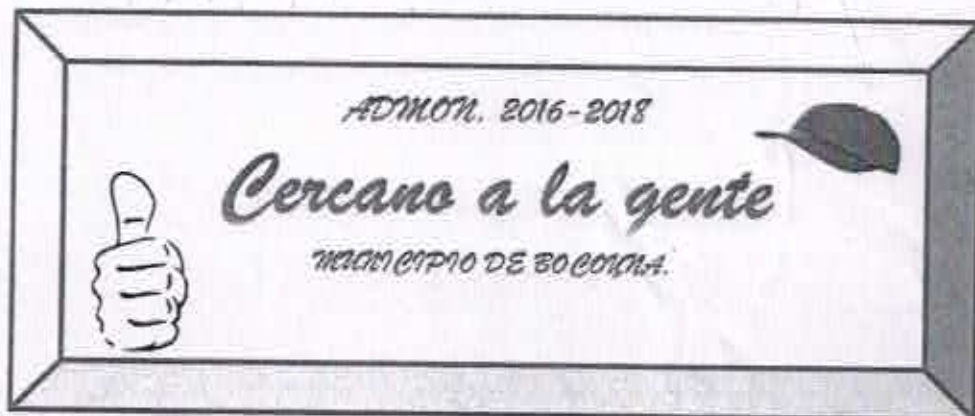
**FECHA DE PRESENTACIÓN:** 28 de octubre de 2016

**FECHA DE TURNO:** 3 de noviembre de 2016

# Tablas de Valores Unitarias Urbanas, Construcción y Suelo Rústicos



## CATASTRO MUNICIPAL





DEPENDENCIA:

SECCIÓN:

OFICIO:

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
BOCOYNA, CHIHUAHUA  
2016-2018

BOCOYNA, CHIHUAHUA A 27 DE OCTUBRE DE 2016.

**DIP. C.P. BLANCA GÁMEZ GUTIÉRREZ.**  
**PRESIDENTA 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 Bocoyna 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 Bocoyna 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"**

**C. HÉCTOR EDGARDO ROCHÍN GONZÁLEZ.**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL DE BOCOYNA.**

*"2016, Año de Elisa Griensen Zambrano"*

*Cercano a la Gente*



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
BOCOYNA, CHIHUAHUA  
2016-2018

DEPENDENCIA:

SECCIÓN:

OFICIO:

BOCOYNA, CHIHUAHUA A 27 DE OCTUBRE DE 2016.


**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. 63, tomado en la sesión extraordinaria, de fecha 27 de Octubre de 2017, mediante el cual se aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán de base para la determinación de los impuestos que sobre propiedad inmobiliaria, tiene derecho a cobrar el Municipio de Bocoyna, 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

"SUFRAGIO EFECTIVO: NO REELECCIÓN"

  
LIC. PABLO VÁZQUEZ DÁVALOS  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE BOCOYNA



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
BOCOYNA, CHIH.  
2016-2018

*"2016, Año de Elisa Griensen Zambrano"*

*Cercano a la Gente*

ACTA DE CABILDO NÚMERO 9  
SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO

SIENDO LAS 17:00 HRS. DEL DÍA 27 DEL MES DE OCTUBRE DEL 2016, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 21 DEL CÓDIGO MUNICIPAL VIGENTE PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, REUNIDOS EN EL LOCAL QUE OCUPA LA SALA DE CABILDOS DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL Y EN PRESENCIA DE LA TOTALIDAD DE LOS INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO SE LLEVÓ A CABO LA SESIÓN EXTRAORDINARIA BAJO EL SIGUIENTE ORDEN DEL DÍA:

- 1.- LISTA DE ASISTENCIA.
- 2.- DECLARACIÓN DEL QUÓRUM LEGAL.
- 3.- APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
- 4.- EXPOSICIÓN AL CABILDO SOBRE LAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES PARA SU APROBACIÓN.
- 5.- CLAUSURA.

**PRIMERO:** ESTANDO PRESENTES LA MAYORÍA DE LOS REGIDORES, SE CONSIDERA QUÓRUM LEGAL PARA EFECTOS DE LA SESIÓN APROBADA POR LA TOTALIDAD, EL ORDEN DEL DÍA DESCRITO.

**SEGUNDO:** EL C. PROFR. ARTEMIO GONZÁLEZ ERIVES, DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL, PRESENTÓ AL CABILDO LA TABLA DE VALORES CATASTRALES EXPLICANDO SU CONTENIDO Y LOS COSTOS APLICABLES PARA EL EJERCICIO 2017, SOBRE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA QUE TIENE DERECHO A COBRAR EL MUNICIPIO, EL 100 % SOBRE LAS MULTAS Y RECARGOS EN EL PRESENTE AÑO Y ANTERIORES A SOLICITUD DEL DIRECTOR DE CATASTRO, PARA QUE SE APLIQUEN EN LOS MESES DE NOVIEMBRE Y DICIEMBRE DEL 2016, ASÍ COMO EL DESCUENTO PARA LOS CONTRIBUYENTES CUMPLIDOS PARA EL PRESENTE EJERCICIO 2017, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE FORMA:

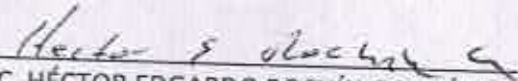
15% EN EL MES DE ENERO  
12% EN EL MES DE FEBRERO  
10 % EN EL MES DE MARZO

AL IGUAL CONSIDERAR UN DESCUENTO DEL 50% A JUBILADOS, PENSIONADOS, DISCAPACITADOS, VIUDAS, MADRES SOLTERAS Y DEL INSEN, SIENDO APROBADOS POR LA TOTALIDAD DE LOS REGIDORES.

DESPUÉS DE AGOTAR EL ORDEN DEL DÍA CONCLUYE LA SESIÓN SIENDO LAS HRS. FIRMANDO DE CONFORMIDAD LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON. DOY FE

LIC. PABLO VÁZQUEZ DÁVALOS, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO, ADMINISTRACIÓN 2016-2018.

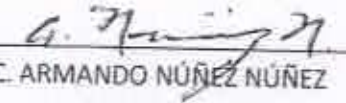
EL PRESIDENTE MUNICIPAL

  
C. HÉCTOR EDGARDO ROCHÍN GONZÁLEZ.

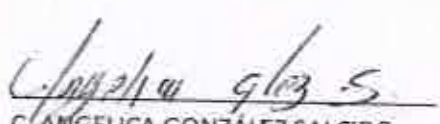
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO


  
LIC. PABLO VÁZQUEZ DÁVALOS


SÍNDICO MUNICIPAL

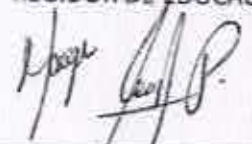
  
C. ARMANDO NÚÑEZ NÚÑEZ

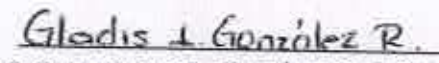
REGIDORES


  
C. ANGELICA GONZÁLEZ SALCIDO  
REGIDOR DE GOBERNACIÓN

  
C. ING. RAÚL RAMOS ESTRADA  
REGIDOR DE OBRAS PÚBLICAS

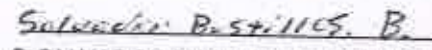
  
C. PROFR. CÉSAR NÚÑEZ HEREDIA  
REGIDOR DE EDUCACIÓN


  
C. MAYRA A. GUTIERREZ PÉREZ  
REGIDORA DE FOMENTO SOCIAL

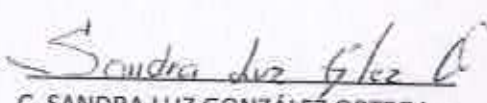
  
C. GLADIS ISABEL GONZÁLEZ RASCÓN  
REGIDORA DE ASENTAMIENTOS  
HUMANOS


  
C. ILIANA OROZCO GONZÁLEZ  
REGIDORA DE DEPORTES

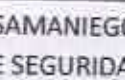
  
C. PROFR. JOSÉ MARTÍN PINEDA COHOA  
REGIDOR DE HACIENDA

  
C. SALVADOR BUSTILLOS BUSTILLOS  
REGIDOR DE SERVICIOS PÚBLICOS

  
C. ENF. NORA ALICIA NÚÑEZ ACOSTA  
REGIDORA DE SALUD

  
C. SANDRA LUZ GONZÁLEZ ORTEGA  
REGIDORA DE TURISMO

  
C. PROFR. JUAN BUSTAMANTE GONZÁLEZ  
REGIDOR DE DESARROLLO RURAL

  
C. MA. OFELIA SAMANIEGO DURÁN  
REGIDOR DE SEGURIDAD PÚBLICA

## CONSTITUCION DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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”.*

**PREDIOS  
URBANOS**



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

LA PRESENTE NORMA TIENE POR OBJETO ESTABLECER EL PROCEDIMIENTO TÉCNICO PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO 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 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 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 aéreas de energía eléctrica y telefónica, alumbrado publico, 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 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

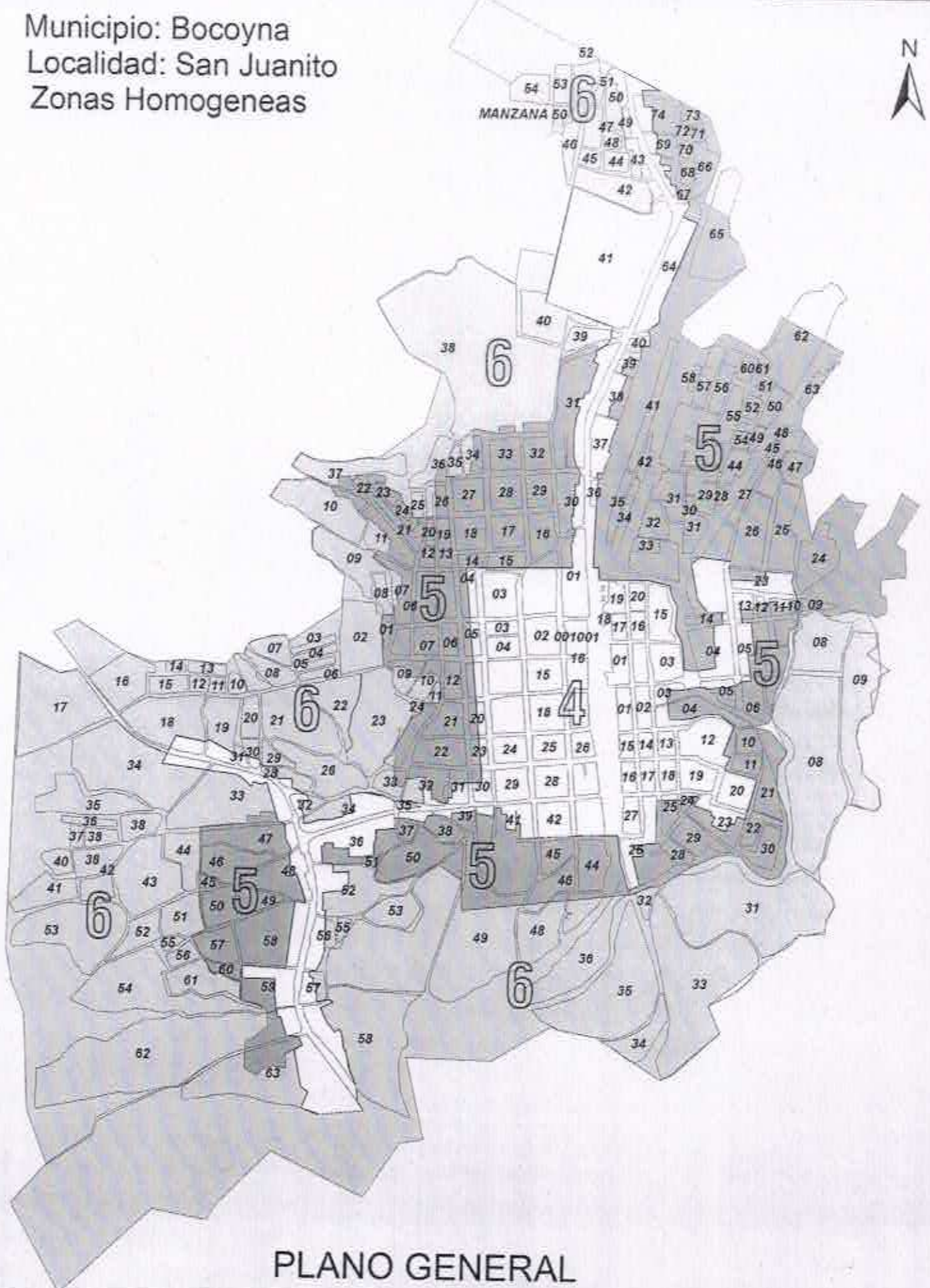
colonias o mejoras de las existentes, y agrupar manzanas con todas las características antes señaladas, para delimitar y describir zonas homogéneas.

- 3) Analizar el comportamiento del mercado inmobiliario local.
  - a) Investigar y revisar los movimientos más significativos y número de operaciones de compra venta 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 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 utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se valúa.

Municipio: Bocoyna  
Localidad: San Juanito  
Zonas Homogeneas

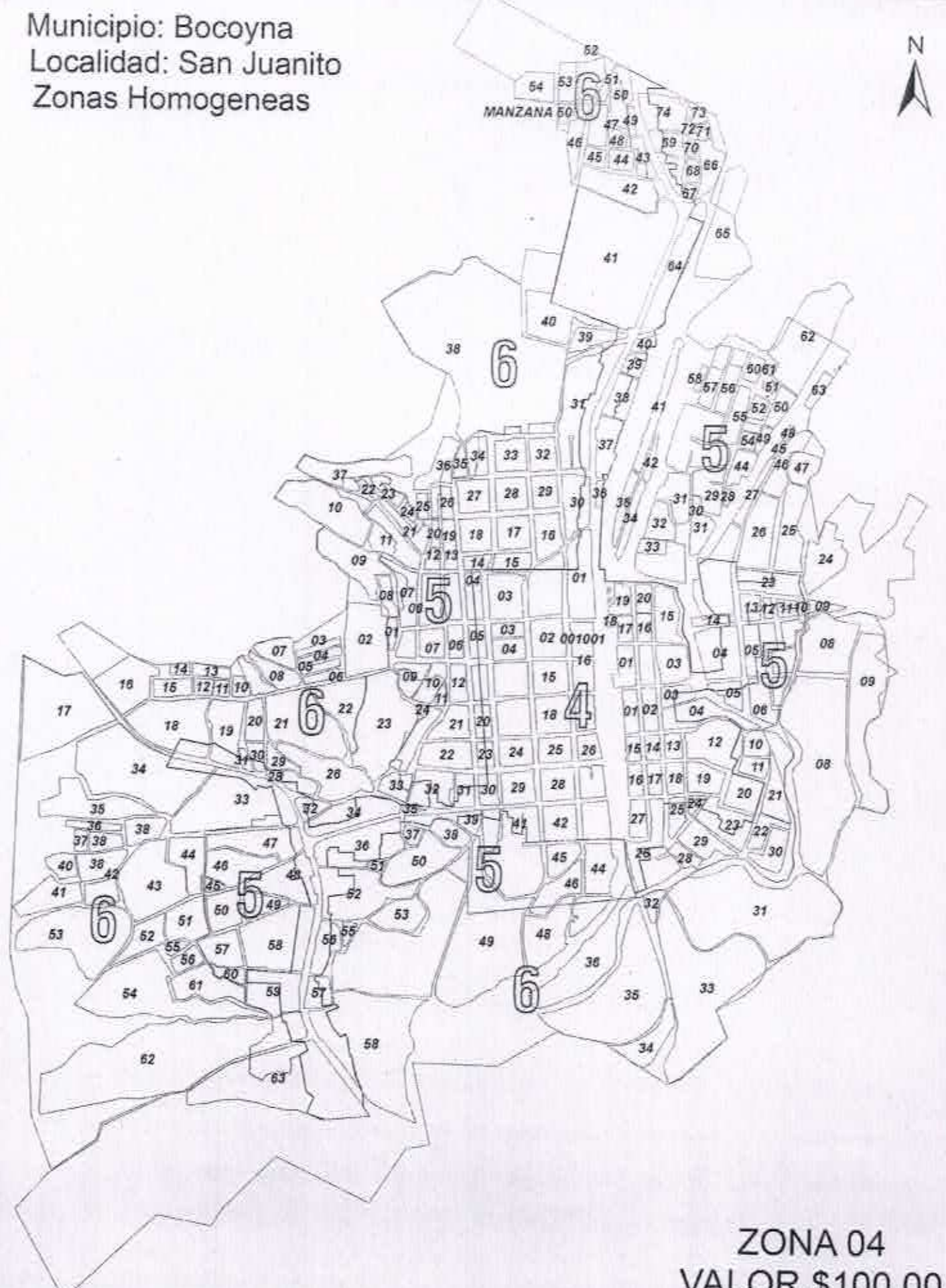


MANZANA 50  
6



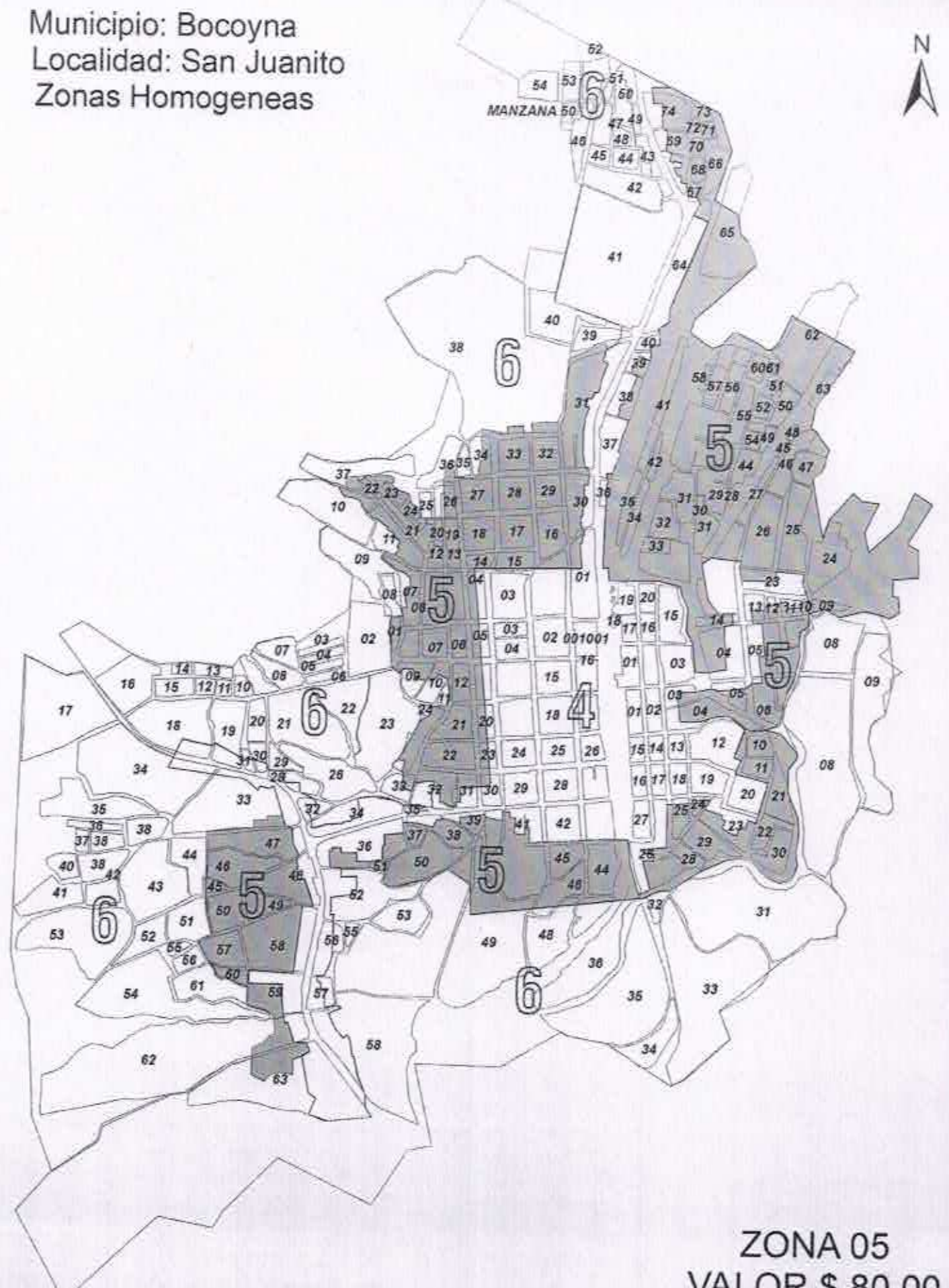
PLANO GENERAL

Municipio: Bocoyna  
Localidad: San Juanito  
Zonas Homogeneas



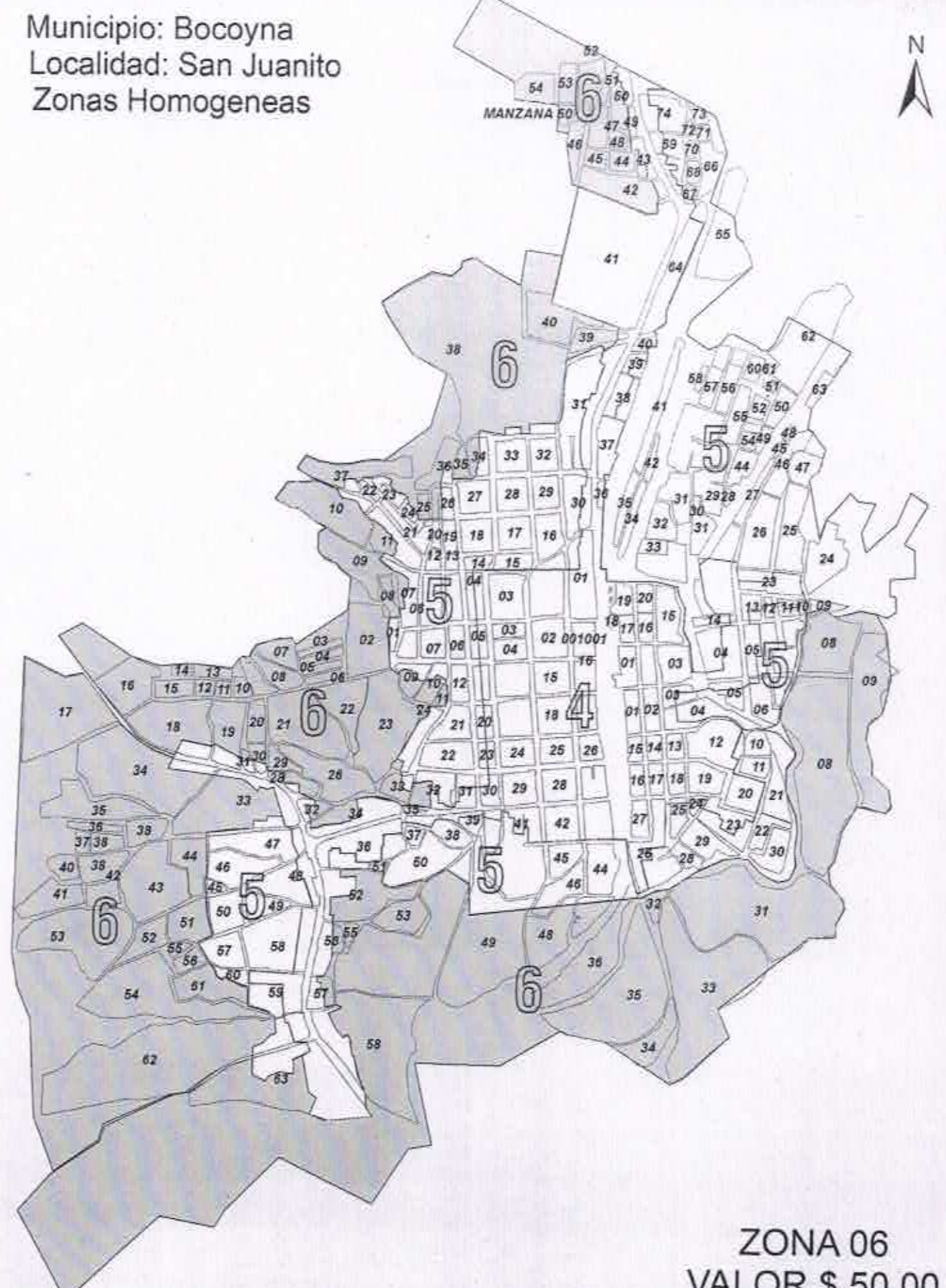
ZONA 04  
VALOR \$100.00

Municipio: Bocoyna  
Localidad: San Juanito  
Zonas Homogeneas



ZONA 05  
VALOR \$ 80.00

Municipio: Bocoyna  
Localidad: San Juanito  
Zonas Homogeneas

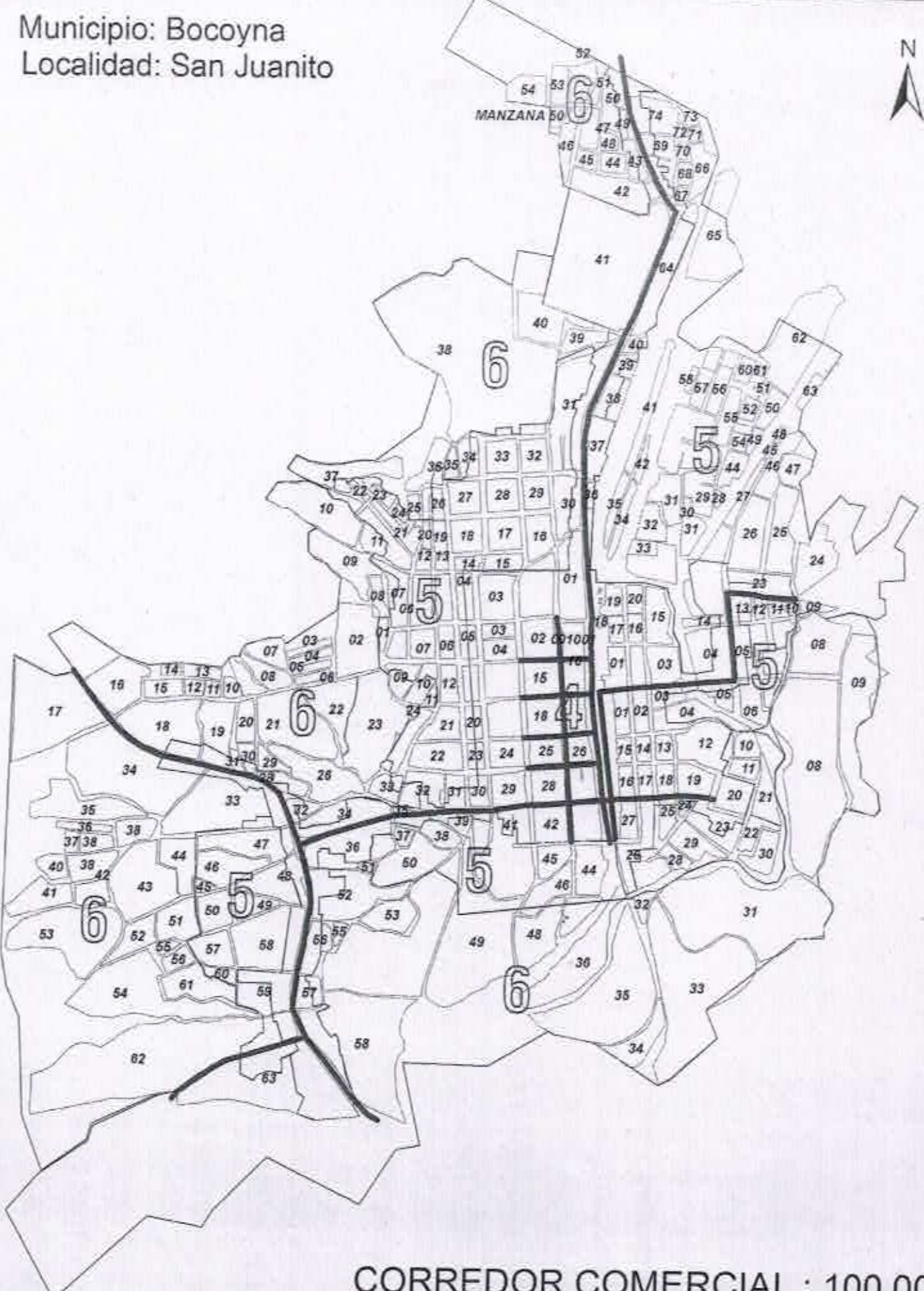


ZONA 06  
VALOR \$ 50.00

Municipio: Bocoyna  
Localidad: San Juanito

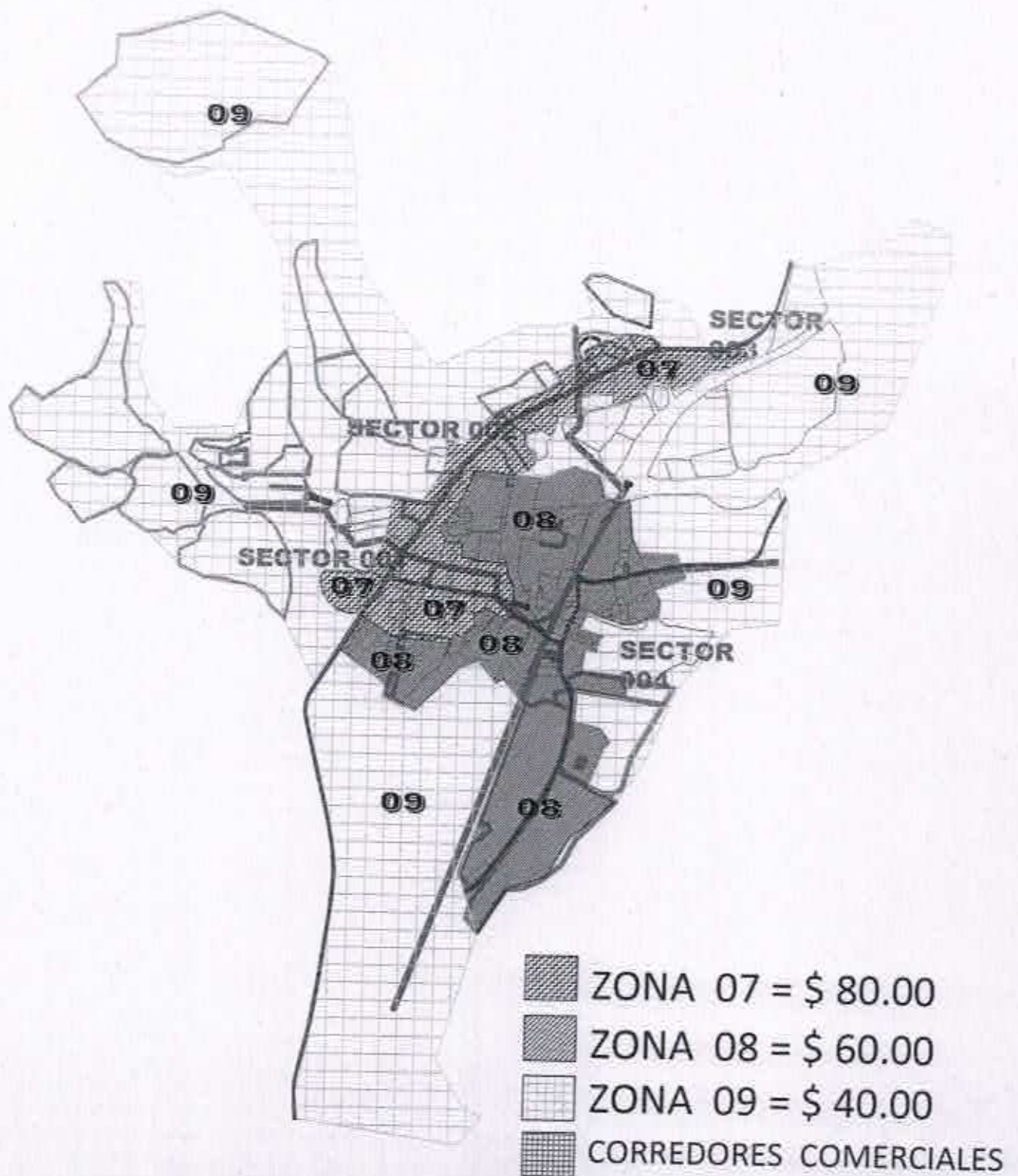


MANZANA 50



CORREDOR COMERCIAL : 100.00

# ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR

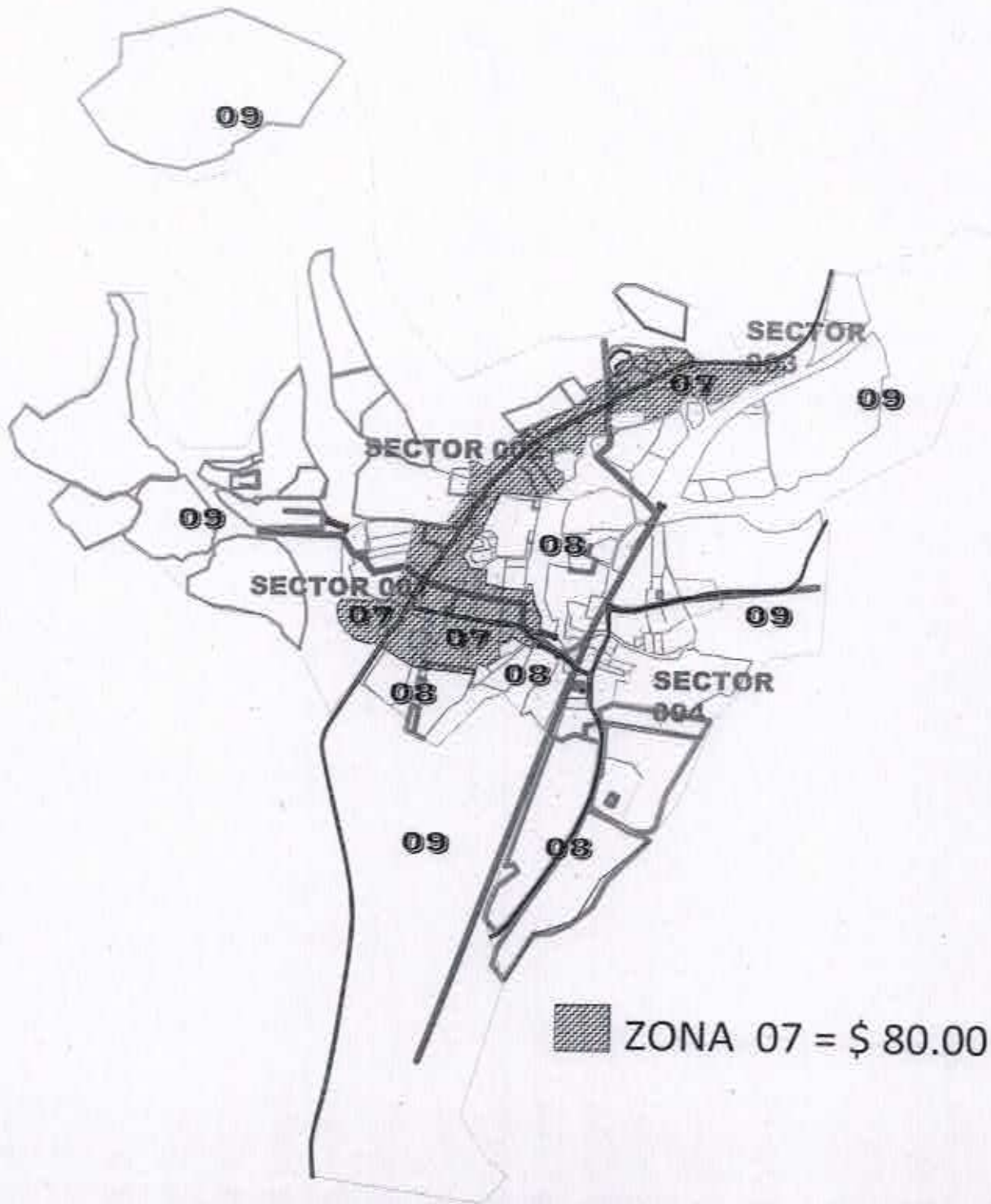


# BOCOYNA

## MUNICIPIO DE BOCOYNA



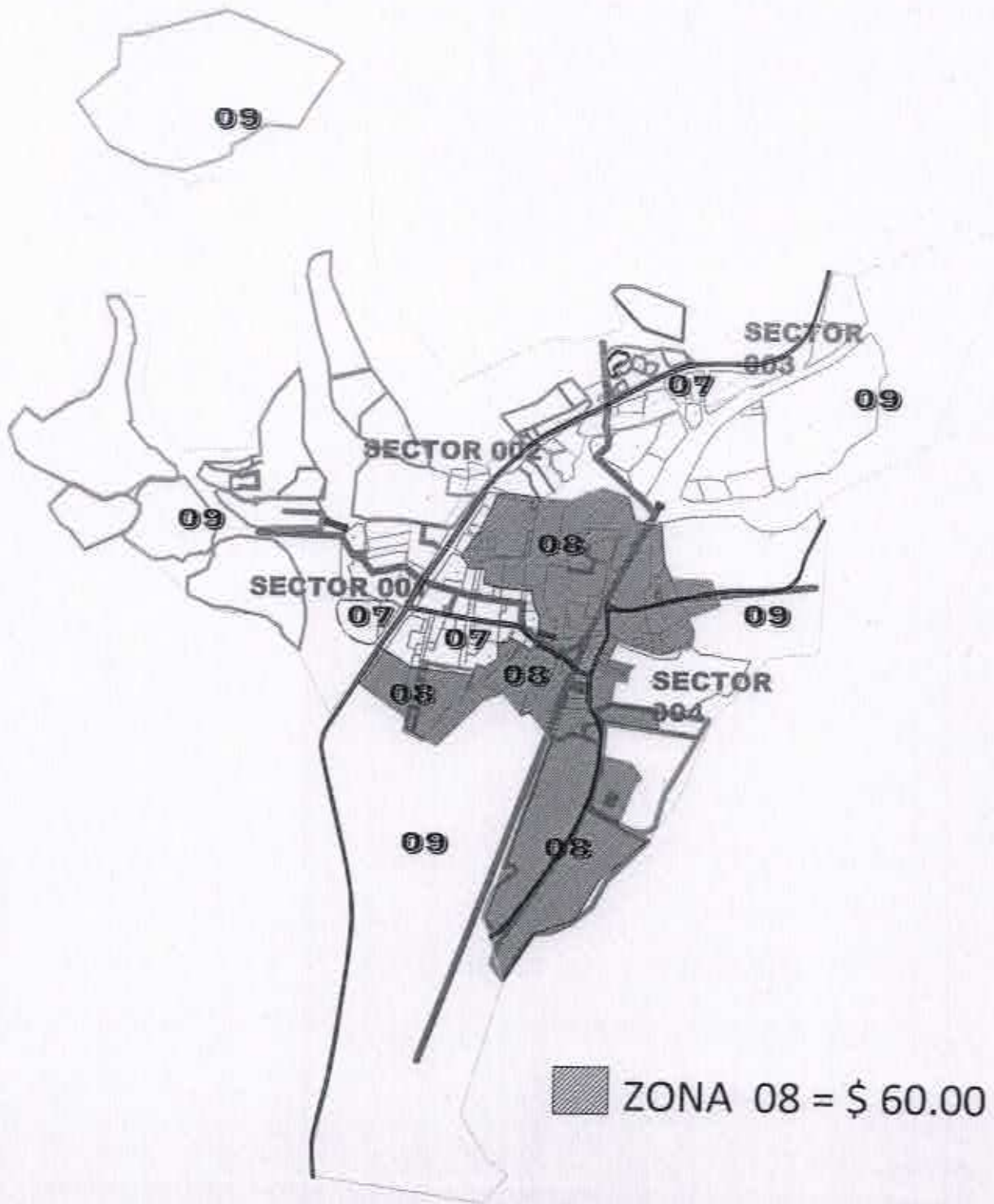
# ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR



# BOCOYNA

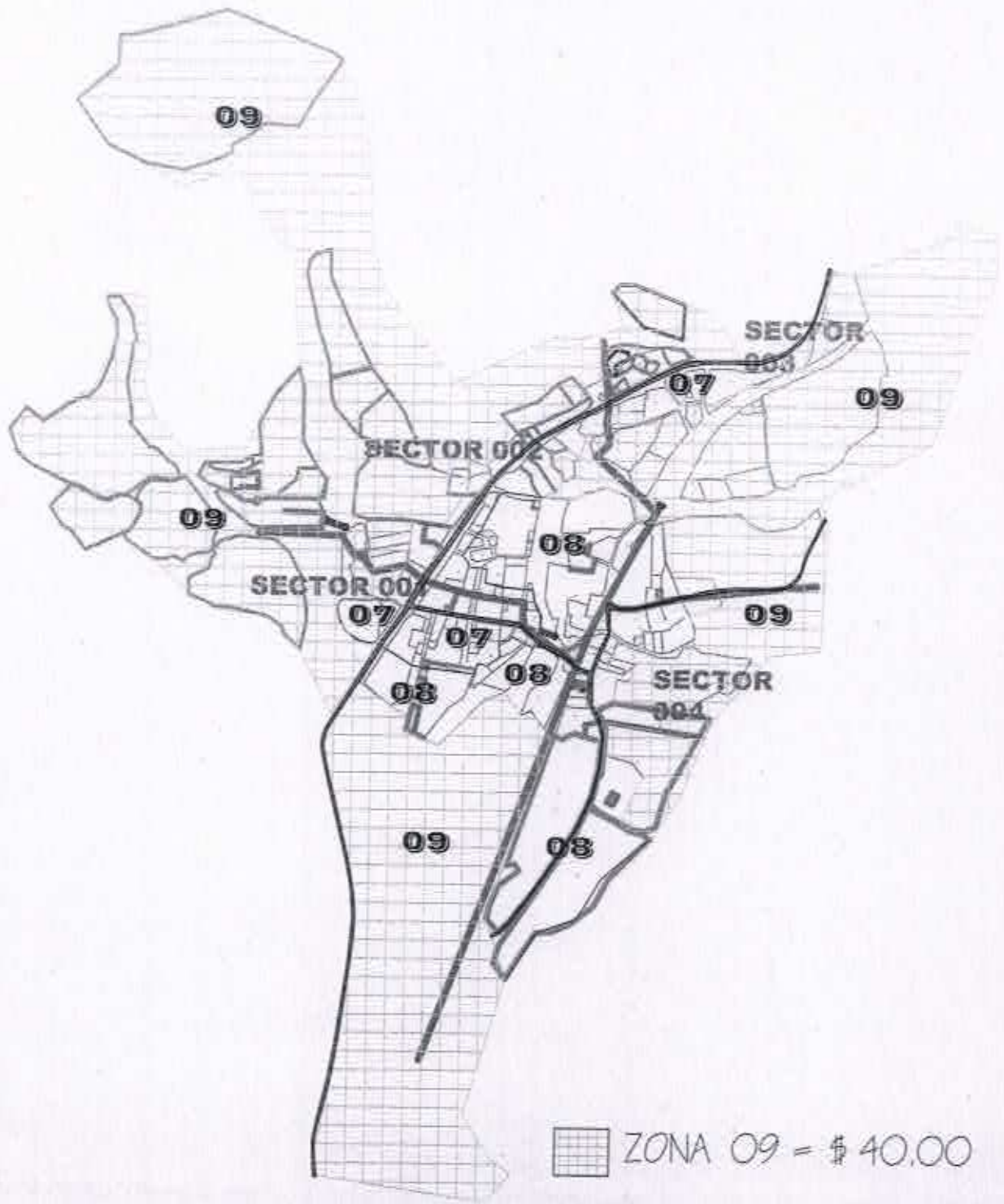
## MUNICIPIO DE BOCOYNA

# ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR



**BOCOYNA**  
MUNICIPIO DE BOCOYNA

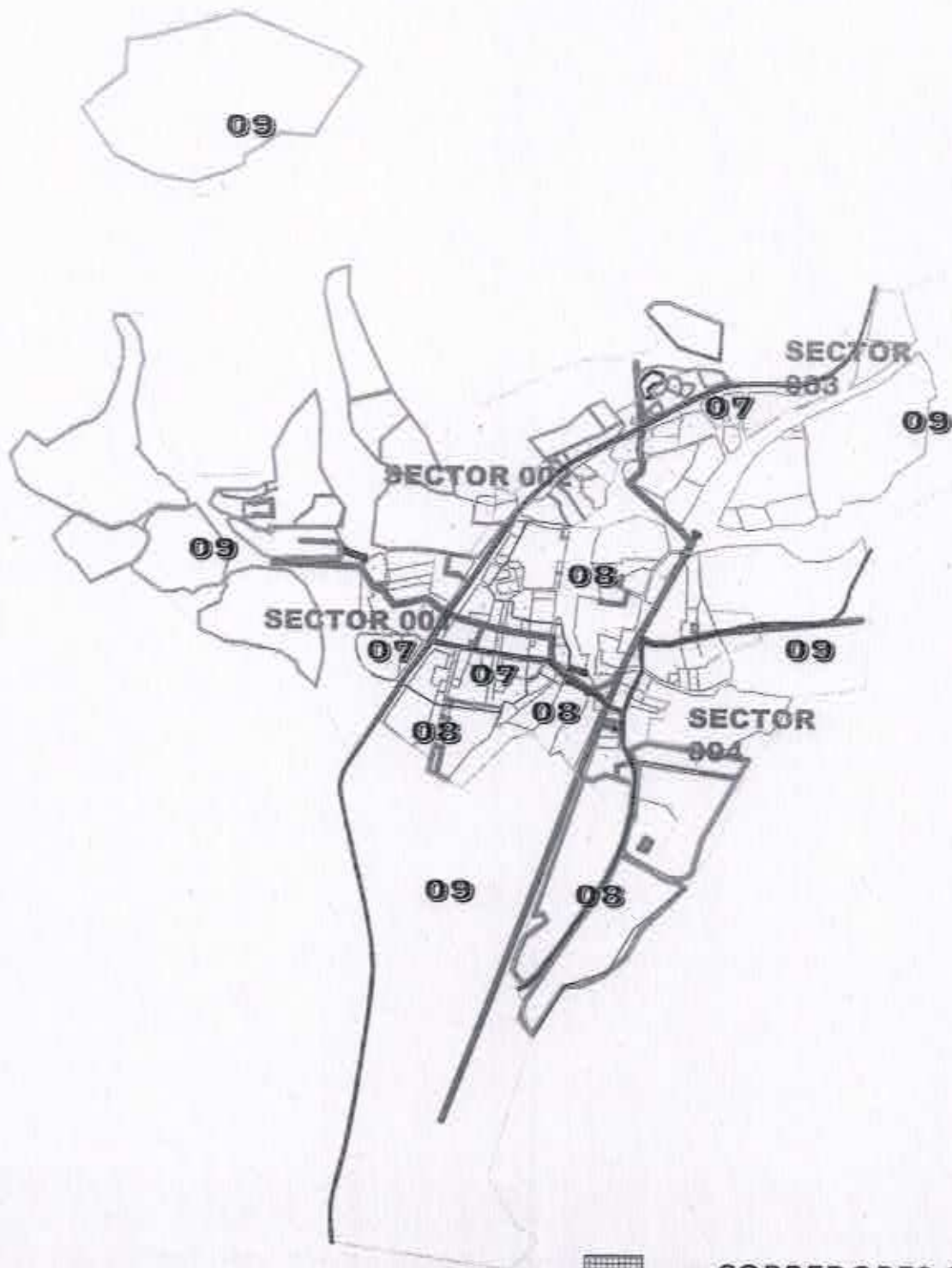
# ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR



# BOCOYNA

## MUNICIPIO DE BOCOYNA

# ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR

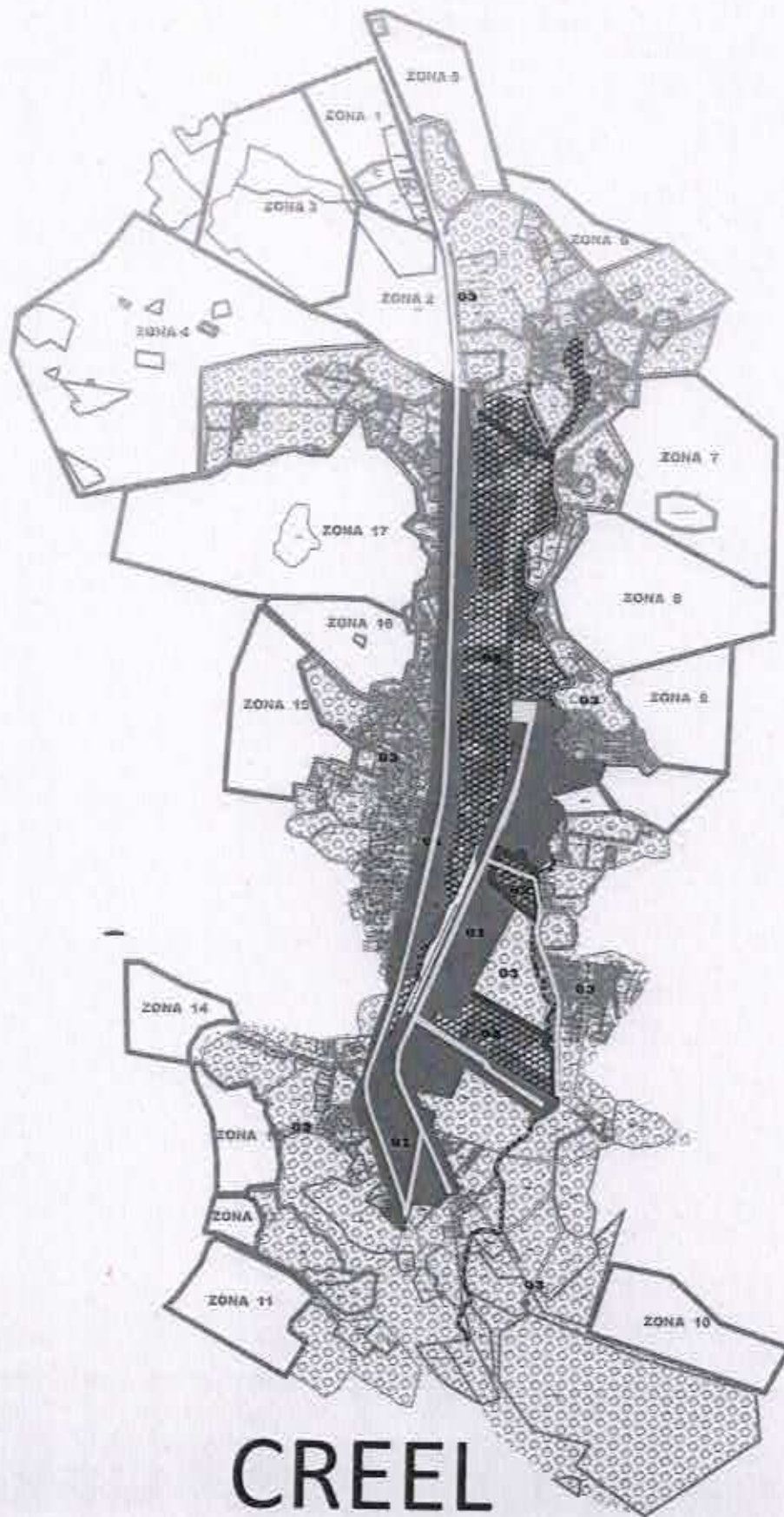


CORREDORES COMERCIALES  
\$ 80.00

# BOCOYNA

## MUNICIPIO DE BOCOYNA

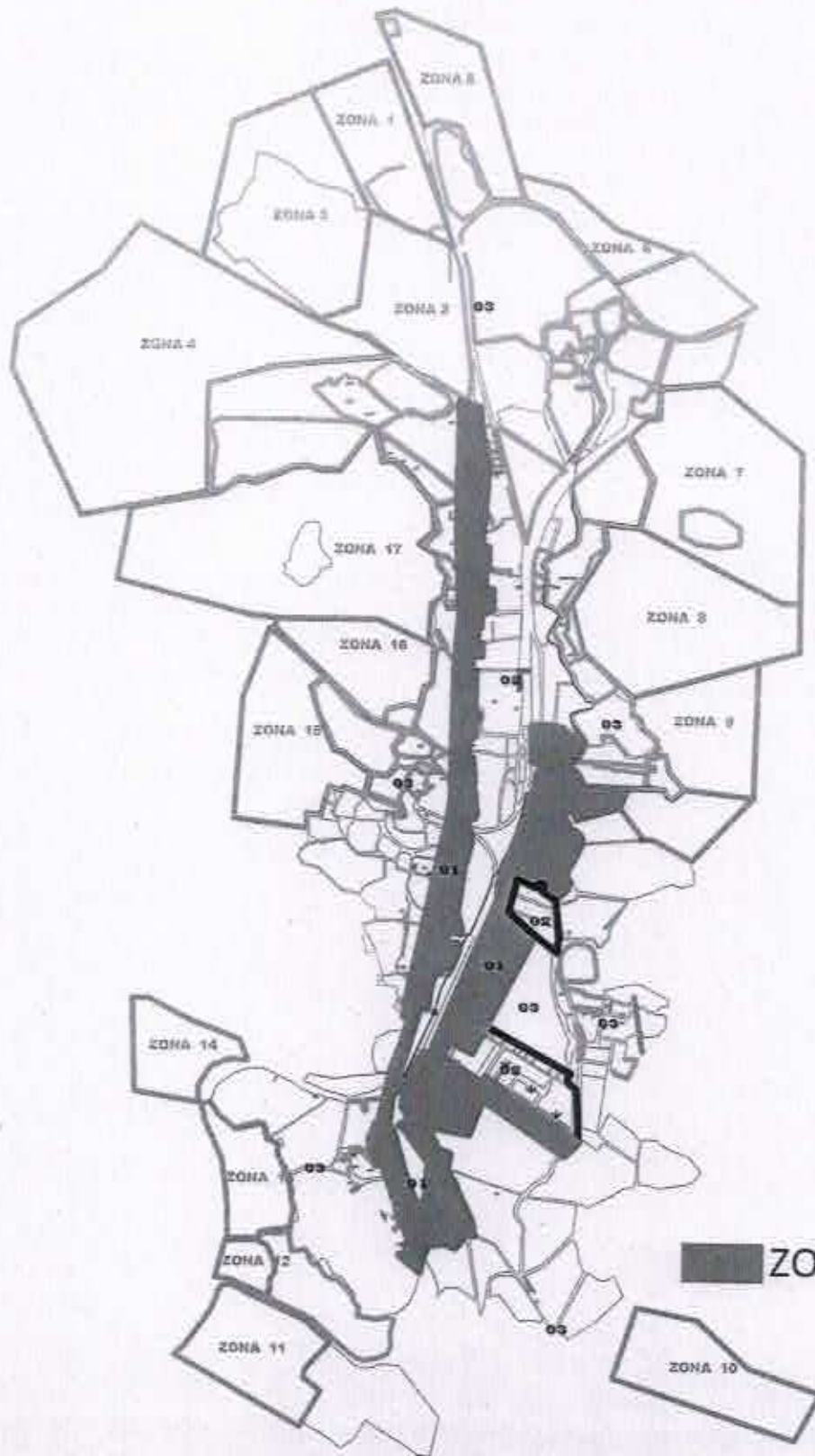
# ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR



## CREEL

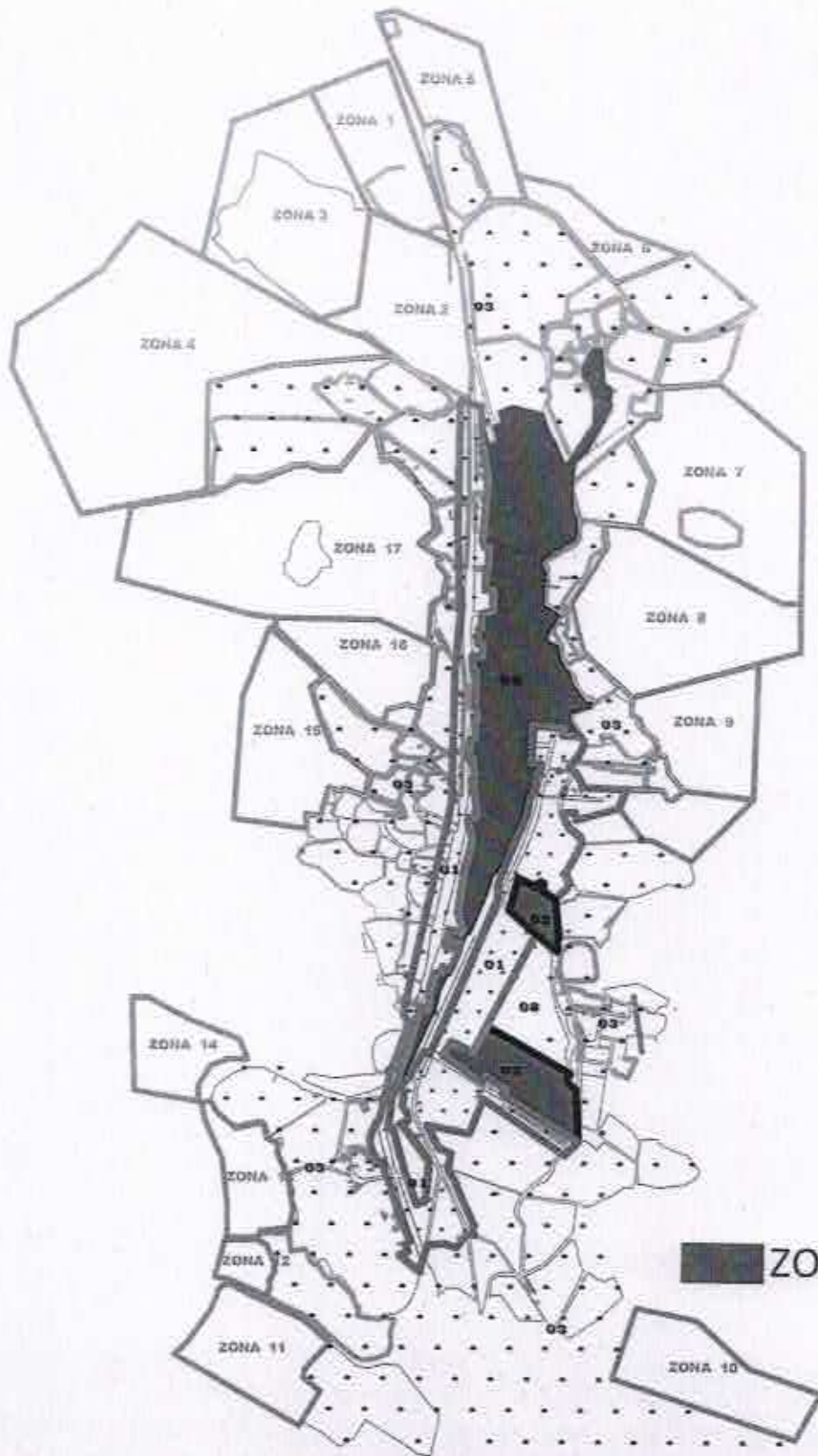
### MUNICIPIO DE BOCOYNA

# ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR



**CREEL**  
**MUNICIPIO DE BOCOYNA**

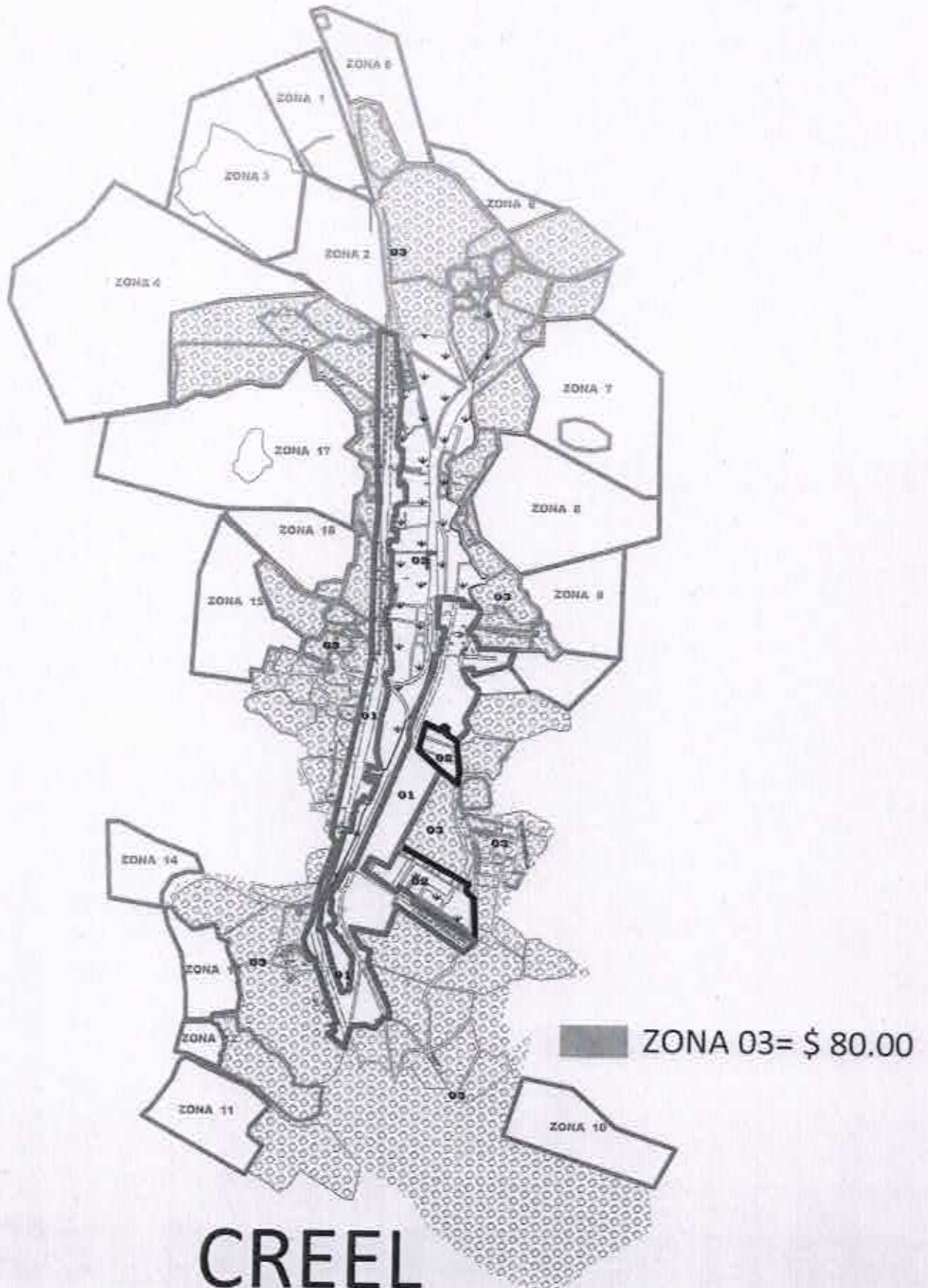
# ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR



## CREEL

### MUNICIPIO DE BOCOYNA

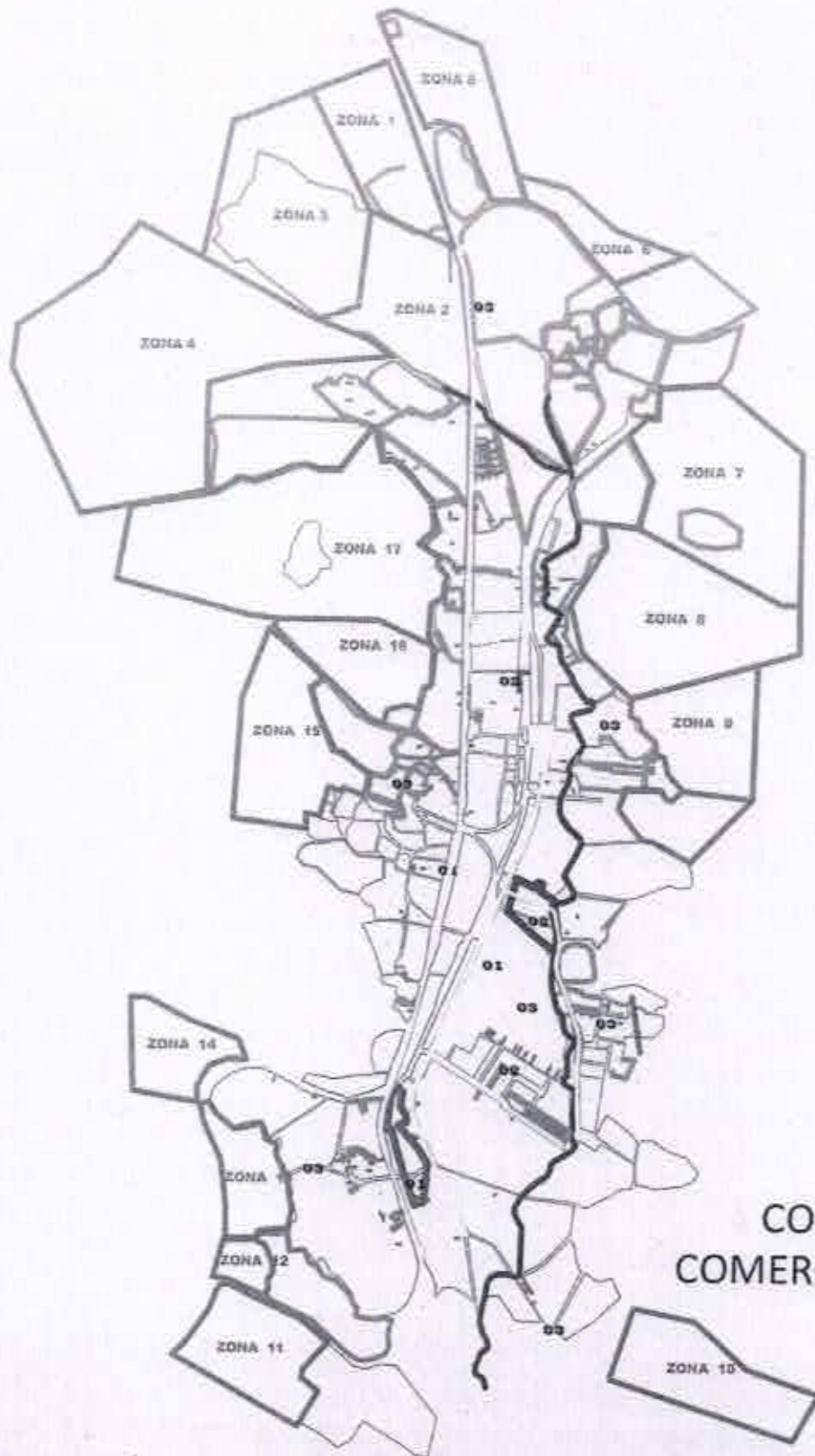
# ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR



**CREEL**  
**MUNICIPIO DE BOCOYNA**



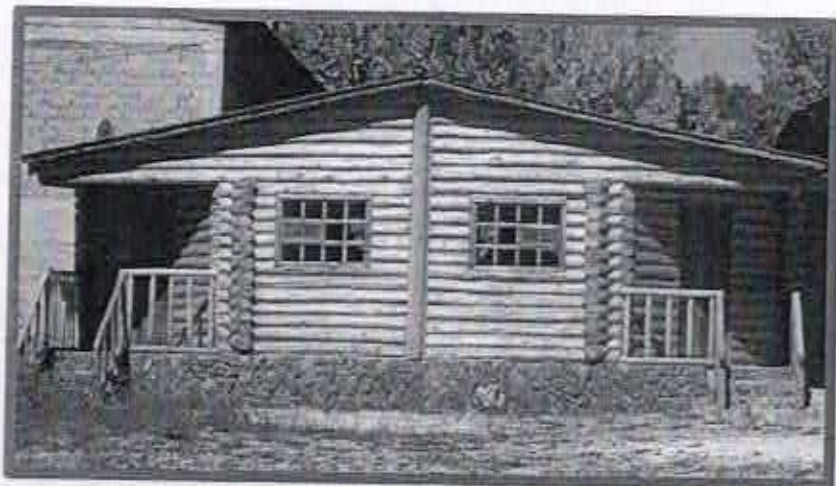
# ZONAS HOMOGENEAS DE VALOR



## CREEL

### MUNICIPIO DE BOCOYNA

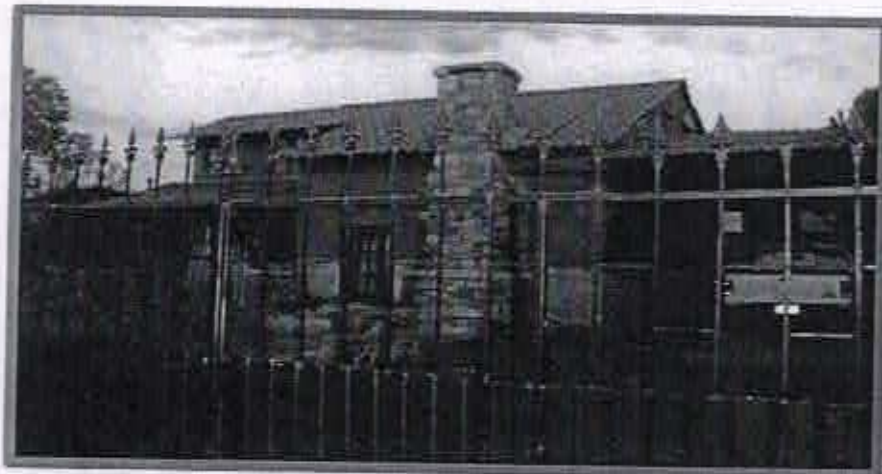
# HABITACIONAL POPULAR



# HABITACIONAL ECONOMICO



# HABITACIONAL MEDIO



# HABITACIONAL BUENO



# HABITACIONAL DE LUJO



# COMERCIAL ECONOMICO



# COMERCIAL MEDIANO





# COMERCIAL BUENO

