



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

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**H. CONGRESO DEL ESTADO LXVII/APTVV/0653/2023 I P.O.
P R E S E N T E.-**

DECRETO No.

DCPPHP/78/2023

UNÁNIME

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:

ANTECEDENTES

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 Chihuahua, 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

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

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 Chihuahua, 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

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

ser aprobado, a partir del 1º. de enero del 2024, para efecto de lo establecido por los artículos 27, párrafo segundo y 28, fracción I de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

Una vez cumplidos con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para la elaboración del proyecto, es que el Ayuntamiento solicita a este H. Congreso del Estado, se aprueben las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que entrarán en vigor para el Ejercicio Fiscal 2024, para el Municipio señalado, así como también se ordene la publicación de las mismas en el Periódico Oficial del Estado.

IV.- Adicionalmente, sirve señalar que el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que presenta el Municipio de Chihuahua para el Ejercicio Fiscal 2024, encuentra justificación en los siguientes argumentos, los cuales son cita textual de la parte expositiva de la iniciativa:

"1.Motivación.- Con el propósito de continuar con la mejora municipal, principalmente para la celebración de los actos en los que intervenga la autoridad catastral; así como las entidades privadas autorizadas que requieren estimar el valor de los bienes inmuebles, y actos jurídicos, se estima conveniente elaborar las presentes Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Chihuahua con la finalidad de esclarecer los criterios, principios y definiciones utilizados para determinar el valor catastral de un predio. En estas Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Chihuahua se incorporan requisitos generales y valores que deben observarse para la prestación del servicio de valuación



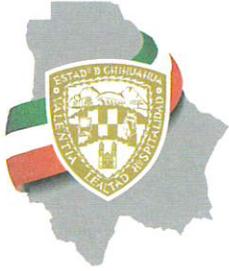
H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

a fin de garantizar a los ciudadanos que la valuación de su propiedad sea emitida con uniformidad, eficacia y confianza. Las presentes Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción de Chihuahua proporcionan criterios de observancia obligatoria para los profesionales de los servicios de valuación para obtener el valor catastral de un predio, así como también le permiten al ciudadano conocer la identidad y el mecanismo por virtud del cual se obtiene el valor catastral, garantizando seguridad jurídica al ciudadano.

2. Competencia.- Que de conformidad con lo que establece la fracción IV, párrafo tercero, del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, tienen el derecho de proponer a las Legislaturas Estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Fortaleciendo la interpretación del citado precepto constitucional, se cita el razonamiento de la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitido por la Primera Sala de ésta, bajo el rubro "**HACIENDA MUNICIPAL. PRINCIPIOS, DERECHOS Y FACULTADES EN ESA MATERIA, PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 115, FRACCIÓN IV, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**" Cuyo contenido, dentro del inciso f) a la letra dice: "...f) la facultad constitucional de los ayuntamientos, para que en el ámbito de su competencia, propongan a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, propuesta que tiene un alcance



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

superior al de fungir como elemento necesario para poner en movimiento a la maquinaria legislativa, pues ésta tiene un rango y una visibilidad constitucional equivalente a la facultad decisoria de las legislaturas estatales; ...".

En ese sentido, la función catastral permite a los ayuntamientos ordenar, actualizar y sistematizar la información referente a la propiedad inmobiliaria, permitiendo a las autoridades hacendarias determinar de una manera más equitativa y proporcional los recursos impuestos referentes a la propiedad de inmuebles.

3. *Que, en otro orden de ideas, la misma Constitución Federal en su artículo 31, fracción IV, prevé la obligación de los mexicanos de contribuir para el gasto público, así de la federación, como de la Ciudad de México o del Estado y Municipio en que residan, disponiendo que dicha contribución siempre será de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.*

De igual forma, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el principio de legalidad tributaria contenido en el citado artículo exige que los tributos se prevean en la ley y que deben en ésta especificarse sus elementos esenciales, para que el sujeto obligado conozca con certeza la forma en que debe cumplir con su obligación de contribuir a los gastos públicos y no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras.

4. *Que acorde con lo anterior y de conformidad con lo establecido por el artículo 22 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, corresponde a la Sexagésima séptima Legislatura recibir las propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción por parte de cada uno de los Municipios del Estado para que*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

posteriormente sea la misma Legislatura quien resuelva lo conducente, esto último, a más tardar el 31 de octubre del ejercicio que se trate.

5. Que las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción son el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento establecido en la Ley y contenidos en los planos de las zonas respecto al valor del terreno, así como la relación con las clasificaciones de construcción y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de los bienes inmuebles asentados dentro del territorio Municipal.

6. Sirven como base para la obtención del valor catastral de los inmuebles, el cual es utilizado para fines jurídicos, administrativos, geográficos, estadísticos, socioeconómicos, fiscales y de planeación. Los municipios realizan el cobro respecto de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, como es el caso del impuesto predial entre otros, mismos que representan la principal fuente de ingresos propios de los municipios, llegando a importar hasta el sesenta por ciento de éstos. En ese contexto, aproximar los valores catastrales a los valores de mercado, redundaría en beneficio no solo para los municipios, sino también para los ciudadanos al incrementarse el valor de sus inmuebles y, por ende, de su patrimonio.

7. Aunado a lo anterior, los valores que se estipulan en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Chihuahua permanecen por debajo de los valores reales que se manejan en el mercado inmobiliario, mismos que se han ajustado de manera constante para llegar eventualmente a equipararse a los valores del mercado. No hacerlo redundaría en un detrimento del patrimonio de las familias chihuahuenses y además conduciría a una baja recaudación, comparada con las



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

grandes necesidades que requiere la sociedad que los integra. Por ello, es menester que esa Sexagésima Séptima Legislatura el dotar al H. Municipio de Chihuahua de elementos sólidos que les signifiquen herramientas técnicas útiles y suficientes para poder allegarse de recursos, haciendo necesario entonces llevar a cabo una actualización de los valores que están vigentes, lo que traerá como consecuencia que los valores catastrales que se designen sean lo más cercanos a los valores de mercado o reales, impactando de forma benéfica en diferentes sectores de los municipios y por ende, de sus habitantes esto derivado de que:

La población Total del Municipio de Chihuahua era de 937, 674 habitantes, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI, 2020), del cual se estima que el porcentaje de género corresponde al 51.2% para mujeres y el 48.8% son hombres.

El Municipio de Chihuahua se ubica en el centro del Estado lo que permite una mayor migración de las localidades cercanas hacia la Ciudad de Chihuahua, representando un 98.7% la población que se asienta en el área urbana.

La población económicamente activa del Municipio de Chihuahua se encuentra en promedio el 98.2% ocupada, de lo que se puede inducir que el 43.8 % son mujeres y 56.2% son hombres.

El 34.1% trabaja en la informalidad laboral y la tasa de ocupación en el sector informal es de 15.5%.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

La inflación es el desequilibrio existente entre la producción y la demanda. El aumento de los precios de productos y servicios que refleja la pérdida de poder adquisitivo de la población.

Por lo tanto, la inflación refleja cómo la población del Municipio de Chihuahua puede adquirir menos satisfactores con su ingreso, y como el crecimiento de la economía es insuficiente. En los últimos 10 años la inflación ha fluctuado, pero es en el año 2016 que presenta un abrupto aumento de 3.79; para descender en el 2020 un 2.82 y alcanzar su valor más bajo de los últimos 5 años, a partir de este año volvió a subir hasta alcanzar su valor más alto de los últimos 10 años.

Del total de población del Municipio, la mayoría de la población se distribuye de la siguiente manera: los niños menores de 14 años representan 22.4%, los jóvenes entre 15 y 29 años el 25.3%, los adultos de 30-44 años el 21.6%, los adultos de 45-49 años 18.2% y para adultos mayores de 60 años el 12.5% (INEGI, 2020), de lo que se puede sugerir que la mayoría de la población es joven y actualmente está en su edad productiva. Sin embargo, hay otros factores importantes como educación, formalidad y productividad, lo que propone el desempeño del mercado laboral y su efecto en el crecimiento y desarrollo del municipio.

Es importante conocer la población para la elaboración de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, ya que el crecimiento de población permite proyectar la proporcionalidad de realidad social y económica, que permita hacer frente a las necesidades del Municipio.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

Según los datos del Banco de México para el año 2023 la inflación de enero a julio ha estado a la baja.

Este índice es de suma importancia para el mercado inmobiliario, ya que influye en el poder adquisitivo y en el valor de mercado de las viviendas. Al aumentar el valor de mercado, implica considerar un aumento en el valor unitario de suelo y construcción de las Tablas de Valores, para mantener los valores catastrales actualizados de las viviendas para el ejercicio fiscal 2024, se acordó el índice de inflación.

El Producto Interno Bruto Estatal para el IV Trimestre del 2022 para precios constantes es de \$593,560 mdp y para precios corrientes es de \$922,642 mdp.

Con base en datos publicados por el Banco de México en el boletín del mes de mayo 2023, la expectativa de crecimiento del PIB Nacional para 2023 es de 2.05% y para 2024 es de 1.58%.

8. Que, si bien es cierto, es facultad de los municipios formular sus propuestas de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, como en la especie sucede, cuyos valores serán la base para realizar el cálculo de un impuesto real, también es cierto que dicho impuesto se configura como un tributo en el que los principios de proporcionalidad y equidad tributaria se proyectan fundamentalmente en el proceso de determinación de tales valores, los que deben ser equiparables a los de mercado y a las tasas aplicables para el cobro conducente, razón por la que el mencionado proceso debe ser realizado por la Legislatura del Estado, en coordinación con los Municipios.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

9. Además de ello, es de precisarse que las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción contenidas en la presente iniciativa, establecen la descripción de los tipos de construcción, tratándose de tres categorías de construcción básicas, a saber: Habitacional, Comercial e Industrial, así como su respectiva clasificación por tipología y clase, lo que implica la clasificación y puntualización de los parámetros que debe observar la autoridad administrativa para determinar las respectivas contribuciones, lo que genera certidumbre y seguridad jurídica al contribuyente, pues con ello además se dejan establecidos los factores necesarios o parámetros para determinar a qué categoría corresponde la edificación de que se trate, trayendo consigo que la autoridad tenga los elementos de su determinación, garantizando así el pleno cumplimiento del principio de legalidad tributaria.

10. Que, atendiendo a la naturaleza del presente ejercicio legislativo, el mismo ha de considerarse especial, dado que nos encontramos en presencia de una potestad tributaria compartida entre el Municipio de Chihuahua (autoridad Administrativa) y el Poder Legislativo, ya que este se considera un acto dual en el que necesariamente intervienen el Municipio y el Congreso del Estado.

En esa tesitura, atendiendo a las disposiciones del DECRETO No. 112-04 I P.O. por medio del cual se reforman y adicionan diversos artículos del Código Municipal para el Estado, Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 104 del 29 de diciembre de 2004, en su Artículo 4-Cuarto Transitorio. Así mismo por virtud del DECRETO No. 112-04 I P.O. por el cual se deroga el Decreto No. 562-02 I P.O., publicado en el Periódico Oficial del Estado, el día 11 de enero del 2003, Publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 104 del 29 de diciembre del 2004, la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, en su Artículo 4-Cuarto Transitorio, se realizó una investigación con la



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

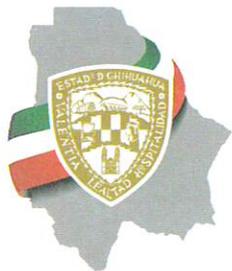
**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

participación de peritos valuadores autorizados a fin de obtener el Estudio Integral de Valores de Mercado para elaborar la Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción remitida por el municipio, y cuya iniciativa nos ocupa, se acompaña a la presente dictamen técnico correspondiente.

De lo anterior se puede apreciar, que existe una base legal que faculta a los Municipios, para que realicen las investigaciones pertinentes, a fin de que determinen, con la participación de peritos valuadores autorizados, el valor unitario de suelo como de construcción, que servirá de base para poder cuantificar los impuestos inmobiliarios.

Así los ayuntamientos, a fin de obtener el Estudio Integral de Valores de Mercado, podrán auxiliarse de peritos expertos, para que, con base en sus opiniones, realicen una propuesta de las tablas de valores, que forzosamente someterán a la consideración del Congreso del Estado, logrando así cuantificar los valores unitarios de referencia, claro acorde al valor de mercado correspondiente, tal y como lo prevé el artículo 21 de la Ley de Catastro para el Estado de Chihuahua.

Cabe destacar que la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, ha sostenido que la facultad otorgada a la autoridad administrativa para obtener un valor que incide en la base del impuesto no implica una violación a la garantía de legalidad tributaria, siempre que se trate de un valor que debe ser obtenido por un órgano técnico con base en los datos observados a lo largo del tiempo y mediante un análisis comparativo.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

Dicho criterio se encuentra en la Tesis 2a./J. 155/2006, sustentada por la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXIV, noviembre de 2006, Novena época, página 196, que dice:

LEGALIDAD TRIBUTARIA. SU ALCANCE CUANDO EL LEGISLADOR FACULTA A UNA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA PARA ESTABLECER EL VALOR DE UN FACTOR DE ACTUALIZACIÓN QUE INCIDE EN EL MONTO DE LA BASE GRAVABLE O EN LA CUANTÍA DE UNA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA ACCESORIA.

Para verificar el apego al principio de legalidad tributaria, contenido en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de los actos formal y materialmente legislativos en los que se faculta a una autoridad administrativa para establecer el valor de un factor que incide en el monto de la base gravable o tiene algún efecto sobre una obligación tributaria accesoria, pero constituye un parámetro que debe tomarse en cuenta por todos los contribuyentes que se ubiquen en el supuesto normativo, resulta relevante distinguir si la actividad encomendada a quien la aplica, se limita a recabar un dato que deriva del mercado, o bien constituye un valor que por la naturaleza del fenómeno a cuantificar implica, necesariamente, que un órgano técnico con base en los datos observados a lo largo del tiempo, y del análisis comparativo que realice de éstos, obtenga el valor que trasciende al monto de la respectiva obligación tributaria. En el primer supuesto, si la ley únicamente dispone que ese valor o precio debe tomarse en cuenta para efectos tributarios, sin precisar el mecanismo que seguirá para conocerlo, ello no implica dejar al arbitrio de la autoridad la fijación del monto correspondiente, pues al señalar que debe considerarse el valor que las



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

fuerzas del mercado fijan en un momento específico a un determinado bien o a un indicador económico, la actividad técnica de la autoridad administrativa se limita a capturarlo de la realidad económica, lo que no significa comparar datos observados en diversos momentos, sino simplemente acudir a lo que en un momento dado revela el mercado, por lo que no queda al arbitrio de órganos ajenos al Poder Legislativo la determinación de los elementos que trascienden al monto de las cargas tributarias de los gobernados, pues será la realidad económica que se ordena valorar y no la voluntad de las autoridades administrativas la que determine la afectación patrimonial que una contribución o una obligación tributaria accesoria representa para los gobernados, sin desconocer que el órgano técnico competente puede incurrir en una aplicación incorrecta de la ley por una apreciación equivocada de esa realidad. En cambio, en el segundo supuesto, como sucede por ejemplo con el valor del Índice Nacional de Precios al Consumidor, sí es necesario que el legislador prevea qué procedimiento debe seguir el órgano técnico para obtener dicho valor, pues éste deriva de comparar el movimiento de los precios a lo largo del tiempo y para obtenerlo no basta con levantar datos del mercado relativos a un mismo momento, sino que se comparan diversos valores (precios del mes base y del mes al que se refiere el Índice), y es la necesidad de acotar el arbitrio para realizar tal comparación, en aras de respetar el principio de legalidad tributaria, lo que torna indispensable prever en un acto formal y materialmente legislativo el procedimiento al cual debe sujetarse el órgano técnico que lleve a cabo la cuantificación y comparación de los valores observados en diversos momentos, de manera que se impida su actuación arbitraria y, además, se genere certidumbre a los gobernados sobre los factores que inciden en la cuantía de sus cargas tributarias.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

11. Por medio del acuerdo 385/2021 publicado en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Chihuahua, mediante el cual se publican los Lineamientos del Sistema de Información Geográfica del Municipio de Chihuahua, en concordancia con lo dispuesto en la Sesión Ordinaria 02/01 del H. Ayuntamiento de Chihuahua de fecha 26 de febrero del año 2021, asimismo el artículo 27-veintisiete del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua, delimita el propósito del Sistema de Información Geográfica del Municipio de Chihuahua, fungiendo como una valiosa herramienta auxiliar que le brinda claridad y precisión al ciudadano.

12. Para la determinación del valor unitario en suelo urbano, suburbano y rústico se realiza un estudio y diagnóstico de los valores de mercado comparables a cada uno, se lleva a cabo una investigación de campo en la cual se corrobora la disponibilidad de servicios, equipamiento e infraestructura con los que cuentan, así mismo se contempla el Plan de Desarrollo Urbano 2040, también conocido como Plan Director Urbano el cual es el instrumento que define las directrices hacia el desarrollo sostenible de nuestra ciudad con una proyección hacia el año 2040 considerando la participación ciudadana como principio rector para la construcción de un escenario de futuro o visión de largo plazo. Identificando así los componentes claves para construir el futuro anhelado, planteando la relación de unos con otros y fomentando su evaluación técnica y social para garantizar el cumplimiento de la visión.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 se toma en consideración únicamente para cotejar que los desarrollos proyectados en dicho Plan se encuentren aprobados por el H. Ayuntamiento de Chihuahua y, en consecuencia, sean integrados a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

El estudio de valores unitarios de suelo y construcción se realiza para la actualización de los valores catastrales investigando los valores de mercado, tomando en cuenta el uso de suelo, las modificaciones registradas, cuando los servicios e infraestructura urbana fueron mejorados y cuando sea evidente un alza en los valores comerciales de los inmuebles de una zona, comunidad o población, contando con la participación de los expertos en valuación.

13. *Las autoridades catastrales municipales, en el ámbito de su competencia establecieron los valores unitarios, con base a estudios de mercado que implica la participación del personal técnico especializado de la Subdirección de Catastro del Municipio de Chihuahua así como también los representantes de: Colegio de Especialistas en Valuación del Estado de Chihuahua, Colegio de Especialistas y Maestros en Valuación de Chihuahua, Colegio de Valuadores San Felipe El Real de Chihuahua, Colegio de Arquitectos de Chihuahua, Instituto Mexicano de Valuación Regional de Chihuahua, Colegio de Ingenieros Civiles de Chihuahua A.C. y Barra de Arquitectos de Chihuahua, para analizar los valores de mercado y así llegar a un común acuerdo para la determinación de los Valores contenidos en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Chihuahua; quienes emitieron Dictamen Técnico, que se anexa al presente documento. Para luego someterse vía Comisión de Hacienda someterse al escrutinio del H. Cabildo del Municipio de Chihuahua, debidamente integrado por la totalidad de los regidores y regidoras los cuales son la representación democrática proporcional de los Ciudadanos Chihuahuenses, una vez aprobado dicho proyecto, se remite al H. Congreso del Estado de Chihuahua, a efecto de que los diputados y diputadas, emitan su voto correspondiente.*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

14. En un ejercicio de congruencia, privilegiando el desarrollo humano, siendo conscientes de los estragos económicos y sociales derivados de la contingencia sanitaria, así como factores macroeconómicos ajenos de la ciudadanía que acongoja a los Mexicanos y a los ciudadanos del mundo en general, el Municipio de Chihuahua en ejercicio de la libre administración de la Hacienda Municipal se exime de la aplicación en estricto sentido del artículo 28 fracción I de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua.

15. Decreto, deberá ser la denominación correcta para el presente ordenamiento.

16. Ordenamiento a modificar o inaplicar.

Como aspectos a considerar es preciso señalar que la vigente Ley de Catastro del Estado de Chihuahua padece de severas omisiones legislativas, lo cual se hace manifiesto al repetir definiciones, al no establecer un orden alfanumérico y al tener una deficiente técnica de redacción legislativa coherente que ha generado un estado de incertidumbre al ciudadano infranqueable.

Aun y cuando la presente Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción se apega a lo establecido en la Ley de Catastro de Chihuahua y el Reglamento de la Ley de Catastro de Chihuahua, se ve forzada a deslindarse de la definición de:

I. Ley de Catastro de Chihuahua, Artículo 3. Fracción XIX.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

Valor de Mercado. - Es la determinación valorativa en unidades monetarias de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

II. Código Municipal del Estado de Chihuahua artículo 148, la base del impuesto es el valor catastral del inmueble, determinado por lo dispuesto en la Ley de Catastro del Estado, debiendo reflejar el **valor de mercado** de las propiedades.

Siendo mejor la definición establecida por la Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015 emitida por la Secretaría de Economía Federal.

Valor de Mercado: Es la cuantía estimada por la cual un activo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la cual las partes hayan actuado cada cual, con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

Esta definición coincide con la conocida y empleada en México para valor comercial, ha sido validada en la jurisprudencia, Tesis: P. XXIV/2004 del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, 181445, 22 de 32, Tomo XIX, Mayo de 2004, p. 146. Su inclusión en la Norma se hace necesaria en atención a las disposiciones contenidas en el Artículo Quinto Transitorio del Decreto de Reforma al Artículo 115º Constitucional, que establece la obligatoriedad de "que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables



**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

a los valores de mercado de dicha propiedad", así como en las previsiones del Código Penal para el Distrito Federal, Artículo 220.

Esto derivado que la definición de Valor de Mercado establecida en Ley de Catastro de Chihuahua, estima diversos "elementos cualitativos y cuantitativos" lo cual es imposible calificar y cuantificar, y no se apega al fin del presente instrumento.

II. Ley de Catastro de Chihuahua, Artículo 3. Fracción XX., XXI.

Desaplicando.

Valor Unitario. El determinado por unidad de medida en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas por el H. Congreso del Estado. [Fracción reformada mediante Decreto No. 786-06 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 103 del 27 de diciembre del 2006] XXI.

Valor Unitario. El que fija la autoridad catastral municipal por unidad de superficie;

Se usará:

Valor Unitario: El valor que por unidad de medida apruebe el Congreso del Estado en Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para cuantificar el valor catastral de cada uno de los predios;

Esto derivado establece una definición única.

II. Ley de Catastro de Chihuahua, Artículo 28. Fracción I



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

"Los predios a los cuales ya se hubiese fijado un valor catastral, serán revaluados en los siguientes casos:

Desaplicando.

I. De manera general y anualmente al inicio del ejercicio, aplicando las tablas de valores unitarios de suelo y construcción, que apruebe el Congreso del Estado, para el ejercicio de que se trate. [Fracción reformada mediante Decreto No. 786-06 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 103 del 27 de diciembre del 2006]

Se usará:

De manera general y anualmente al inicio del ejercicio, actualizando su valor catastral conforme al índice anual de inflación.

17. *En el presente cuerpo normativo se adicionan once nuevos fraccionamientos: Cima del Pedregal, Esla, Laderas del Rejón, Nueva Viscaya Residencial, Paseo del Cimarrón, Paseo del Coyote, Paseo del Lince, Turia, Laos, Cumbres de Dominion, Cordillera Norte; Siete Condominios Habitacionales: Finca San Juan, Loft Bahías, Paki Living, Parque Revolución, Real Santa Rita, Tecomatlán, Magnolia Living; Cinco Condominios Mixtos: Briones 400, Domus, Matilde Lofts, Valkirya, Quorum; Seis Condominios Comerciales: Plaza Cafetales, Plaza Caleres, Plaza Misión, Plaza San Miguel, Plaza Summa, Edificio 900N Plaza Ciudadela; Un Condominio Industrial: Integra MX Centro Logístico.*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

V.- En vista de lo anterior, quienes integramos la Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública, después de entrar al estudio y análisis de la iniciativa de mérito, formulamos las siguientes:

CONSIDERACIONES

I.- El H. Congreso del Estado, a través de esta Comisión de Dictamen Legislativo, es competente para conocer y resolver sobre la iniciativa descrita en el apartado de antecedentes.

De lo anterior, durante el proceso de estudio y análisis, se llevaron a cabo reuniones de la Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública, con el propósito de conocer, analizar y razonar el contenido del proyecto que presentó el Municipio de Chihuahua, 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.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

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.

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



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

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

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, considerando las diversas características constructivas, geográficas, socioeconómicas y de valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio del Municipio de Chihuahua.

Ahora bien, a manera de síntesis, en la siguiente tabla informativa se pueden observar las modificaciones y proporciones de actualización para este Municipio.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

MUNICIPIO	COMENTARIOS
Chihuahua	<p>Se modifican las Tablas en comparación con 2023.</p> <p>1] Presenta incremento del 4.8% en todos los valores existentes, basado en la tasa de inflación, conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).</p> <p>2] Se excluyen las siguientes instalaciones especiales: minisplit, aire evaporativo, rejas, chimenea, cuadro recolector de basura, pasto artificial residencial, y tinaco habitacional, por ser consideradas esenciales para el buen funcionamiento de las edificaciones y se incluye estanque de agua para predios suburbanos y rústicos.</p> <p>3] Se incorporan once Fraccionamientos, siete Condominios Habitacionales, cinco Condominios Mixtos, seis Comerciales y uno más Industrial, todos dentro de los rangos y parámetros habituales a su tipo por lo que a sus valores corresponde.</p>



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

VI.- Para los efectos de este dictamen, sirve mencionar que el proyecto contiene un articulado de 90 disposiciones jurídicas, denominado "Normas y Procedimientos", que por segundo año consecutivo solicita que formen parte de las Tablas de Valores, y que por razones técnicas se considera necesario que efectivamente se aprueben en conjunto, ya que contienen normas y lineamientos descriptivos que apoyan la operación y funcionamiento de las propias Tablas de Valores del Municipio.

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 las cuentas catastrales 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 todos los valores del Municipio, considerando asimismo la actualización de fraccionamientos y condominios en sus diferentes clasificaciones.

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

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

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

IX.- Por otra parte, 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 esta Honorable Asamblea, la aprobación de las Tablas de Valores Unitarios de



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

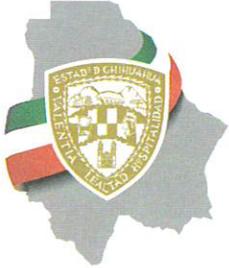
Suelo y Construcción, aplicables para el Ejercicio Fiscal de 2024, correspondientes al Municipio de Chihuahua, conforme al siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, propuestas por el H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, que servirán de base para la determinación del valor catastral y el cálculo de las contribuciones en materia de propiedad inmobiliaria, durante el Ejercicio Fiscal comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2024, las cuales se anexan al presente Decreto y pasan a formar parte del mismo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se autorizan al Municipio de Chihuahua como normativos, para todos los efectos a que haya lugar, las disposiciones, criterios, descripciones y elementos contenidos en los numerales 1 al 90, denominados "Normas y Procedimientos", conforme a la información que se incorpora en sus Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el Ejercicio Fiscal 2024.

ARTÍCULO TERCERO.- De conformidad con el artículo 28, fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, a partir del 1º de enero del año 2024, deberá actualizarse el valor de cada una de las cuentas del padrón catastral con base en las Tablas autorizadas, sujetándose a las reglas establecidas en la referida Ley y este Decreto.



**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

con la participación de peritos valuadores autorizados, sobre el estado que guardan los valores unitarios de suelo y construcción, en relación con el valor de mercado.

ARTÍCULO CUARTO.- Los peritos valuadores debidamente autorizados ante la Autoridad Catastral, a más tardar el 15 de enero de 2024, deberán informar y acreditar a la Tesorería Municipal, los avalúos realizados durante el año 2023, con la finalidad de hacer efectivo lo dispuesto por los artículos 158, fracción I del Código Municipal para el Estado de Chihuahua y 25, fracción II de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua,

ECONÓMICO.- Aprobado que sea, tórnese a la Secretaría para que elabore la Minuta de Decreto, que contienen las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio enlistado, en los términos en que deba publicarse.

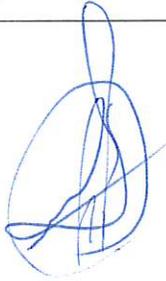
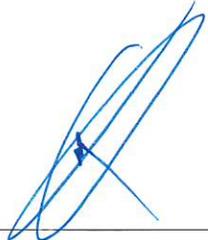
D A D O en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo, en la ciudad de Chihuahua, Chih., a los treinta días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés.



**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

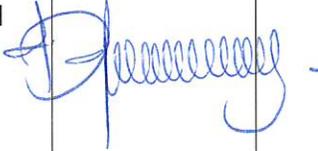
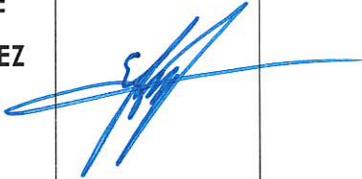
ASÍ LO APROBÓ LA COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO Y HACIENDA PÚBLICA, EN REUNIÓN DE FECHA VEINTINUEVE DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.

	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

**COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO
Y HACIENDA PÚBLICA
LXVII LEGISLATURA
DCPPHP/78/2023**

	DIP ANDREA DANIELA FLORES CHACÓN VOCAL			
	DIP. EDGAR JOSÉ PIÑÓN DOMÍNGUEZ VOCAL			
	DIP. BENJAMÍN CARRERA CHÁVEZ VOCAL			

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 CHIHUAHUA.