



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda

Pública

LXVIII/DCPPHP/04

DECRETOS No.

**LXVIII/APTVV/0095/2024 AL
LXVIII/APTVV/0098/2024 I P.O.
MAYORÍA**

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

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, 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 tuvieron por recibidos en esta Soberanía, los proyectos de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que servirán para determinar los valores catastrales y serán la base para el cálculo de los impuestos que graven la propiedad inmobiliaria que cobrarán durante el Ejercicio Fiscal de 2025, las administraciones de cuatro Municipios del Estado: Casas Grandes, Delicias, Nuevo Casas Grandes y San Francisco de Conchos.

En cuanto a la aprobación por parte de los Ayuntamientos, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 28, fracción XL del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, se anexaron a cada uno de los proyectos, las certificaciones del acuerdo tomado y las actas correspondientes.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública LXVIII/DCPPHP/04

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 a bien turnar a esta Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública, las iniciativas de mérito, a efecto de proceder al estudio, análisis y elaboración de este Dictamen.

III.- Las Iniciativas se sustentan, a manera de resumen, 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.

IV.- Es así que los Municipios de Casas Grandes, Delicias, Nuevo Casas Grandes y San Francisco de Conchos, someten a consideración de este H. Congreso del Estado los proyectos de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el Ejercicio Fiscal 2025, las cuales servirán de base para el cálculo de los impuestos que graven la propiedad inmobiliaria.

Dichos proyectos han sido expedidos 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



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública LXVIII/DCPPHP/04

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.

Los proyectos de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, han sido elaborados bajo los términos del Decreto en mención, las cuales entrarán en vigor, de ser aprobados, a partir del 1º de enero del 2025, 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 de los proyectos, es que los Ayuntamientos solicitan a este H. Congreso del Estado, se apruebe cada una de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, que entrarán en vigor para el Ejercicio Fiscal 2025, para los cuatro municipios señalados, así como también se ordene la publicación de las mismas en el Periódico Oficial del Estado.

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



Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública LXVIII/DCPPHP/04

CONSIDERACIONES

I.- El H. Congreso del Estado, a través de esta Comisión de Dictamen Legislativo, es competente para conocer y resolver sobre las iniciativas descritas 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 de los proyectos que presentaron cuatro Municipios, respecto de sus Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el Ejercicio Fiscal 2025.

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 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



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública LXVIII/DCPPHP/04

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, mismas que de ser aprobadas, deberán entrar en vigor en el Ejercicio Fiscal inmediato siguiente a aquel en el que se hayan aprobado y en caso de no cumplirse con oportunidad, lo antes señalado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción aprobadas para el año en curso continuarán vigentes para el ejercicio fiscal siguiente.

Es así que los municipios de Casas Grandes, Delicias, Nuevo Casas Grandes y San Francisco de Conchos cumplen 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 2025.

IV.- En cuanto al contenido específico de los proyectos 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 de cada Municipio, como lo son: para



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública LXVIII/DCPPHP/04

suelo urbano por zonas homogéneas; corredores comerciales; suelo suburbano; reposición nuevo¹ 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; suelo rústico para propiedad privada, ejidal y comunal; uso de suelo para actividades mineras, así como las tablas de depreciación del método de Ross-Heidecke, entre otras.

Forma parte integral de cada uno de los proyectos referidos, la demás documentación e información que, de carácter técnico y descriptivo, da sustento a la elaboración y justificación de los mismos. Asimismo, 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.¹

V.- Como resultado de los trabajos de estudio y análisis realizados por esta Comisión, se identificó que los cuatro Municipios a los que se aboca el presente dictamen, es decir, los de municipios de Casas Grandes, Delicias, Nuevo Casas Grandes y San Francisco de Conchos, presentaron sus propuestas con discrepancias menores con respecto al Acto administrativo aprobado por el Ayuntamiento correspondiente, a manera de resumen, en la siguiente tabla

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



Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda
Pública
LXVIII/DCPPHP/04

informativa se puede observar el análisis realizado sobre las Tablas de Valores de cada uno de los Municipios mencionados.

Casas Grandes	<p>El H. Ayuntamiento aprobó en los términos que se presenta.</p> <p>Se observa:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Incrementos en general desde 54.82% hasta 1346.99%.➤ Tabla de factor de demerito para terrenos, existe error en superficie de metros cuadrados.➤ Tabla para suelo rustico se disminuye en la clave de valuación 8261, 18.81% <p>Hace mención de que se aplicará el artículo 152 de la Ley de Catastro en la Tabla Construcción.</p>
Delicias	<p>El H. Ayuntamiento aprobó el incremento en los términos que se presenta.</p> <p>Se observa:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ En la Tabla de Valores de reposición Nuevo del 33.33 y 66.66%, se adicionan 7 sectores.



Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda
Pública
LXVIII/DCPPHP/04

	<ul style="list-style-type: none">➤ En Tabla de Corredores Urbanos, se incrementa del 33.33 al 66%, se adicionan 8 sectores.➤ En las Instalaciones Especiales se adicionan conceptos.
Nuevo Casas Grandes	<p>Se aprueba un incremento del 20%</p> <p>Se observa:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ En la Tabla de Valores unitarios por suelo urbano por zona homogénea, en zona homogénea 12, sector 33, manzanas 1-11 y colonia constitución democrática tiene un aumento del 5%.➤ En Tabla de Valores de suelo para localidades se incrementa el 50%.➤ En Tabla de Instalaciones especiales se presenta modificación en algunos valores.➤ Se adicionan las tablas de: Clasificación de estructuras para colocación de anuncios publicitarios. Clasificación de estructuras para colocación de antenas de comunicación.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda
Pública
LXVIII/DCPPHP/04

	<p>➤ Se eliminaron las tablas de: Valores unitarios de terreno para suelo suburbanos.</p> <p>Hace mención de que se aplicará el artículo 152 del Código Municipal, en la Tabla Construcción.</p>
Francisco de Conchos	<p>Se observa:</p> <p>➤ No contiene un incremento expreso en su certificación.</p> <p>➤ Se presenta con incrementos que oscilan desde 4.99 al 300%.</p>

VI.- Otro punto a considerar es que, durante el presente Ejercicio Fiscal, diversos Municipios de la Entidad actualizaron 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 las propuestas de Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal de 2025 que se dictaminan, se decidió por los HH. Ayuntamientos continuar con algunos valores iguales que en el 2024, algunos considerando solo la actualización de sectores, manzanas y corredores, como ya se mencionó, con la justificación de no generar un impacto socioeconómicos negativo en los contribuyentes.

Es importante mencionar que durante el estudio de los proyectos presentados por los Municipios, se han detectado por este órgano dictaminador diversas



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública LXVIII/DCPPHP/04

inconsistencias, con referencia en las Tablas aprobadas para el Ejercicio Fiscal vigente, tales como reestructuras con eliminación de valores y sectores, omisión de tablas vigentes aplicables, presentación de nuevas tablas sin valores, disminuciones, entre otras, por lo que con la finalidad de brindar certeza jurídica a dichos entes municipales en el cobro de las contribuciones que les corresponden en materia inmobiliaria, es que se ha considerado pertinente adecuar y corregir esta información.

VII.- Asimismo, esta Comisión de Dictamen Legislativo considera que los Municipios de la Entidad deben continuar con la actualización de los valores catastrales subvaluados, de igual manera, de la zonificación correspondiente a 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 movimientos catastrales, así como remitir mensualmente las actualizaciones a los mismos.

VIII.- Respecto a las características del formato preestablecidas por este H. Congreso del Estado, para la integración y presentación de los proyectos de Tablas de Valores, continúa prevaleciendo y observándose que, en algunos casos, no se atienden los elementos formales y los requerimientos necesarios en



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública LXVIII/DCPPHP/04

el formato y diseño homogéneo del proyecto, para su posterior publicación. Por ello, quienes integramos esta Comisión de Dictamen Legislativo, reiteramos que es necesario la implementación y reglamentación de lineamientos y características, que permitan homologar los diversos proyectos de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, esto, en miras de establecer las bases para sistematizar su presentación y generar información ágil y oportuna.

IX.- 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.

X.- En conclusión, quienes integramos la Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública, no encontramos obstáculo legal alguno para dar curso a las iniciativas en los términos en que fueron presentadas, por lo que ponemos a la consideración de esta Honorable Asamblea, la aprobación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, aplicables para el Ejercicio Fiscal de 2025, correspondientes a los cuatro Municipios en estudio, conforme al siguiente proyecto de:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

**Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda
Pública
LXVIII/DCPPHP/04**

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, propuestas por los HH. Ayuntamientos de los Municipios de Casas Grandes, Delicias, Nuevo Casas Grandes y San Francisco de Conchos, mismas 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 1° de enero al 31 de diciembre de 2025, las cuales se anexan al presente Decreto y pasan a formar parte del mismo.

ARTÍCULO SEGUNDO.- En su caso, aquellos Municipios que así lo hayan determinado y en los términos autorizados, se faculta, así mismo, para efecto del cálculo del Impuesto Predial para el Ejercicio Fiscal 2025, utilizar el mismo valor base que sirvió para el cálculo del citado impuesto al 31 de diciembre de 2024, según corresponda.

ARTÍCULO TERCERO.- De conformidad con el artículo 28, fracción I, de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, a partir del 1° de enero del año 2025, 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

LXVIII/DCPPHP/04

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día primero de enero del año 2025.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Los Municipios de la Entidad deberán actualizar, durante el año 2025, 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 cada Municipio.

ARTÍCULO TERCERO.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Dirección de Catastro del Estado, informará de manera pormenorizada a este Poder Legislativo, del cumplimiento de los Municipios del Estado, respecto al informe de resultados obtenidos del diagnóstico, realizado durante el año 2024, 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 o especialistas en valuación debidamente acreditados y autorizados, deberán informar fehacientemente a



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública LXVIII/DCPPHP/04

la Autoridad Catastral Municipal, de los avalúos practicados durante el ejercicio fiscal 2024 y en lo subsecuente, con relación a la determinación de la base del Impuesto sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles, a que se refiere la fracción I, del artículo 158, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

ECONÓMICO.- Aprobado que sea, tórnese a la Secretaría para que elabore las Minutas de Decreto, que contienen las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción de cada uno de los Municipios enlistados, en los términos en que deban publicarse.

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



H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/04

ASÍ LO APROBÓ LA COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO Y HACIENDA PÚBLICA, EN REUNIÓN DE FECHA ONCE DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.

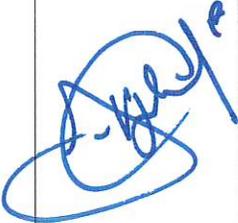
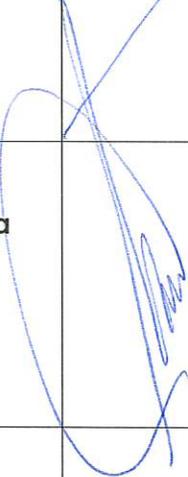
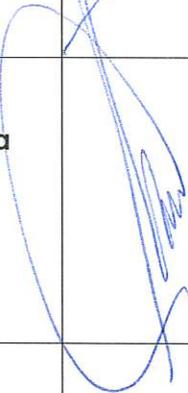
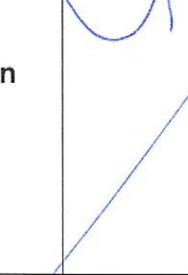
	INTEGRANTES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	Dip. Jorge Carlos Soto Prieto Presidente			
	Dip. Roberto Arturo Medina Aguirre Secretario			
	Dip. Carla Yamileth Rivas Martínez Vocal			
	Dip. Joceline Vega Vargas Vocal			



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda
Pública
LXVIII/DCPPHP/04

	<p>Dip. América Victoria Aguilar Gil Vocal</p>			
	<p>Dip. Brenda Francisca Ríos Prieto Vocal</p>			
	<p>Dip. María Antonieta Pérez Reyes Vocal</p>			
	<p>Dip. Francisco Adrián Sánchez Villegas Vocal</p>			



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

**Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda
Pública
LXVIII/DCPPHP/04**

	<p>Dip. Leticia Ortega Máynez 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 2025 DE 4 MUNICIPIOS.