H. CONGRESO DEL ESTADO PRESENTE.-

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:

ANTECEDENTES

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 2026, las administraciones de los siguientes 32 Municipios del Estado: Ahumada, Aldama, Allende, Aquiles Serdán, Ascensión, Balleza, Batopilas de Manuel Gómez Morín, Bocoyna, Buenaventura, Carichí, Casas Grandes, Coronado, Coyame del Sotol, Cusihuiriachi, Chínipas, Dr. Belisario Domínguez, El Tule, Gran Morelos, Guadalupe, Guadalupe y Calvo, Guachochi, Guazapares, Huejotitán, Ignacio Zaragoza, López, Manuel Benavides, Matamoros, Namiquipa, Ojinaga, Riva Palacio, Urique y Valle del Rosario.

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.

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 del Dictamen correspondiente.

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. Es así que los Municipios de Ahumada, Aldama, Allende, Aquiles Serdán, Ascensión, Balleza, Batopilas de Manuel Gómez Morín, Bocoyna, Buenaventura, Carichí, Casas Grandes, Coronado, Coyame del Sotol, Cusihuiriachi, Chínipas, Dr. Belisario Domínguez, El Tule, Gran Morelos, Guadalupe, Guadalupe y Calvo, Guachochi, Guazapares, Huejotitán, Ignacio Zaragoza, López, Manuel Benavides, Matamoros, Namiquipa, Ojinaga, Riva Palacio, Urique y Valle del Rosario, someten a consideración de este H. Congreso del Estado los proyectos de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el Ejercicio Fiscal 2026, 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 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 1°. de enero del 2026, 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 2026, para los 32 Municipios señalados, así como también se ordene la publicación de las mismas en el Periódico Oficial del Estado.

IV.- 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:

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 32 Municipios, respecto de sus Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, para el Ejercicio Fiscal 2026.

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, publicado 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, 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 2026.

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

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; suelo rústico para propiedad privada, ejidal y comunal; uso de suelo para actividades mineras, así como las tablas de depreciación del método de Ross, 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 identificaron actualizaciones a los valores unitarios de suelo y construcción, así como diversas modificaciones para el Ejercicio Fiscal 2026, en diferentes proporciones porcentuales y criterios, considerando las diversas características constructivas, geográficas, socioeconómicas y de valoración de la propiedad inmobiliaria en el territorio de los Municipios de Ahumada, Aldama, Allende, Aquiles Serdán, Ascensión, Balleza, Batopilas de Manuel Gómez Morín,

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

Bocoyna, Buenaventura, Carichí, Casas Grandes, Coronado, Coyame del Sotol, Cusihuiriachi, Chínipas, Dr. Belisario Domínguez, El Tule, Gran Morelos, Guadalupe, Guadalupe y Calvo, Guachochi, Guazapares, Huejotitán, Ignacio Zaragoza, López, Manuel Benavides, Matamoros, Namiquipa, Ojinaga, Riva Palacio, Urique y Valle del Rosario.

Ahora bien, a manera de síntesis, en la siguiente tabla informativa se pueden observar las diferentes modificaciones y proporciones de actualización para cada uno de los municipios mencionados.

Municipio	Observaciones
Ahumada	Presentan estandarización de formato e incremento del 5% general, se adicionan tablas de Nogales, pepinos, frijol, melón y sandía, sin embargo, se considera que en estos casos se podría estar grabando la producción, por lo que se propone se eliminen.
Aldama	Se propone incremento del 5%. Adiciona tablas de frutales, sugiriéndose se eliminen para dejar concepto como se contemplan en el 2025.
Allende	Se propone incremento del 5%. Se realiza estandarización de formatos.
Aquiles Serdán	Se propone incremento del 5% general y la actualización de los formatos, presenta tablas de frutales, por lo que se sugiere eliminarlas y dejarlas en vigencia como aparece en el 2025.
Ascensión	Incremento del 5% y la estandarización de formatos.

Balleza	Se incrementa 5% de forma general, con actualización tanto en sectores catastrales, denominaciones y estandarización en formatos. Adiciona frutales nogales, manzanos y viñedos, por lo que se sugiere no sean incorporados, por las razones antes referidas
Batopilas de Manuel Gómez Morín	Se realiza estandarización de formatos y se incrementa 5%, sin embargo, su certificación no hace mención a ello, solo se menciona que no se aprueba la tabla de instalaciones especiales, por lo que se sugiere eliminar, así como las tablas correspondientes a frutales.
Bocoyna	Se incrementa un 5% general y realiza estandarización de formatos.
Buenaventura	Se presenta incremento del 5%, se adicionan tablas de frutales, mismas que se sugiere dejar vigentes los conceptos 2025, continúan en los términos del año en curso la tabla de deméritos.
Carichí	Se observa un incremento general del 5%. Se realiza estandarización de tablas y formatos.
Casas Grandes	Se propone un incremento del 5% general, con excepción de la tabla de instalaciones especiales, así mismo se realiza adecuación y estandarización de tablas y formatos.
Coronado	Se observa un incremento general del 5%, estableciendo que, en caso de que el monto resultante contenga centavos, se redondeara a la unidad inmediata superior. Con excepción de fundo minero y banco de materiales. Se realiza actualización y estandarización de tablas y formatos.
Coyame del Sotol	Presenta un incremento del 5% y actualización y estandarización de tablas y formatos.

Cusihuiriachi	Incremento del 5% general. Actualizan y estandarizan tanto tablas como formatos. La tabla de Rustico presenta incremento de hasta 391% y en construcciones de hasta 49% y decremento del 27%. Así mismo se presentan tablas de frutales, las cuales se sugiere eliminar, por considerarse que se pudiera estar grabando la producción.					
Chínipas	Se presentan incrementos del 6%, del 12% y del 43%, así mismo se realiza estandarización y armonización de tablas y formatos.					
Dr. Belisario Domínguez	Se solicita incremento del 5% y se realiza actualización y estandarización de tablas y formatos.					
El Tule	Se incrementa el 5% y se realiza actualización y estandarización de tablas y formatos.					
Gran Morelos	Se incrementa 5% de forma general, se realiza actualización y estandarización tanto de tablas como de formatos.					
Guadalupe	Se presenta sin incremento en sus importes, solo con armonización y estandarización de tablas y formatos.					
Guadalupe y Calvo	Se presenta sin incremento en sus importes, solo con armonización y estandarización de tablas y formatos.					
Guachochi	Se presenta incremento que oscila en el 5% en sus importes, así como armonización y estandarización de tablas y formatos.					
Guazapares	Se presenta incremento que oscila en el 5% en sus importes, así como armonización y estandarización de tablas y formatos.					
Huejotitán	Se presenta sin incremento en sus importes, solo con actualización y estandarización de tablas y formatos.					
Ignacio Zaragoza	Se presenta sin incremento en sus importes, solo con actualización y estandarización de tablas y formatos.					
López	Se incrementa un 5% en Urbano, se adicionan sectores en la tabla de Urbanos, se modifica la tabla de Demérito					

	de Suelo, Ross y se adicionan las tablas de Banco de materiales y Fundo minero					
Manuel Benavides	Se presenta sin incrementos, pero si con decremento de hasta 10% en instalaciones especiales, de la misma forma realiza actualización y estandarización de tablas y formatos.					
Matamoros	Se presentan incremento del 5%, así como actualización y estandarización de tablas y formatos.					
Namiquipa	Incremento del 5%. Adiciona tablas de Minería, Anuncios, Banco de materiales y Frutales manzanos, nogales y Viñedos, mismos que se sugiere eliminar. Se actualizan los formatos.					
Ojinaga	Presentan incrementos que van del 4,67% al 20,31%, en Zonas Homogéneas, en Suelo Suburbano: Presenta incrementos del 18,18% en 18 conceptos y un 19,05% en 6 conceptos, en la tabla de Rustico, con incremento general del 5%. Corredores de Valor: Con incremento entre el 4,94% y el 5,06%. La tabla de Construcciones: con un incremento general del 5% al igual que instalaciones especiales y Anuncios y Antenas.					
Riva Palacio	Presenta incremento del 5% de forma general y se realiza estandarización y actualización de tablas y formatos.					
Urique	Presenta incremento del 5% de forma general y se realiza estandarización y actualización de tablas y formatos.					
Valle del Rosario	Presenta incremento del 5% de forma general y se realiza estandarización y actualización de tablas y formatos.					

VI.- Otro punto a considerar es que, durante el presente Ejercicio Fiscal, los Municipios en estudio 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 2026, esa tendencia se reprodujo en los 32 Municipios que se dictaminan. A su vez, se realizaron algunas modificaciones considerando la actualización de sectores, manzanas y corredores.

Es importante mencionar que durante el estudio de los proyectos presentados por los Municipios, se han detectado por este órgano dictaminador diversas inconsistencias, con referencia en las Tablas aprobadas para el Ejercicio Fiscal vigente, tales como restructuras 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.

Respecto a la Tabla de Instalaciones Especiales, esta Comisión acordó dejar sin valor 43 conceptos, los cuales han sido ajustados en cada caso. La decisión de dejar sin valor 43 conceptos dentro de la Tabla de Instalaciones Especiales se fundamenta en la necesidad de aliviar la carga económica que enfrentan las familias, particularmente en un contexto donde los costos de diversos servicios pueden impactar de manera significativa su presupuesto. Ajustar estos conceptos representa una acción concreta orientada a proteger el bienestar económico de la población.

En este mismo analisis, se ha observados que fuerón incorporados por algunos municipios nuevas tablas denominadas Frutales-Nogales, Frutales-Manzanos, Frutales-Viñedos, entre otras producciones, mismas que han sido elimandas por considerar encontrarse en la hipotesis de un gravamen a la producción, mismo que se encuentra fuera de la naturaleza de impuesto inmobiliarios propios del presente Dictamen.

Asimismo, la medida responde a un principio de justicia social, pues busca garantizar que los cobros asociados a las instalaciones especiales sean proporcionales, razonables y no generen desigualdades o afectaciones injustificadas. Al revisar y corregir cada uno de los conceptos, la Comisión actúa con responsabilidad y sensibilidad social, asegurando que los procedimientos estén alineados con criterios de equidad y accesibilidad para todos.

VII.- De igual forma, esta Comisión de Dictamen Legislativo reconoce el esfuerzo de estos Municipios para continuar 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 movimientos catastrales, así como remitir mensualmente las actualizaciones a los mismos.

VIII.- Respecto a las características del formato preestablecido 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 el formato y diseño homogéneo del proyecto, para su posterior publicación; por ello, quienes integramos esta Comisión de Dictamen Legislativo, reiteramos que es necesario continuar con 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.- 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 2026, correspondientes a los 32 Municipios en estudio, conforme al siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO.- Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, propuestas por los HH. Ayuntamientos de los Municipios de

Ahumada, Aldama, Allende, Aquiles Serdán, Ascensión, Balleza, Batopilas de Manuel Gómez Morín, Bocoyna, Buenaventura, Carichí, Casas Grandes, Coronado, Coyame del Sotol, Cusihuiriachi, Chínipas, Dr. Belisario Domínguez, El Tule, Gran Morelos, Guadalupe, Guadalupe y Calvo, Guachochi, Guazapares, Huejotitán, Ignacio Zaragoza, López, Manuel Benavides, Matamoros, Namiquipa, Ojinaga, Riva Palacio, Urique y Valle del Rosario, 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 primero de enero al 31 de diciembre de 2026, 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 2026, utilizar el mismo valor base que sirvió para el cálculo del citado impuesto al 31 de diciembre de 2025, 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 2026, 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.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día primero de enero del año 2026.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Los Municipios de la Entidad deberán actualizar, durante el año 2026, 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 2025, 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 la Autoridad Catastral Municipal, de los avalúos practicados durante el ejercicio fiscal 2025 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, túrnese 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 25 días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

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

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			

Dip. América Victoria Aguilar Gil Vocal		
Dip. Brenda Francisca Ríos Prieto Vocal		
Dip. María Antonieta Pérez Reyes Vocal		
Dip. Francisco Adrián Sánchez Villegas 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 2026 DE 32 MUNICIPIOS.