

H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

PRESENTE.-

FRANCISCO ADRIÁN SÁNCHEZ VILLEGAS y ALMA YESENIA PORTILLO LERMA, en nuestro carácter de integrantes de la Fracción Parlamentaria de Movimiento Ciudadano de la Sexagésima Octava Legislatura y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 71, fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 167, fracción I y 170 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Chihuahua, así como en los artículos 75 y 76 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias del Poder Legislativo, comparecemos ante esta Honorable Representación Popular para presentar una iniciativa con carácter de Decreto, con el fin de **reformar el artículo 28 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y los artículos 6 y 21 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, en materia de formulación y actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción**, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

1. El aumento en cascada de los impuestos, son una pandemia que los ciudadanos enfrentan cada vez más. Se necesita una ausencia absoluta de empatía para que un gobierno aumente año tras año el predial. Este impuesto es el que pagan los propietarios de inmuebles en los municipios, el que se paga desde las casas más humildes, hasta las grandes construcciones. Pero, ¿cómo se debe de calcular el aumento de este impuesto? En los últimos años, hemos visto que los



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA**

aumentos han sido desproporcionados y a criterio de unos cuantos funcionarios. Es necesario acotar la discrecionalidad en que puedan incurrir los municipios, para que tengan como límite el índice anual de inflación, de esta manera el aumento será congruente con el crecimiento económico. Evitemos el modus operandi del descaro desde el gobierno.

2. El Estado debe saber moderarse, y dado que el poder es para servir al pueblo y no para servirse, es necesario colocar un techo de crecimiento de impuestos, esto le dará la certeza al contribuyente para administrar sus recursos al inicio de cada año y es una autocontención política que evita que el Estado le cargue la mano a las familias de bien. Es por eso que al pertenecer a la bancada naranja de Movimiento Ciudadano, estoy obligado a alzar la voz por los que no tienen poder político, a estar del lado de los que nada tiene y hasta eso se les busca quitar.
3. La defensa de su patrimonio será total y hasta las últimas consecuencias, mediante el uso de la razón y la ley. Es por eso que para evitar abusos fiscales sistemáticos, debemos de regular de una vez por todas que el impuesto predial no se aumente jamás por encima de la inflación. Porque no hay un motivo para hacerlo, porque no existe una justificación de que el impuesto crezca más de lo que crece el costo de vivir.



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA**

4. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción son el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados por el Ayuntamiento, contenidos en los planos de poblaciones, zonas y fraccionamientos respecto al valor unitario del terreno, así como los valores unitarios de construcción de acuerdo a las clasificaciones y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de predios tanto urbanos como rústicos conforme a la norma técnica aprobada para tal efecto.

De acuerdo a lo dispuesto en la fracción XL del artículo 28 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y el artículo 22 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, las tablas de valores unitarios para suelo y construcción sirven para determinar los valores Catastrales y serán la base para el cálculo de los impuestos que graven la propiedad inmobiliaria durante el ejercicio fiscal siguiente.

5. En este sentido, de conformidad con la fracción XL del artículo 28 del Código Municipal, el Ayuntamiento tiene la facultad y obligación de aprobar el anteproyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para remitir y someter a consideración del Congreso del Estado, antes del 31 de octubre del año anterior al ejercicio.
6. Ahora bien, las Tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, según lo establecido por los artículo 6 y 21 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, son formuladas y propuestas por la autoridad catastral municipal, y estas deben reflejar el valor de mercado, el cual se define como la determinación valorativa en unidades monetarias



**H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA**

de un predio, atendiendo a sus elementos cualitativos y cuantitativos a una fecha determinada.

7. Por tanto, las tablas de valores constituyen elementos esenciales para el cálculo de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria, toda vez que a partir de los valores unitarios ahí contenidos, se determina el valor catastral.

A saber, el valor catastral es la base del impuesto predial, de conformidad con lo establecido en el artículo 148 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, de ahí la importancia de las tablas de valores unitarios.

8. Durante los últimos días del mes de octubre, los Ayuntamientos del Estado de Chihuahua, formularon y propusieron sus anteproyectos de tablas de valores unitarios para suelo y construcción, elaborando y actualizando estas de conformidad con lo previsto en la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, para posteriormente remitirlos a este Congreso del Estado.

En este sentido, algunos Ayuntamientos actualizaron los valores unitarios de manera desproporcionada; a saber en el Municipio de Hidalgo del Parral, se actualizaron los valores en diversas zonas homogéneas en las cuales los valores se incrementaron en un 300% en comparación con los valores para 2024. De igual forma, en el Municipio de Casas Grandes, se incrementaron los valores unitarios hasta en un 1300%.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

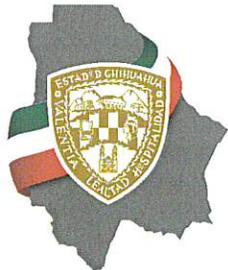
Estos incrementos rebasan de manera excesiva el porcentaje de inflación general anual, el cual según datos del INEGI, en octubre alcanzó el 4.76%¹.

9. Ante este panorama, es necesario garantizar desde la legislación que las actualizaciones que se realicen a las tablas de valores unitarios de suelo y construcción se realicen de acuerdo al porcentaje de inflación anual, sin que sobrepase este, para así evitar incrementos desproporcionados que atentan contra la economía de las y los chihuahuenses.

Por ello, proponemos las siguientes reformas al Código Municipal para el Estado de Chihuahua y la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua:

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA	
ARTÍCULO 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos: I. a XXXIX. (...)	ARTÍCULO 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos: I. a XXXIX. (...)

¹ <https://mexicocomovamos.mx/publicaciones/2024/11/inflacion-repunta-a-4-76-anual-en-octubre-tras-dos-meses-a-la-baja/#:~:text=En%20octubre%20de%202024%20la,%2C%20desde%203.91%25%20en%20septiembre.>



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

<p>XL. Aprobar el anteproyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que expida la autoridad catastral municipal, mismas que servirán de base para el cálculo de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria y someterlo a la consideración del Congreso del Estado, antes del día treinta y uno de octubre del año anterior al ejercicio, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p>(...)</p>	<p>XL. Aprobar el anteproyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que expida la autoridad catastral municipal, mismas que servirán de base para el cálculo de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria y someterlo a la consideración del Congreso del Estado, antes del día treinta y uno de octubre del año anterior al ejercicio, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado.</p> <p><i>Las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones no podrán incrementarse por encima de la inflación anual.</i></p> <p>(...)</p>
<p>LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA</p>	
<p>ARTÍCULO 6. Corresponde a la autoridad catastral municipal:</p>	<p>ARTÍCULO 6. Corresponde a la autoridad catastral municipal:</p>

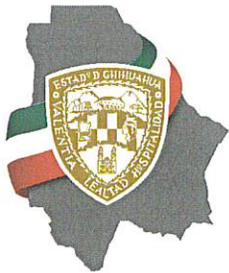


H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

<p>I. a III. (...)</p> <p>IV. Formular y proponer al Ayuntamiento las tablas de valores unitarios para suelo y construcción y su actualización, a efecto de remitirlas al H. Congreso del Estado para su aprobación.</p> <p>(...)</p>	<p>I. a III. (...)</p> <p>IV. Formular y proponer al Ayuntamiento las tablas de valores unitarios para suelo y construcción y su actualización, las cuales, no podrán incrementarse por encima de la inflación anual, a efecto de remitirlas al H. Congreso del Estado para su aprobación.</p> <p>(...)</p>
<p>ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado.</p> <p>(...)</p>	<p>ARTÍCULO 21. Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado, y en ningún caso, podrán incrementarse por encima de la inflación anual.</p> <p>(...)</p>

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, someto a la consideración de esta Honorable Soberanía, la siguiente Iniciativa con Proyecto de

DECRETO:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

PRIMERO. Se reforma la fracción XL del artículo 28 del Código Municipal para el estado de Chihuahua para quedar redactado de la siguiente forma:

ARTÍCULO 28. *Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:*

I. a XXXIX. (...)

XL. Aprobar el anteproyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que expida la autoridad catastral municipal, mismas que servirán de base para el cálculo de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria y someterlo a la consideración del Congreso del Estado, antes del día treinta y uno de octubre del año anterior al ejercicio, para su aprobación y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones no podrán incrementarse por encima de la inflación anual.

SEGUNDO. Se reforma la fracción IV del artículo 6 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, para quedar redactado de la siguiente forma:

ARTÍCULO 6. *Corresponde a la autoridad catastral municipal:*

I. a III. (...)

*IV. Formular y proponer al Ayuntamiento las tablas de valores unitarios para suelo y construcción y su actualización, **las cuales, no podrán incrementarse por encima de la inflación anual**, a efecto de remitirlas al H. Congreso del Estado para su aprobación.*

(...)



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

TERCERO. Se reforma el artículo 21 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, para quedar redactado de la siguiente forma:

ARTÍCULO 21. *Las tablas de valores unitarios de suelo y construcción deberán reflejar el valor de mercado, y en ningún caso, podrán incrementarse por encima de la inflación anual.*

(...)

TRANSITORIOS

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ATENTAMENTE

**FRANCISCO ADRIÁN SÁNCHEZ VILLEGAS
DIPUTADO CIUDADANO
COORDINADOR DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MOVIMIENTO
CIUDADANO**

**ALMA YESENIA PORTILLO LERMA
DIPUTADA CIUDADANA
GRUPO PARLAMENTARIO DE MOVIMIENTO CIUDADANO**