



Presidencia
Guadalajara

Página 1 de 8



Gobierno de
Guadalajara anexa
12:00h un oficio

17 AGO 2021 SHP/SI/DGIC/DC/2170/2021
y un juego de tablas
de valores en
original.

RECIBIDO

Secretaría General



Gobierno de
Guadalajara

**AL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO
DE GUADALAJARA, JALISCO.**

PRESENTE:

El que suscribe, Licenciado **EDUARDO FABIÁN MARTÍNEZ LOMELÍ**, en mi carácter de Presidente Municipal Interino del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guadalajara, Jalisco, en uso de la facultad que me confieren los artículos 3, 10 y 41 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; así como 90, 91 fracción II y 95 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, y demás relativos aplicables que en derecho corresponda; tengo a bien someter a la elevada y distinguida consideración de éste H. Cuerpo Edilicio en Pleno, la **iniciativa de decreto municipal con turno a comisión, mediante la cual se propone elevar ante el H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto que contiene las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2022;** de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. El municipio de Guadalajara es una entidad pública creada constitucionalmente como base de la división política y administrativa del Estado de Jalisco e investido de personalidad jurídica y patrimonio propio, integrado por una asociación de vecindad asentada en un territorio de 187.91 kilómetros cuadrados en la Región Centro de esta entidad federativa, formando parte integrante de la división territorial, de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco; así mismo constituye un orden de gobierno autónomo con capacidad política y administrativa para la consecución de sus fines, gozando de dicha autonomía en lo concerniente a su régimen interior. Adicionalmente se constituye en una comunidad de vida, cuya misión consiste en proteger y fomentar los valores humanos que generen las condiciones de armonía social y del bien común, como se aprecia de la lectura de los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 2 y 4 numeral 41 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

Av. Hidalgo #400, Centro Histórico,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México.
3837 4400 ext. 4774

II. Asimismo, uno de los principales pilares de la administración pública municipal es la facultad para el manejo libre de su hacienda, atribución que ejerce directamente el Pleno del Ayuntamiento a través de la aprobación del Presupuesto de Egresos que se formula con base en los ingresos de que disponga la hacienda municipal, ya sean ingresos propios generados por las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria o bien por las participaciones federales y estatales que le correspondan cada año, entre otros ingresos que se asignan para cubrir el gasto público.

III. A su vez, la Constitución Política del Estado de Jalisco, en sus artículos 77 y 89 establece lo que a la letra versa:

"Art. 77. Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia Municipal que expida el Congreso del Estado:

I. Los bandos de policía y Gobierno;

II. Los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, con el objeto de:

a) Organizar la administración pública municipal;

b) Regular las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia; y

(...)

Art. 89. El Congreso del Estado aprobará las leyes de ingresos de los municipios y revisará y fiscalizará las cuentas públicas municipales, en los términos de lo dispuesto por esta Constitución y las leyes que de ella emanen. Los presupuestos de egresos serán aprobados por los ayuntamientos con base en sus ingresos disponibles y en las reglas establecidas en las leyes municipales respectivas.



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

(...)

Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado, conforme al procedimiento que se establezca en la ley de la materia, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

IV. Asimismo, los artículos 38 y 75 fracción I párrafo segundo de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, establecen lo siguiente:

"Artículo 38. Son facultades de los Ayuntamientos:

I. Proponer ante el Congreso del Estado, iniciativas de leyes o decretos en materias Municipales;

(...)

Artículo 75. Para los efectos de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y del artículo 88 de la Constitución Política del Estado, la Hacienda Municipal se forma con los impuestos, derechos, productos y aprovechamientos que anualmente propongan los Ayuntamientos y apruebe el Congreso del Estado; los ingresos que establezcan las leyes fiscales a su favor y en todo caso con:

I. Las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, incluyendo tasas adicionales que establezca el Congreso del Estado, de su fraccionamiento, división, consolidación, translación y mejora, así como las que tengan por base el cambio del valor de los inmuebles. Los Ayuntamientos en el ámbito de su competencia pueden proponer al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria..."

✓

V. Por otra parte, la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, establece que el catastro tiene por objeto la determinación de las características cualitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del Municipio; adicionalmente establece que el Consejo Técnico Catastral Municipal deberá analizar y estudiar el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones, en este contexto, los siguientes artículos señalan lo que a la letra:

"Artículo 1.- Catastro es el inventario y la valuación, precisos y detallados, de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en la Municipalidad.

Artículo 2.- El Catastro tiene por objeto la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del municipio, mediante la formación y conservación de los registros y bases de datos que permitan su uso múltiple, como medio para obtener los elementos técnicos, estadísticos y fiscales que lo constituyen.

El registro y la valuación catastral se declaran de utilidad pública, para fines fiscales, socioeconómicos y urbanísticos.

Artículo 3.- Están obligados a observar las disposiciones de esta Ley:

I. Los titulares de los predios: propietarios, copropietarios o poseedores a título de dueño de terrenos o construcciones con localización en el territorio del Estado;

II. Los notarios y quienes tengan fe pública, cuando intervengan en la autorización de escrituras relativas a actos traslativos de dominio de bienes inmuebles;

III. Las autoridades fiscales que administren contribuciones que se determinen sobre la propiedad inmobiliaria, su división, consolidación, traslación, urbanización, edificación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles;

IV. Las autoridades judiciales que autoricen actos traslativos de dominio de algún bien inmueble dentro del Estado o tengan conocimiento del inicio o



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

terminación de cualquier Litis, en la que existan terceros afectados o interesados respecto de algún bien inmueble que se encuentre dentro del Estado;

V. Los urbanizadores;

VI. Los peritos valuadores autorizados para practicar avalúos y los valuadores dependientes de la autoridad catastral;

VII. Quienes adquieran algún bien inmueble por contrato privado;

VIII. Los fideicomitentes, fideicomisarios o fiduciarios, cuando en el fideicomiso se limite o impongan condiciones de uso, administración o posesión de algún predio; y

IX. Los corredores de bienes inmuebles, cuando intervengan en actos traslativos de dominio o de administración.

Artículo 4.- (...)

XXIII.- Tablas de valores es el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento de esta ley 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 predios.

Artículo 54.- Los valores unitarios de los terrenos y de construcciones; los coeficientes de incremento y demérito de valores y demás elementos de valuación, se elaborarán y aplicarán mediante las tablas de valores unitarios conforme las siguientes disposiciones:

I. Cada Catastro Municipal debe elaborar los estudios de valores correspondientes conforme a lo establecido por el artículo 13, fracción IX y los artículos 55, 56 y 57 de la presente ley. Una vez elaborado el proyecto de tablas de valores unitarios del municipio, debe remitir al Consejo Técnico Catastral Municipal respectivo para su revisión;

K

II. El Consejo Técnico de Catastro Municipal deberá analizar y estudiar el proyecto de tabla de valores unitarios y, en su caso, hacer las modificaciones a los valores que estimen pertinentes, sustentando en todo momento los aspectos y opiniones de carácter técnico. Una vez analizado y en su caso modificado, deberán remitir el proyecto en original y dos tantos en copias al Consejo Técnico Catastral del Estado;

III. El Consejo Técnico Catastral del Estado, con la participación de la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado o quien ésta designe en su representación, revisarán los proyectos enviados para emitir opiniones, con la finalidad de que los valores unitarios sean equiparables a los de mercado;

IV. En los casos en que el Consejo Técnico Catastral del Estado, con la participación de la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado o quien ésta designe en su representación, consideren que los proyectos de los Consejos Técnicos de Catastro Municipales no son equiparables a los de mercado, emitirán las recomendaciones pertinentes; y

V. Una vez que los proyectos de tablas de valores sean revisados por el Consejo Técnico Catastral del Estado en conjunción con la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado o su representante, se remitirán con las opiniones o recomendaciones que hubiere, en su caso, a los ayuntamientos para que éstos las conozcan antes de aprobar la formal iniciativa.

La iniciativa deberá ser presentada a más tardar el 31 de agosto del año previo a su aplicación”.

VI. La modernización y actualización de los instrumentos legales y fiscales del Municipio de Guadalajara es un objetivo integral y necesario que se debe de efectuar de acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo, este sentido se propone fortalecer la capacidad administrativa, ya que los procesos e integración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, permite a los Ayuntamientos desarrollar con mayor eficiencia sus funciones.



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

Dichas Tablas son de utilidad ya que, a través de ellas, se propone distinguir diferentes valores de los bienes inmuebles que coadyuvan a la identificación, delimitación y valuación de un predio y sus edificaciones, y no deben concebirse limitativamente como operaciones fiscales.

VII. El Gobierno Municipal de Guadalajara tiene como eje principal el desarrollo urbano sustentable, en este tenor, es imperante mejorar las condiciones de la calidad de vida de la sociedad tapatía; es por eso que se han implementado diferentes políticas públicas y estrategias con visión a futuro, que impacten al desarrollo ordenado y sostenible, para lo cual, las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones fungen como un instrumento adecuado para lograr los objetivos establecidos dentro del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Guadalajara 500/Visión 2042 (2018 - 2021), en el marco de la legalidad, transparencia y rendición de cuentas, mediante el cual se busca:

- Impulsar el desarrollo sostenible de la vivienda bajo los principios de rentabilidad, beneficio social y sustentabilidad ambiental, con el propósito de redensificar la ciudad, diversificar las opciones para adquirir vivienda con acceso a espacios públicos de calidad y alternativas de movilidad, así como promover la eficiencia energética y de manejo de residuos.
- Crear instrumentos de gestión y regulación en materia de construcción novedosos que promuevan la socialización de los costos y beneficios del desarrollo urbano, establecer políticas integradas para ordenar el crecimiento de la ciudad e impulsar la distribución espacial de la actividad económica para hacer más eficiente el uso de los recursos públicos.
- La gestión del desarrollo urbano y la reactivación de espacios públicos debe cubrir factores como inclusión social, desarrollo económico, sustentabilidad ambiental y de movilidad urbana, que beneficie a la ciudadanía e incentive la conservación del entorno natural; donde identifiquen las características y necesidades específicas de cada espacio público.¹

¹ Consultado en <https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/PMDDGuadalajara2018-2021.pdf>

Av. Hidalgo #400, Centro Histórico,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México.
3837 4400 ext. 4774

VIII. Aunado a lo anterior, el Gobierno Municipal de Guadalajara tiene como objetivo generar un instrumento que cumpla con los parámetros sobre las bases de los terrenos, así como de las construcciones, considerando la proporcionalidad de justicia sobre el cobro de las contribuciones que realizan las ciudadanas y los ciudadanos, por lo que es responsabilidad de este Ayuntamiento la formulación de los valores de los terrenos, así como de las construcciones. En este sentido, el artículo 94 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco señala que la determinación de la base del impuesto predial se sujetará al valor fiscal de los predios y de las construcciones o edificaciones, el cual deberá apegarse al valor real, considerando a éste como el que rija en el mercado, por metro cuadrado, durante el último bimestre del año inmediato anterior.

IX. Es importante señalar que la propuesta que se presenta nace a partir del estudio técnico de valores de mercado realizado por la Dirección de Catastro municipal, el cual fue analizado por el Consejo Técnico Catastral Municipal de Guadalajara, que reflejan todos los resultados emitidos por este órgano técnico. Dicho Consejo llevó a cabo diferentes sesiones en las que se realizaron los trabajos, estudios y análisis técnicos necesarios para determinar los valores catastrales con una visión metropolitana y propositiva, mismo que está integrado de la siguiente manera:

1. Presidencia Municipal (Presidente del Consejo);
2. Tesorería Municipal (Secretario del Consejo);
3. Presidencia de la Comisión Edilicia de Hacienda;
4. Dirección de Catastro Municipal;
5. Dirección de Ordenamiento del Territorio Municipal;
6. Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco;
7. Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara;
8. Centro Empresarial de Jalisco;
9. Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco;
10. Colegio de Notarios del Estado de Jalisco; y
11. Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco.

Los trabajos realizados por el Consejo Técnico Catastral durante el año 2021, son los siguientes:



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

- El Consejo Técnico Catastral de Guadalajara en pleno llevó a cabo 3 sesiones, las cuales fueron celebradas en las siguientes fechas:
 - 27 de Abril de 2021.
 - 25 de Mayo de 2021.
 - 27 de Julio de 2021.
- En la primera sesión se presentó el estudio de valores de construcción y se realizó la aprobación de los mismos valores de construcción para las tablas de valores 2022; con la participación voluntaria de los representantes de:
 - Tesorería Municipal.
 - Cámara Nacional de Comercio.
 - Dirección de Ordenamiento Territorial.
 - Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco.
 - Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.
 - Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco.
 - Colegio e Instituto Mexicano de Valuación.
 - Dirección de Catastro Municipal.
- En la segunda sesión se analizaron y aprobaron las siguientes láminas de la tabla de valores 2022:
 - Procedimiento de valuación para construcciones en predios urbanos (2 láminas).
 - Tabla para la determinación de la edad de inmuebles remodelado.
 - Tabla de porcentajes de valor para predios en proceso de construcción.
 - Tabla paramétrica para determinar la calidad de las construcciones.
 - Tabla de elementos de la construcción que determinan la calidad unifamiliar (3 láminas).
 - Tabla de elementos de la construcción que determinan la calidad en los departamentos en régimen de condominio (3 láminas).
 - Procedimiento de valuación para condominios, plazas y centros comerciales constituidos como régimen de condominio.
 - Unidades habitacionales "Infonavit".

Av. Hidalgo #400, Centro Histórico,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México.
3837 4400 ext. 4774

K

- Ejemplo de condominios.
- Procedimiento de valuación para el terreno de pedios urbanos (2 láminas).
- Índice general alfabético, por colonia con valor de polígono y por lotes tipo polígono.
- Índice general de valor por polígono y alfabético de colonias con lotes tipos (8 láminas).

Misma que sesionó de manera virtual en la plataforma Google Meet por motivos de pandemia del covid-19, con la participación voluntaria de los representantes de:

- Presidencia Municipal.
- Tesorería Municipal.
- Comisión Edilicia de Hacienda.
- Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.
- Centro Empresarial de Jalisco.
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco.
- Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco.
- Colegio e Instituto Mexicano de Valuación.
- Dirección de Catastro Municipal.
- Dirección de Ordenamiento Territorial.

- En la tercera sesión se llevó a cabo el análisis, discusión y aprobación de los valores de terreno propuestos para tablas de valores 2022. Misma que se realizó de manera virtual en la plataforma Google Meet por motivos de pandemia del covid-19, con la participación voluntaria de los representantes de:

- Presidencia Municipal.
- Tesorería Municipal.
- Comisión Edilicia de Hacienda.
- Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.
- Centro Empresarial de Jalisco.
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco.
- Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco.
- Colegio e Instituto Mexicano de Valuación.
- Dirección de Catastro Municipal.
- Dirección de Ordenamiento Territorial.



Presidencia
Guadalajara

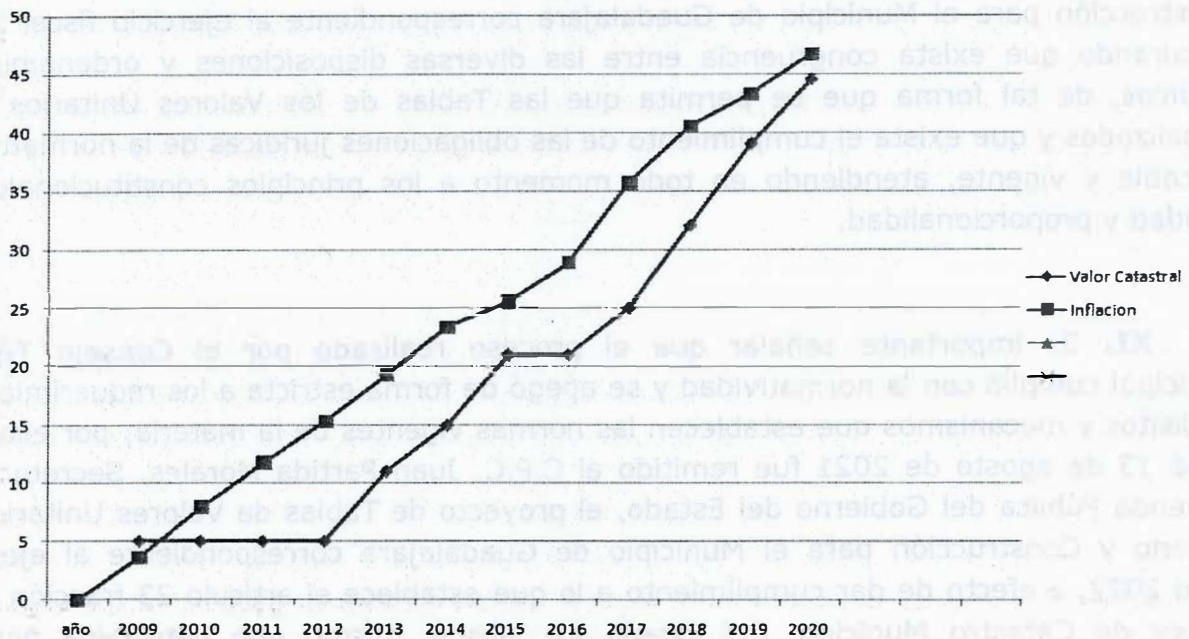


➤ Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco.

Valores Unitarios Catastrales vs Inflación, de los últimos nueve años:



Valores unitarios catastrales VS inflación, últimos 10 años



Fuente: Dirección de Catastro Municipal

Elementos Incorporados al Proyecto 2022:

Como mejoras a la presentación en general:

- Paginación del proyecto completo, para facilitar la referencia.
- Por recomendación del Consejo Catastral Estatal, se elimina los espacios para firma en la solapa y se genera una única hoja de firmas de consejeros, tal como se realiza en la mayoría de municipios.
- Para facilitar las búsquedas de cualquier ciudadana o ciudadano, inclusive para quien no conozca la ciudad, se disponen de dos accesos a índices generales, uno por nombre de colonia por alfabético y el otro un índice en una cuadrícula.

Av. Hidalgo #400, Centro Histórico,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México.
3837 4400 ext. 4774

X. Las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcción fueron analizadas y evaluadas propiamente por el Consejo Técnico Catastral Municipal, organismo técnico de carácter colegiado integrado por representantes especializados en la materia que provienen del sector público y privado; en ese sentido, se pone a consideración de este Ayuntamiento la propuesta que contiene las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara correspondiente al ejercicio fiscal 2022, procurando que exista congruencia entre las diversas disposiciones y ordenamientos jurídicos, de tal forma que se permita que las Tablas de los Valores Unitarios sean actualizadas y que exista el cumplimiento de las obligaciones jurídicas de la normatividad aplicable y vigente, atendiendo en todo momento a los principios constitucionales de equidad y proporcionalidad.

XI. Es importante señalar que el proceso realizado por el Consejo Técnico Municipal cumplió con la normatividad y se apegó de forma estricta a los requerimientos, requisitos y mecanismos que establecen las normas vigentes de la materia; por ello, con fecha 13 de agosto de 2021 fue remitido al C.P.C. Juan Partida Morales, Secretario de Hacienda Pública del Gobierno del Estado, el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara correspondiente al ejercicio fiscal 2022, a efecto de dar cumplimiento a lo que establece el artículo 23 fracción II de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, mismo que determina que los Consejos Técnicos de Catastro Municipal estarán facultados para estudiar, revisar y formular recomendaciones respecto de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, y remitirlos con fines de revisión al Consejo Técnico Catastral del Estado. En este tenor, dicho proyecto contiene los siguientes elementos:

A.- Valores Unitarios de Terreno Urbano.

Con el fin de determinar los valores que rigen en el mercado, se consideraron cada uno de los siguientes elementos:

- **Valores de operación**



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

Tomados de la base de datos catastral, se trata de lo reportado por los Notarios Públicos en los avisos de transmisión patrimonial durante el periodo 2020-2021, ya reflejados en los mapas y en el estudio de valores.

- **Oferta inmobiliaria**

La investigación en sitios web arrojó muestras útiles, es decir, anuncios de inmuebles en venta en el territorio de Guadalajara con datos suficientes para su geo-localización. Con el fin de nutrir la oferta inmobiliaria, se solicitó la base de datos a la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios AMPI, y una vez recibida se analizó a fin de ampliar la cantidad de muestras.

En el avalúo de perito se tienen desglosados los valores de terreno y unitario empleados, pero no así en los valores de operación y la oferta inmobiliaria. Para extraer un valor unitario de terreno en estos dos últimos casos, se utilizó la superficie cartográfica y proporción porcentual de valores entre suelo y construcción que tiene actualmente el avalúo catastral, pues de acuerdo con los peritos integrantes del Consejo, aplicar el método de residuales para cada muestra resulta muy tardado.

Catastro tomó todas las muestras disponibles comparables de cada uno de estos factores y las geo-refirió para derivar un dato por colonia, con el fin de calcular el valor unitario 2021 por colonia o fracción, en donde:

Se compara el Valor Catastral vs Valor de mercado

- Valor Operación
- Oferta Inmobiliaria – Factor Comercialización

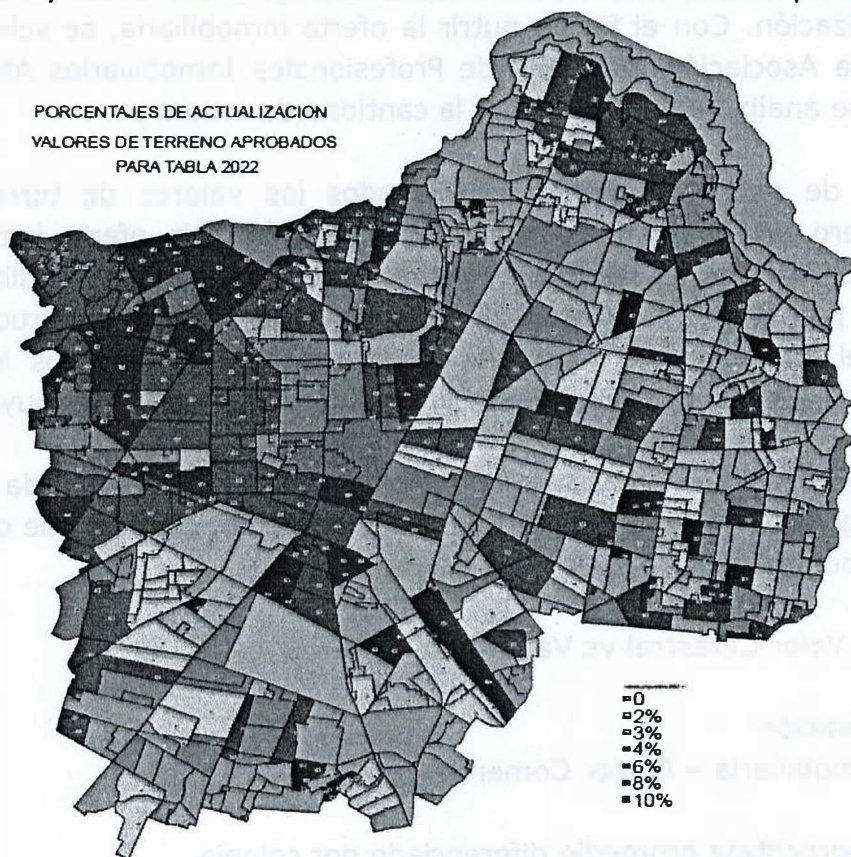
Se obtiene el porcentaje promedio diferenciado por colonia.

A través del procesamiento geográfico, se generó una capa con la investigación puntual obtenida y para cada colonia se calculó el promedio. Éste porcentaje corresponde al margen entre el valor comercial de los inmuebles y el catastral actual para el municipio de Guadalajara, de acuerdo a las muestras que se tuvieron disponibles y a la definición de equiparabilidad que el Consejo Técnico Catastral del Estado considera en la entrega de valores base a todos los municipios. Realizando además el estudio donde se heredan los porcentajes de incremento a las colonias sin

✓

muestras, de acuerdo a colonias vecinas de características urbanísticas y físicas similares.

Una vez comprobado el hecho de que la aplicación de la tabla de valores del ejercicio fiscal 2021 resultó en avalúos catastrales inferiores a los valores de mercado, para definir la propuesta de unitarios de terreno a plasmar en la tabla para el ejercicio fiscal 2022, se concluye como resultado los valores unitarios de terreno por zona:



En la comparativa con las tablas de valores vigente, la propuesta de tablas de valores para el ejercicio fiscal 2022 presenta en suelo las siguientes variaciones:

DISTRIBUCIÓN DE INCREMENTOS

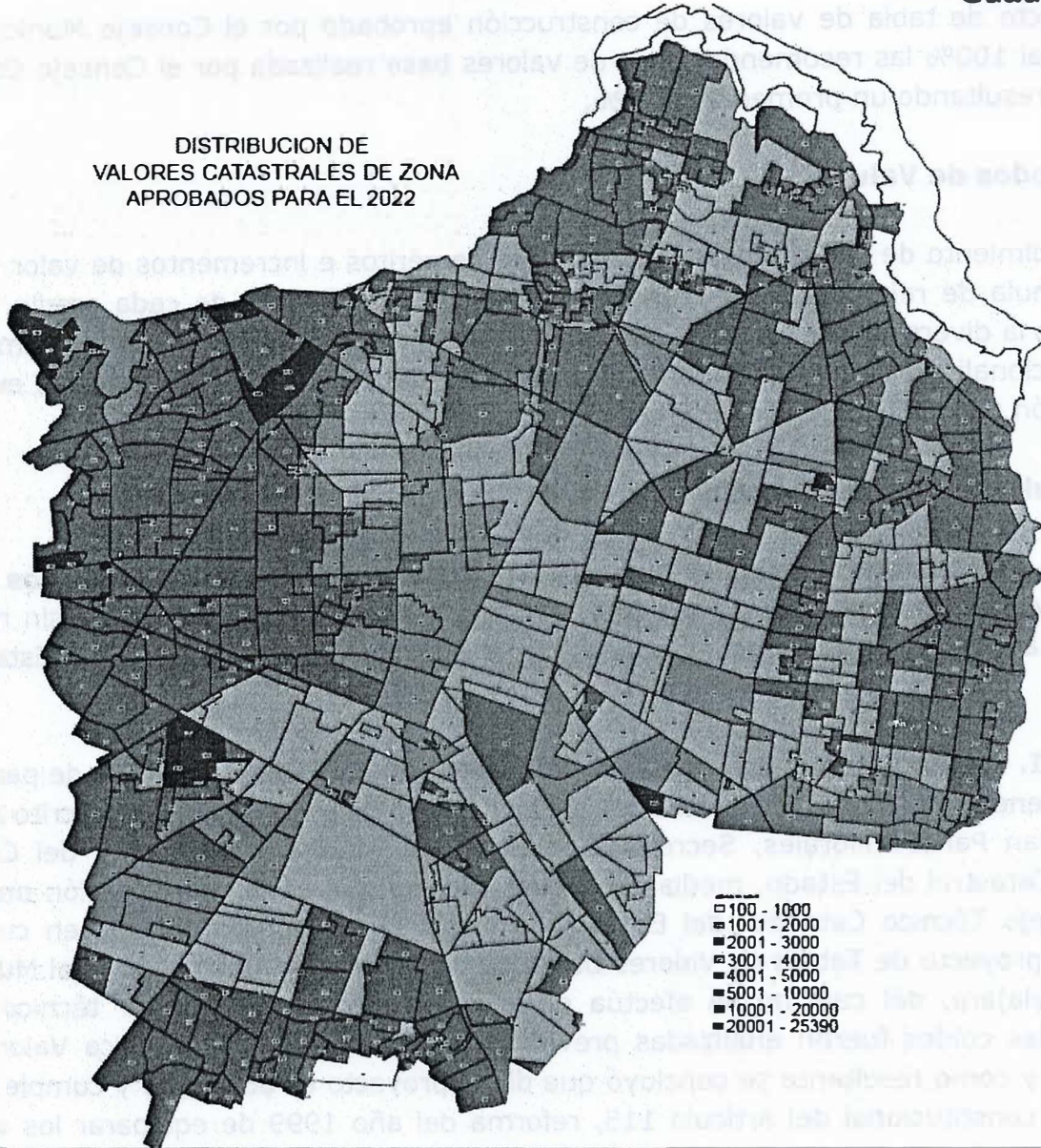


Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

**DISTRIBUCION DE
VALORES CATASTRALES DE ZONA
APROBADOS PARA EL 2022**



Para concluir, sólo en locaciones muy específicas se realizaron ajustes.

B.- Valores Unitarios de Construcción.

Av. Hidalgo #400, Centro Histórico,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México.
3837 4400 ext. 4774

K

El proyecto de tabla de valores de construcción aprobado por el Consejo Municipal fue aceptar al 100% las recomendaciones de valores base realizada por el Consejo Catastral Estatal, resultando un promedio del **3%**.

C.- Métodos de Valuación.

El procedimiento de valuación del terreno para deméritos e incrementos de valor incluye una fórmula de raíz cuarta que considera las variables técnicas de cada predio, con la cual ante la diversidad de tamaños y formas de lotes se automatiza su cálculo eliminando la discrecionalidad de los funcionarios y empleados de la Dirección de Catastro, evitando motivación para litigios legales por ese motivo.

D.- Resultado de este estudio.

Respecto a los valores vigentes se presenta un ajuste al alza en **valores urbanos de un 4.69%** y **de construcción de un 3%**, con ello representa una propuesta sin rezago, respecto a los valores base recomendados por el Consejo Técnico Catastral del Estado.

XII. Posteriormente, con fecha 16 de Agosto del año 2021, la oficialía de partes de la Presidencia Municipal recibió el oficio número SHP/2170/2021, suscrito por el C.P.C. Juan Partida Morales, Secretario de Hacienda Pública y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado, mediante el cual informa que en la cuarta sesión ordinaria del Consejo Técnico Catastral del Estado, de fecha 13 de Agosto del año en curso se revisó el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Guadalajara, del cual no se efectúa observación alguna de carácter técnico ni de valores, las cuales fueron analizadas previamente por la Comisión Técnica Valores del Consejo; y como resultante se concluyó que dicho proyecto es adecuado y cumple con el mandato constitucional del artículo 115, reforma del año 1999 de equiparar los valores catastrales a los comerciales. Por lo que exhorta a la aprobación de la formal iniciativa por parte del Ayuntamiento a más tardar el 31 de agosto del presente año.

XIII. Es importante mencionar que las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, deben ser aprobadas con la finalidad de actualizar los valores catastrales, lo que nos brinda la certeza jurídica y administrativa que necesita la ciudadanía, así como



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

la administración pública municipal. En este sentido, se consideran cumplidos los requisitos establecidos en la legislación vigente, y aunado a esto es de destacar que los valores catastrales deben estar acordes con la realidad del municipio que en combinación con los factores de incremento y demérito correspondiente permitan a la autoridad aplicar dicho valor para el cobro de los impuestos sobre propiedad inmobiliaria.

XIV. Por lo expuesto, la presente iniciativa tiene como objeto turnar el Proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Guadalajara, correspondientes al ejercicio fiscal 2022, mismas que se anexan a la presente iniciativa tal y como fueron aprobadas por el Consejo Técnico Catastral Municipal, así como por el Consejo Técnico Catastral del Estado, con la finalidad de que la Comisión Edilicia de Hacienda Pública, se avoque a su análisis y dictamen correspondiente, a efecto de que posteriormente sean sometidas a consideración del Pleno del Ayuntamiento y estar en aptitud material y jurídica de elevar la iniciativa ante el H. Congreso del Estado de Jalisco.

XV. Por lo que con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 28 fracción IV, 77 y 89 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 27 y 38 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 135 arábigo 1 fracción IV de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, así como los artículos 90 y 95 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara; someto a su consideración los siguientes puntos de:

DECRETO

PRIMERO. El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guadalajara, Jalisco, aprueba y autoriza elevar ante el H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto que contiene las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara correspondientes al Ejercicio Fiscal 2022.

Av. Hidalgo #400, Centro Histórico,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México.
3837 4400 ext. 4774

SEGUNDO. El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guadalajara, Jalisco, faculta a los ciudadanos Presidente Municipal, al Secretario General, a la Síndico Municipal y a la Tesorera Municipal, todos de este Ayuntamiento, a suscribir la documentación correspondiente a efecto de cumplimentar en presente decreto.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Notifíquese al Congreso del Estado de Jalisco, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

SEGUNDO. El presente decreto entrará en vigor, el día 01 de enero de 2022, previa publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco. A los 16 días del mes de agosto del año 2021.

LIC. EDUARDO FABIÁN MARTÍNEZ LOMELÍ.

Presidente Municipal Interino del Ayuntamiento de Guadalajara.

*OVG/SDTL/CRNN/ARDA/kcd