



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

13:56 h anexos en
11 JUL 2022 copia simple
y escaneada

RECIBIDO

Secretaría General

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO
DE GUADALAJARA, JALISCO.
PRESENTE**

LIC. JESÚS PABLO LEMUS NAVARRO, en mi carácter de Presidente Municipal de Guadalajara, Jalisco, y en uso de las facultades que me confieren los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 41 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; así como los artículos 88, 90, 92, 95 y 96 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, me permito someter a la elevada y distinguida consideración de este cuerpo edilicio en Pleno, la presente **Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión**, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. El Municipio de Guadalajara es un ente público investido de personalidad jurídica y patrimonio propio, constituye un orden de gobierno con capacidad política y administrativa para la consecución de sus fines, la prestación de los servicios públicos a su cargo y el desempeño de las distintas funciones que les son atribuidas en su respectivo orden jurídico; es autónomo en lo concerniente a su régimen interior, ello de conformidad a lo establecido en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; y 1, 2 y 3 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



2. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala en su artículo 31 fracción IV, que es una obligación de los mexicanos el contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

Asimismo, la fracción IV del artículo 115 señala que los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales 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.

3. A nivel local, el artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, dispone que el Municipio es libre, autónomo para su gobierno interior y para la administración de su hacienda, pues cuenta con personalidad jurídica y patrimonio propio, lo cual le permite tomar decisiones respecto de la administración de sus bienes, con las únicas limitaciones que la misma ley le señale.

De igual forma, el artículo 89 de la aludida norma establece que 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; así como los ingresos derivados de financiamiento.

4. Por su parte, la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en su artículo 75 reitera que los Ayuntamientos pueden proponer al Congreso el Estado las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



5. Ahora bien, la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, establece las atribuciones de los catastros municipales, así como el proceso que se debe observar para la elaboración, revisión y aprobación de las tablas de valores unitarios de terrenos y construcciones, por lo que me permito citar textualmente los siguientes artículos:

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

Artículo 13.- Corresponden al Catastro Municipal o a la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado, en el caso de los municipios que hayan convenido con el Ejecutivo del Estado, para la administración del catastro, las siguientes obligaciones:

I a la VIII (...)

IX. Elaborar las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, así como los coeficientes de demérito o incremento y remitirlos para su conocimiento, información y análisis al Consejo Técnico de Catastro Municipal;

X a la XXIX (...)

Artículo 23.- Los ayuntamientos, aun cuando hubieren celebrado convenio con el Ejecutivo del Estado para la administración de su Catastro, deberán constituir el Consejo Técnico de Catastro Municipal, conforme a las bases siguientes:

- I. Se podrá integrar por:*
- a) El Presidente Municipal o su representante, que será el Presidente del Consejo;*
 - b) El Funcionario encargado de la Hacienda Municipal o su representante, que será el Secretario del Consejo;*
 - c) El titular del catastro municipal o quien haga sus veces en caso de convenio;*
 - d) El Regidor que el ayuntamiento determine;*
 - e) Un representante por parte de los sectores industrial, comercial y empresarial, designados en el reglamento que para el efecto emita el ayuntamiento;*

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



- f) *Un representante del sector agropecuario;*
- g) *Un representante común de las personas jurídicas con funciones de organización ciudadana y vecinal o en su caso un representante común de los propietarios de fincas urbanas;*
- h) *Un representante común de las asociaciones de valuadores o del Consejo Intergrupala de Valuadores, dicho representante deberá acreditar que elabora avalúos en el municipio, y que está registrado en la Dirección de Catastro del Estado;*
- i) *Un representante del Colegio de Notarios de Jalisco, que esté adscrito a dicho municipio; y*
- j) *Por las personas que el Consejo considere conveniente invitar a participar, por sus conocimientos y reconocida solvencia moral;*

II. 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; y

- II. *Sus facultades específicas se determinarán en el reglamento que expida el ayuntamiento para normar su funcionamiento.*

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 remitirlo al Consejo Técnico Catastral Municipal respectivo para su revisión;

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

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



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 esta 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 estos 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.

Artículo 55.- Dentro del proceso legislativo, en tratándose de aprobación de las tablas de valores unitarios, el Congreso del Estado sólo tendrá facultades de aprobar o rechazar los proyectos contenidos en la iniciativa respectiva, pero en ningún caso y bajo ninguna circunstancia tendrá facultades de realizar modificaciones a los valores contenidos en el proyecto presentado mediante la iniciativa respectiva.

Si por cualquier circunstancia el Congreso del Estado no se pronuncia legalmente respecto de la aprobación o rechazo de la tabla de valores unitarios de algún municipio antes del día 16 de noviembre del año previo a su aplicación,

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



procederá la positiva ficta, dándose por entendido que el proyecto remitido se aprueba, para lo cual se solicitará ante el Tribunal de lo Administrativo la declaratoria jurisdiccional correspondiente.”

[Énfasis propio]

6. El Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, señala en su artículo 4 que dicho consejo estará integrado de la siguiente manera:

“Artículo 4. El Consejo estará integrado por:

- I. El Presidente Municipal o su representante, que será el Presidente del Consejo;*
- II. El Tesorero Municipal o su representante, que será el Secretario del Consejo;*
- III. El titular del catastro municipal o quien haga sus veces en caso de convenio;*
- IV. El Presidente de la Comisión Edilicia de Hacienda;*
- V. Un representante por cada uno de los siguientes sectores;*
 - a) Cámara Nacional de la Industria de la Construcción;*
 - b) Cámara de Comercio de Guadalajara;*
 - c) Centro Empresarial de Jalisco.*
- VI. Un representante común de:*
 - a) Cámara de la Propiedad Urbana.*
 - b) Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco.- El representante a que se refiere este inciso deberá acreditar que está registrado en la Dirección de Catastro del Estado y acreditado ante la Dependencia de Catastro Municipal.*
- VII. Un representante del Colegio de Notarios de Jalisco, que esté adscrito al municipio de Guadalajara.*
- VIII. Por las personas que el Consejo considere conveniente invitar a participar, por sus conocimientos y reconocida solvencia moral, como pueden ser, entre otros, los Directores de: Obras Públicas Municipales, Turismo y Promoción Económica, Oficial Mayor de Desarrollo Social, Vocal Ejecutivo de Coplaur, Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios.”*

Y en el artículo 6 se establecen como atribuciones del Consejo referentes a las tablas de valores, las siguientes:

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



“Artículo 6º. Son atribuciones del Consejo las siguientes:

I a la III (...)

IV.- En general, presentar a la Autoridad Catastral propuestas sobre los métodos de investigación de valores que conlleven a la emisión de nuevas tablas de valores unitarios de terreno y construcciones;

*V. **Analizar, revisar, evaluar y formular recomendaciones respecto de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones así como los coeficientes de demérito e incremento de valor que presente la Dependencia de Catastro;***

*VI. **Remitir para fines de homologación al Consejo Técnico Catastral del Estado dos tantos de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, así como los coeficientes de demérito e incremento que hubiese aprobado el Consejo, dentro de un plazo no mayor a treinta días contados a partir de la aprobación total de las propuestas;***

VII a la X (...)”

[Énfasis propio]

7. Por último en el Reglamento de Catastro para el Municipio de Guadalajara se señala en sus artículos 109 al 112 lo relativo al envío y posterior aprobación del proyecto final de tablas de valores aprobadas por el Consejo Municipal para Estudio del Consejo Estatal, refiriendo lo siguiente:

“Artículo 109.

Una vez analizado y aprobado el proyecto de tablas de valores del Municipio de Guadalajara por el Consejo Estatal, este entregará al Presidente del Consejo Municipal el proyecto de tablas de valores unitarios informándole del acuerdo del Pleno del Consejo Estatal.

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



Artículo 110.

Una vez que el Presidente del Consejo Municipal haya recibido dicha documentación, deberá turnarla al Pleno del Ayuntamiento para su conducente análisis y respectiva aprobación.

Artículo 111.

En caso que Pleno del Ayuntamiento determine realizar modificaciones a la propuesta de tablas de valores, los harán llegar a la Dirección de Catastro para que esta realice los cambios, una vez realizadas el Presidente del Consejo Municipal convocará a las sesiones extraordinarias del Consejo Municipal que sean necesarias para dar a conocer dichas modificaciones y, en su caso, aprobar el proyecto final de tablas de valores, una vez aprobado el proyecto de tablas de valores se remitirá nuevamente al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación.

Una vez aprobado el proyecto de tablas de valores unitarios por el Pleno del Ayuntamiento, se procederá de conformidad con el artículo 54 fracción VI de la ley.
(sic)

Artículo 112.

La iniciativa deberá quedar integrada con la siguiente documentación:

- I. Exposición de motivos;*
- II. Iniciativa que contiene el proyecto de tablas de valores unitarios del municipio, anexando los formatos establecidos por el Catastro Estatal;*
- III. Oficio de homologación emitido por el Consejo Estatal; y*
- IV. Tres juegos de las tablas de valores unitarios con firmas y sellos originales, así como dos archivos digitales.”*

[Énfasis propio]

8. Que conforme a lo dispuesto en los artículos 28 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco, y 38 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



Pública Municipal del Estado de Jalisco, son facultades de los Ayuntamientos presentar iniciativas de ley o decreto en materia municipal, ante el Congreso del Estado.

9. La modernización y actualización de los instrumentos legales y fiscales del Municipio de Guadalajara es un objetivo integral y necesario que se debe 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.

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.

10. El Gobierno Municipal de Guadalajara tiene como eje principal el desarrollo urbano sustentable, en ese 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 2021-2024 Visión 2042|500 años, 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

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



acceso a espacios públicos de calidad y alternativas de movilidad, así como promover la eficiencia energética y de manejo de residuos.

- Crear instrumentos novedosos de gestión y regulación en materia de construcción 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.¹

11. 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.

12. Mediante oficio TES/LGS/2488/2022 recibido en la oficialía de partes de la Secretaría Particular de Presidencia, suscrito por el Tesorero Municipal de Guadalajara y Secretario del Consejo Técnico de Catastro, Mtro. Luis García Sotelo, se remite el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023. Lo anterior con la finalidad de que se lleve a cabo el proceso correspondiente.

¹ <https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/GacetaTomolIEjemplar31Junio28-2022.pdf>
Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



13. Asimismo, fue presentado en la oficialía de partes de la Secretaría Particular de Presidencia, el oficio SHP/SI/DGIC/DC/1653/2022, de fecha 01 de julio de 2022, suscrito por el C.P.C. Juan Partida Morales Secretario de la Hacienda Pública y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado, mediante el cual mediante el cual informa que en la primera sesión extraordinaria celebrada el día 01 de julio del presente año, el pleno del Consejo Técnico Catastral del Estado revisó el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Guadalajara, mencionando que “respecto a los valores vigentes se presenta un ajuste a la alza en valores de construcción de un 12% y urbanos de un 7%, con ello representa una propuesta sin rezago, respecto a los valores base recomendados por el Consejo Técnico Catastral del Estado”; 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 año en curso, documento que se adjunta en copia a la presente iniciativa, para conocimiento de todos los integrantes de este Honorable Órgano Colegiado.

14. La multicitada propuesta proviene de un proceso de estudio técnico de valores de mercado que fue realizado por la Dirección de Catastro Municipal y posteriormente analizadas y evaluadas por el Consejo Técnico Catastral Municipal de Guadalajara, que reflejan todos los resultados emitidos por ese órgano técnico. Dicho Consejo realizó distintas sesiones en las que se realizaron los trabajos, estudios y análisis técnicos necesarios para determinar los valores catastrales con un visión metropolitana y propositiva, con la siguiente integración:

- Presidente Municipal (Presidente del Consejo);
- Síndica Municipal (Presidente Suplente del Consejo);
- Tesorero Municipal (Secretario del Consejo);

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



- Presidenta de la Comisión Edilicia de Hacienda y Patrimonio Municipal;
- Dirección de Catastro;
- Dirección de Obras Públicas;
- Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara;
- Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco;
- Colegio de Notarios de Jalisco;
- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción;
- Dirección de Ordenamiento del Territorio;
- Centro Empresarial de Jalisco;
- Colegio e Instituto Mexicano de Valuación;

15. Las sesiones realizadas por el Consejo Técnico Catastral Municipal con el fin de analizar y estudiar las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, fueron las siguientes:

- Primera sesión, 01 de abril de 2022: Se turnó como puntos tercero y cuarto del orden del día, el análisis y en su caso aprobación de la propuesta de valores de construcción 2023 y de las láminas, sin embargo, se determinó que se votarían hasta la siguiente sesión ordinaria.
- Segunda sesión, 08 de abril de 2022: Se analizaron y aprobaron las tablas de construcción 2023 así como los movimientos de láminas presentadas en la primera sesión ordinaria.
- Tercera sesión, 13 de mayo de 2022: Se aprobaron los polígonos especiales de unidades habitaciones de Infonavit, los polígonos de valor de plazas comerciales y terreno.

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



- Cuarta sesión, 03 de junio de 2022: Se aprobaron los valores de calles y avenidas.
- Quinta sesión, 17 de junio de 2022: Se aprobaron las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara.

16. Como se manifestó en el punto anterior, 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 2023, procurando que exista congruencia entre las diversas disposiciones y ordenamientos jurídicos, de tal forma que se permita que las Tablas de 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.

17. 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 28 de junio de 2022 fue remitido al C.P.C. Juan Partida Morales, Secretario de Hacienda Pública del Gobierno del Estado y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco,, el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara correspondiente al Ejercicio Fiscal 2023, 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

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



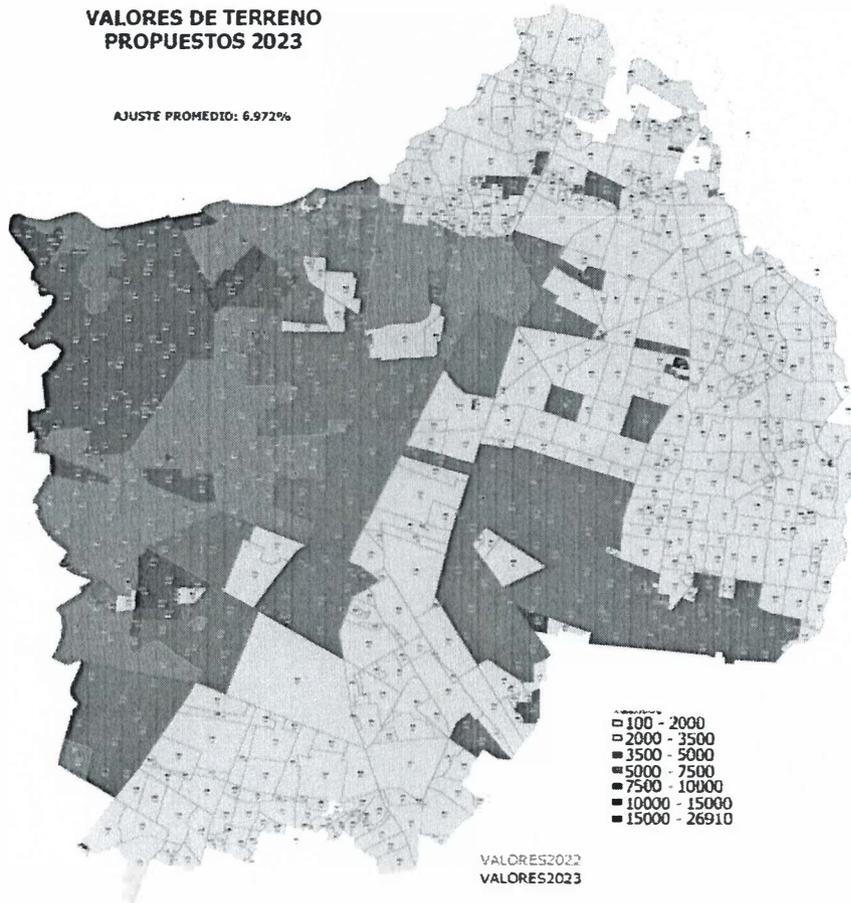
de valores unitarios de terrenos y construcciones, y remitirlos con fines de revisión al Consejo Técnico Catastral del Estado. En este tenor, dicho proyecto contiene los siguientes elementos:

A. Valores Unitarios de Terreno Urbano.

Este Consejo Técnico de Catastro Municipal decide en este proyecto de Tablas de Valores para el ejercicio 2023 considerar solo el incremento inflacionario al momento del estudio, tomando un 7% como base, al momento de aplicar el redondeo que pide la normatividad el resultante real fue de un 6.972% de ajuste.

**VALORES DE TERRENO
PROPUESTOS 2023**

AJUSTE PROMEDIO: 6.972%



Iniciativa de Dec
proyecto de las 1
Ejercicio Fiscal 2

VALORES2022
VALORES2023

lo de Jalisco, el
espondientes al



B. Valores unitarios de Calles y Avenidas

Se tomaron en cuenta y se analizaron los corredores comerciales, calles y avenidas principales tomando un porcentaje de ajuste del 7% considerando como solo el incremento inflacionario al momento del proyecto de Tablas de Valores para el Ejercicio 2023.

C. Valores unitarios de terreno de Plazas Comerciales.

Se realizó un trabajo de campo en 22 plazas comerciales, donde se levantaron datos como la afluencia y locales desocupados, en base al cruce de información se proponen los siguientes ajustes al valor unitario de terreno.

PLAZA	LOCALES	OCUPADOS	VACIOS	EST/CAJONES	% OCUP	VALOR DE PLAZA 2022	AJUSTE PROPUESTO	VALOR 2023 PROPUESTO	Incremento real redondeo a \$50
PABELLON	122	20	102	900	16%	\$ 14,990.00	0%	\$ 14,990.00	0.0%
PLAZA BONITA	300	180	120	390	60%	\$ 11,000.00	0%	\$ 11,000.00	0.0%
AMERICAS	30	10	20	130	33%	\$ 12,600.00	0%	\$ 12,600.00	0.0%
EL SAUZ	126	51	75	369	40%	\$ 4,260.00	0%	\$ 4,260.00	0.0%
CENTRO MAGNO	77	58	19	1256	75%	\$ 21,260.00	5%	\$ 22,300.00	4.7%
MEXICO	122	97	25	917	80%	\$ 11,790.00	5%	\$ 12,400.00	4.9%
TERRAZA OBLATOS	94	92	2	2194	98%	\$ 17,790.00	5%	\$ 18,700.00	4.9%
ATEMAJAC	36	28	8	464	78%	\$ 6,280.00	7%	\$ 6,700.00	6.3%
FIESTA ARBOLEDAS	310	279	31	932	90%	\$ 9,540.00	7%	\$ 10,200.00	6.5%
PUNTO SAO PAULO	40	36	4	700	90%	\$ 23,910.00	7%	\$ 25,600.00	6.6%
GALERIAS DEL CALZADO	63	57	6	211	90%	\$ 12,050.00	7%	\$ 12,900.00	6.6%
REVOLUCION	48	44	4	240	92%	\$ 6,410.00	7%	\$ 6,850.00	6.4%
SANIA	27	25	2	956	93%	\$ 20,000.00	7%	\$ 21,400.00	6.5%
FORUM TLAQUEPAQUE	147	138	9	3000	94%	\$ 19,890.00	7%	\$ 21,300.00	6.6%
LAS TORRES	250	250	0	250	100%	\$ 9,460.00	7%	\$ 10,100.00	6.3%
EXIMODA						\$ 7,080.00	7%	\$ 7,600.00	6.8%
CENTRO COMERCIAL LA NORMAL	25	20	5	56	80%	\$ 4,810.00	10%	\$ 5,300.00	9.2%
DEL ANGEL	177	144	33	316	81%	\$ 9,350.00	10%	\$ 10,300.00	9.2%
PUNTO ORIENTE	21	19	2	257	90%	\$ 3,860.00	10%	\$ 4,250.00	9.2%
TERRANOVA	89	86	3	132	97%	\$ 11,210.00	10%	\$ 12,350.00	9.2%
INDEPENDENCIA	100	100	0	430	100%	\$ 4,400.00	15%	\$ 5,050.00	12.9%
CIRCUNVALACION	21	21	0	294	100%	\$ 7,600.00	15%	\$ 8,750.00	13.1%

El presente documento es parte del proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023.



D. Valores Unitarios de Construcción.

El proyecto de tabla de valores de construcción aprobado por el Consejo Municipal considero la premisa que del valor fiscal un 40% corresponde al terreno y un 60% a la construcción, por eso para este ejercicio se realizaron estudio de mercado en diferentes zonas, resultando un rezago en valores del 30%, donde solo se aprueba un ajuste del 12%, considerando que la inflación aproximada sea de un 7% el ajuste real es de un 5%.

E. 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.

F. Resultado de este estudio.

Respecto a los valores vigentes se presenta un ajuste al alza en valores urbanos de un 6.9% y de construcción de un 11.9%, con ello representa una propuesta acorde a los elementos en estudio, a la siguiente normativa:

- Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Artículo 94 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.
- Artículo 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.
- Artículo 149 del Código Urbano para el estado de Jalisco.
- Artículo 2 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Guadalajara.

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



Conclusión: Se realizó una corrida de valores tomando una muestra de 317,956 cuentas donde el resultado fue:

DIFFERENCIA DE VALORES 2022 - 2023	9%	PROMEDIO
A LA BAJA	1579	
SIN INCREMENTO	1146	
1% - 5%	16502	
6% - 10%	296164	
11% - 15%	2339	
16% - 20%	226	
MUESTRA	317956	

17. 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 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.

18. Por lo antes expuesto, la presente iniciativa tiene como objeto turnar el Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Guadalajara correspondientes al ejercicio fiscal 2023, 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 y Patrimonio Municipal, se avoque a su análisis y dictamen correspondiente, a efecto de que posteriormente sean sometidas a consideración del Pleno

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



del Ayuntamiento y estar en aptitud material y jurídica de elevar la iniciativa ante el H. Congreso del Estado de Jalisco.

19. Ahora bien, en atención a lo establecido en el artículo 92 fracción I inciso c) del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, en cuanto a las repercusiones jurídicas estas versan únicamente sobre la aprobación del proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023. Con relación a las repercusiones laborales no existen, ya que la presente iniciativa no considera la remoción de servidoras y servidores públicos municipales o un menoscabo en sus condiciones laborales actuales.

Respecto a las repercusiones presupuestales no existen, pues no se requiere erogación para el cumplimiento o ejecución; por otra parte, se considera que las repercusiones sociales son positivas pues como ya se manifestó la actualización de los valores catastrales, brinda la certeza jurídica y administrativa que necesita la ciudadanía para su patrimonio.

Finalmente, de conformidad a lo establecido en el artículo 109 fracción I XI del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, propongo que la presente iniciativa sea turnada para su estudio y dictaminación a la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, por ser la competente para ello.

Por todo lo expuesto y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 31 fracción IV, 115 fracciones II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 28 fracción IV, 73 77 y 89 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 1, 2, 3, 4 numeral 40, 10, 38 fracción I, 40, 41 fracción I, 75 y demás relativos y aplicables de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; y 88, 90, 92, 95, 96 y 109 fracción

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



Presidencia
Guadalajara



XI del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, me permito someter a su distinguida consideración los siguientes puntos de:

DECRETO

Primero. En términos de lo dispuesto por los artículos 54 fracción V y 55 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, se aprueba y autoriza elevar formal iniciativa de Decreto ante el Honorable Congreso del Estado de Jalisco, para que, si lo estima procedente, se sirva aprobar las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023, en los términos propuestos en los documentos que se adjuntan a la presente iniciativa.

Segundo. Túrnese la presente iniciativa para su estudio y dictaminación a la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.

Tercero. Se faculta al Secretario General del Ayuntamiento, para que realice las acciones administrativas necesarias para el cumplimiento del presente Decreto.

Artículos Transitorios

Primero. Notifíquese el presente decreto a la Tesorería Municipal y a la Dirección de Catastro, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

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

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023



Presidencia
Guadalajara



Tercero. El Presente Decreto entrará en vigor al día 01 de enero del 2023, previa publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco, a la fecha de su presentación.

"2022, Año de la Atención Integral a Niñas, Niños y Adolescentes con Cáncer en Jalisco."

LIC. JESÚS PABLO LEMUS NAVARRO

Presidente Municipal del Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco.



Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante al H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2023