

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

**Integrantes del Ayuntamiento Constitucional
de Guadalajara, Jalisco
P r e s e n t e s.**

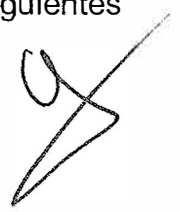
A las y los integrantes de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública, nos fue turnada la iniciativa presentada por el Presidente Municipal, Lic. Ismael Del Toro Castro, que tiene **por objeto elevar ante el Congreso del Estado iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara correspondiente al Ejercicio Fiscal 2021**, en razón de lo cual se emite el presente dictamen de conformidad a los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

I. En sesión extraordinaria del Ayuntamiento de Guadalajara, celebrada el día 14 de agosto del año 2020, el Presidente Municipal, Lic. Ismael Del Toro Castro, presentó propuesta para elevar iniciativa al Congreso del Estado de Jalisco de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones para el Municipio de Guadalajara, correspondiente al Ejercicio 2021, la que se aprobó turnar a la Comisión Edilicia de Hacienda Pública.

II.- Con fecha de 14 de agosto del presente año, la Secretaria General del Ayuntamiento, emitió un oficio con número 2647/20, mediante el cual entrega el turno 127/20 que da origen al presente dictamen.

III. Derivado de lo anterior, esta Comisión Edilicia se avocó al estudio y dictaminarían de la iniciativa antes citada, la cual se presentó en los siguientes términos:



Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.



Presidencia
Guadalajara

Página 1 de 19.



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

El que suscribe Licenciado **ISMAEL DEL TORO CASTRO**, en mi carácter de Presidente Municipal del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guadalajara, Jalisco, de conformidad con los artículos 3, 10, 41 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 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 2021; 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, formado parte integrante de la división territorial, de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco; constituye un orden de gobierno autónomo con capacidad política y administrativa para la consecución de sus fines, es autónomo 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 nuestra Carta Magna, 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 2 y 4 punto 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

Esta hoja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 2 de 19.

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.

(...)

Esta ley es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento municipal con turno a comisión, mediante la cual se propone elevar ante el II. 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 2021.

K
Ag

8

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 3 de 19.



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..."

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

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 4 de 19.

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;

Esta hoja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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 2021.

K
9

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 5 de 19.



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

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

Av. Hidalgo #400, Centro Histórico,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México
3857 4400 ext. 4771

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento municipal con turno a comisión, mediante la cual se propone elevar ante el H. Congreso del Estado de Jalisco el proyecto que conviene las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, para el Municipio de Guadalajara

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 6 de 18.

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;

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;

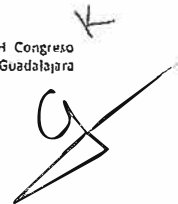
III. El Consejo Técnico Catastral del Estado, con la participación de la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado o quien ésta designe en su representación, revisarán los proyectos enviados para emitir opiniones, con la finalidad de que los valores unitarios sean equiparables a los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

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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 2021.



Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 7 de 19.



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

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.

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, 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 sostenido, 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.*

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

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'G' and a signature with a 'K' above it.

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 6 de 10

- *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.*⁴¹

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 todos 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, 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 Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco

⁴¹<https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/PMGGuadalajara2018-2021.pdf> fecha de consulta 07/08/2019

Esto foja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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 2021.



Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 9 de 19.



Presidencia
Guadalajara



10. Colegio de Notarios del Estado de Jalisco
11. Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco

Los trabajos realizados por el Consejo Técnico Catastral en el año 2020, son los siguientes:

- El Consejo Técnico Catastral de Guadalajara en pleno, llevó a cabo 3 sesiones:
 - 12 de Marzo.
 - 14 de Julio.
 - 21 de Julio. (aprobación del proyecto).
- En la primera sesión se presentó el calendario de sesiones 2020, así como el análisis de la propuesta de valores de construcción para las tablas de valores de construcción; con la participación voluntaria de los representantes de la:
 - Presidencia del Municipal.
 - Tesorera Municipal.
 - Comisión Edilicia de Hacienda.
 - 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 presentó el estudio de mercado para valores de terreno para el municipio de Guadalajara, el cual se integra de lo siguiente:
 - Procedimiento de valuación para construcciones.
 - Tabla para la determinación de la edad de inmuebles remodelados.
 - 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.

Av. Hidalgo #400, Centro Histórico,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México
3837 4600 ext. 4774

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 10 de 19.

- Tabla de elementos de la construcción que determinan la calidad en los departamentos en régimen de condominio.
- Procedimiento de valuación para condominios, plazas y centros comerciales constituidos como régimen de condominio.
- Unidades habitacionales "Infonavit".
- Ejemplo de condominios.
- Procedimiento de valuación para el terreno de pedios urbanos.
- Índice general por alfabético, por colonia con valor de polígono y lotes tipo polígono.
- Índice general de valor por polígono y alfabético de colonias con lotes tipos.

Misma que sesión 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.
 - Tesorera 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 Intergupal 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 2021. 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.
 - Tesorera Municipal.
 - Comisión Edilicia de Hacienda.
 - Cámara Nacional de Comercio.
 - Dirección de Ordenamiento Territorial.

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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 2021.

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.



Presidencia
Guadalajara

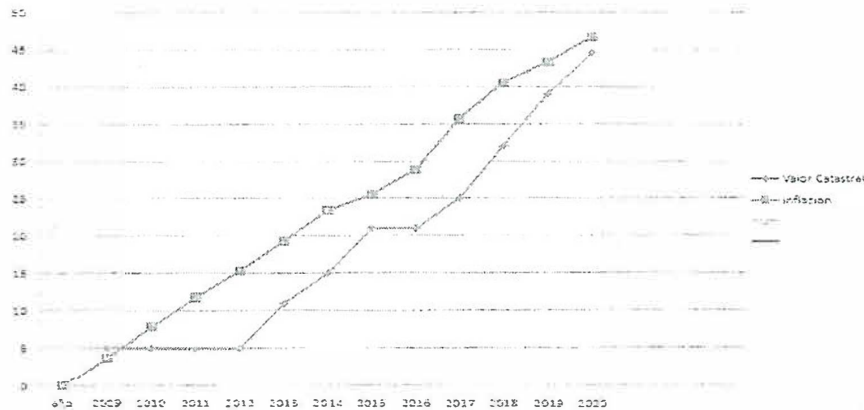


- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco.
- Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.
- Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco.
- Colegio e Instituto Mexicano de Valuación.
- Dirección de Catastro Municipal.

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 2021:

Como mejoras a la presentación en general:

- Paginación de todo el proyecto completo, para facilitar la referencia.

Av. Hidalgo 1400, Centro Histórico,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México.
5837 4400 ext. 4774

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 12 de 19.

- Por recomendación del Consejo Catastral Estatal, se eliminan los espacios para firma en la solapa y se genera una única hoja de firmas de consejeros.
- Para facilitar las búsquedas de cualquier ciudadano inclusive para quien no conozca la Ciudad, se crearon dos nuevos accesos, uno por nombre de colonia por alfabético y el otro un índice en una cuadrícula, se elimina la configuración de los planos por sectores.

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 los Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara correspondiente al ejercicio fiscal 2021, 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.

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 lo anterior el proyecto de las tablas de valores, fue remitido con fecha 22 de julio del año en curso, al Mtro. Juan Partida Morales, Secretario de la Hacienda Pública, a efecto de cumplimentar 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:

Esta hoja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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 2021.

Handwritten signature and initials in black ink, including a large 'G' and 'K' above a horizontal line, and a circled 'a' below it.

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 13 de 19.



Presidencia
Guadalajara



- **Valores de operación**

Tomados de la base de datos catastral, se trata de lo reportado por los Notarios Públicos en los avisos de transmisión patrimonial durante 2019-2020(427 casos) ya reflejados en los mapas y en el estudio de valores.

- **Oferta inmobiliaria**

La investigación en sitios web arrojó aproximadamente 533 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 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 de cada uno de estos factores y las geo-refirió para derivar un dato por colonia, para calcular el valor unitario 2021 por colonia o fracción:

Dónde:

Se compara el Valor fiscal vs Valor de mercado

- Valor Operación
- Oferta Inmobiliaria – Factor Comercialización

Se obtiene el % promedio de la diferencia 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

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

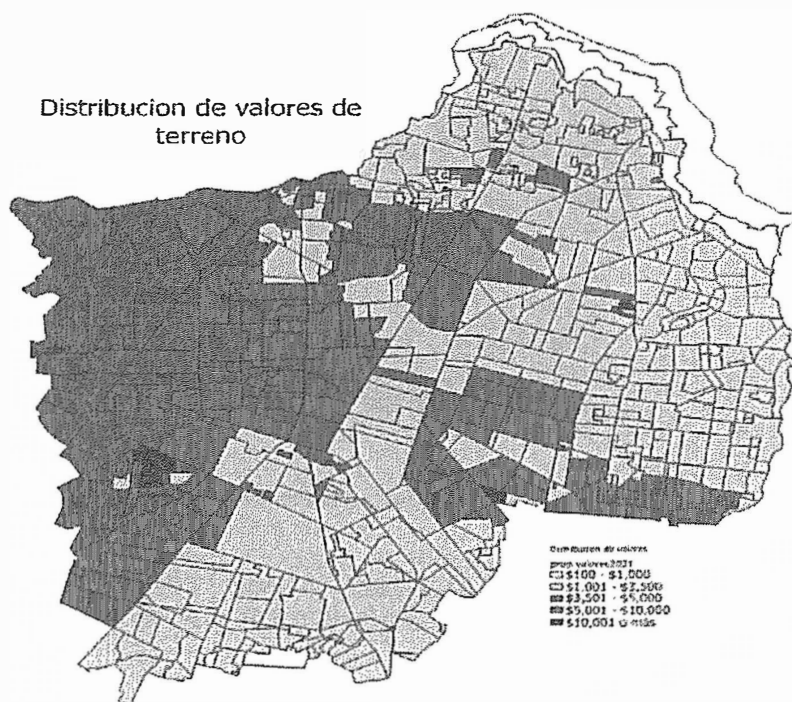
Este folio es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento municipal con turno a comisión, mediante la cual se propone elevar ante el H. Congreso del Estado de Jalisco el proyecto que contiene las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, para el Municipio de Guadalajara

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 14 de 19.

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 % de incremento a las colonias sin muestras, de acuerdo a colonias vecinas de características físicas similares.

Una vez comprobado el hecho de que la aplicación de la tabla de valores 2020 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 2021, se concluye como resultado, los valores unitarios de terreno por zona:



Esta foja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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 2021.

[Handwritten signature and initials]

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 15 de 19.



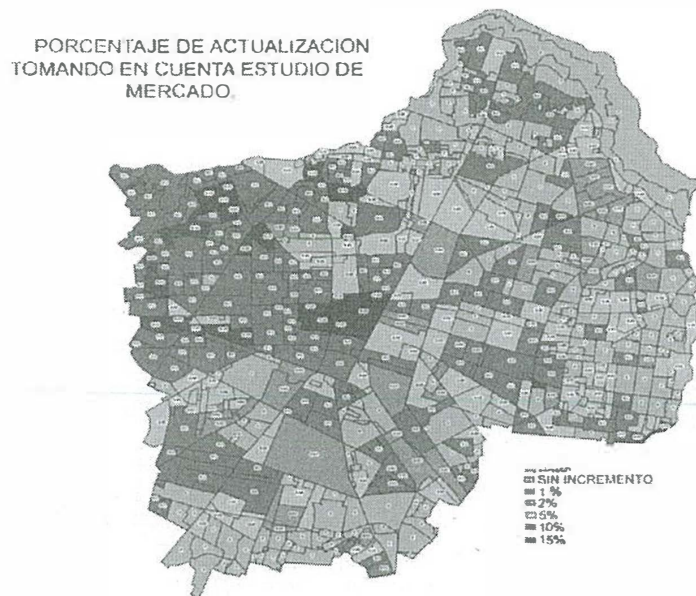
Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

En la comparativa con la tabla de valores vigente, la 2021 presenta en suelo las siguientes variaciones:

DISTRIBUCIÓN DE INCREMENTOS



Para concluir, sólo en locaciones muy específicas se realizaron ajustes

B.- Valores Unitarios de Construcción.-

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 **2.7%**.

C.- Métodos de Valuación

Av. Hidalgo #400, Centro Histórico,
C.P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México.
3637 4401 ext. 4774

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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 correspondiente al Ejercicio Fiscal 2021.

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 16 de 19.

- 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 a la alza en **valores urbanos de un 5.21% y construcción de un 2.7%**, con ello representa una propuesta sin rezago, respecto a los valores base recomendados por el Consejo Técnico Catastral del Estado.

XII.- Con fecha 11 de Agosto del año 2020, la oficialía de partes de la Presidencia Municipal recibió el **oficio número SHP/2367/2020**, 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 tercera sesión ordinaria del **Consejo Técnico Catastral del Estado**, de fecha 07 de Agosto del año en curso se revisó el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Guadalajara, 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 Catastrales, 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.

Esta foja es parte integrante de la Iniciativa de ordenamiento 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 2021.

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 17 de 19.



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

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 2021, 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 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 resolutivos a manera del siguiente:

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 2021.

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.

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

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 18 de 19.

TRANSITORIO

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 2021, previa publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

TERCERO. Las Tablas de Valores de Suelo y Construcciones para el Municipio de Guadalajara, Jalisco, correspondientes al ejercicio fiscal 2021, serán aplicables cuando los contribuyentes soliciten alguna operación ante la Dirección de Catastro Municipal, por lo que deberán enterar el impuesto predial y el relativo a las transmisiones patrimoniales con el valor correspondiente al ejercicio fiscal 2021, a partir de que se solicite dicha operación catastral.

Asimismo, serán aplicables cuando los contribuyentes realicen trámites ante la Dirección de Obras Públicas, así como ante la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guadalajara.

En caso de que los contribuyentes no realicen ninguna operación relacionada o mencionada en los dos párrafos anteriores, pagarán el impuesto predial que les corresponda con base a los valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2020.

CUARTO. Los valores Unitarios de suelo y construcciones para el año 2021, se asentarán en los registros y bases de datos de la Dirección de Catastro Municipal, conforme los contribuyentes realicen operaciones catastrales durante el ejercicio fiscal en curso.

XVI.- Por los motivos expuestos someto a consideración del Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para su aprobación y autorización la presente iniciativa de decreto municipal con turno a comisión, misma que contiene los siguientes puntos de:

Esta foja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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 2021.



Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

Página 19 de 19.



Presidencia
Guadalajara



ACUERDO

PRIMERO. El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guadalajara, aprueba y autoriza el turno a la Comisión Edilicia de Hacienda Pública, a efecto de que se avoque al estudio de elevar ante el H. Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto que contiene las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Guadalajara correspondientes al Ejercicio Fiscal 2021, en los términos dispuestos en el artículo 75 fracción I párrafo primero y segundo de la Ley del Gobierno y de la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

SEGUNDO. Notifíquese a la Presidenta de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública para que se avoque al estudio de la presente y emita el dictamen correspondiente para los efectos legales a que haya lugar.

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco. A 12 de agosto del año 2020.
"Guadalajara, capital mundial del deporte 2020,"

LIC. ISMAEL DEL TORO CASTRO.
Presidente Municipal del Ayuntamiento de Guadalajara.

SECRETARÍA DE GOBIERNO

Av. Libertad #564, Centro Histórico,
C. P. 44100, Guadalajara, Jalisco, México
5222 2400 ext. 4776

Esta hoja es parte integrante de la iniciativa de ordenamiento 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

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

IV.- Derivado del estudio y de lo dispuesto por el Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, de las leyes y reglamentos que rigen el desarrollo de la Administración Pública Municipal; la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que suscribe el presente dictamen, hace la siguiente relación de:

CONSIDERACIONES

I. Que conforme a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su numeral 115 determina que el municipio es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de los estados; que se encuentra investido de personalidad jurídica y cuenta con la facultad de manejar su patrimonio conforme a la ley, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, dentro de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. De igual manera en el artículo de referencia en su fracción IV, establece que los Municipios administrarán libremente su hacienda, en el cual se formará de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que la legislatura establezca a su favor, así mismo establece que los Presupuestos de egresos serán aprobados a más tardar, el día 30 de diciembre del año anterior al que deben regir por los Ayuntamientos, con base en sus ingresos disponibles y deberán incluir en los mismos los tabuladores desglosados de las remuneraciones que perciban los servidores públicos municipales.

II. En cuanto al estudio de los asuntos turnados a esta Comisión, el Código de Gobierno Municipal de Guadalajara en los artículos 107, 108 y 109 fracción XI establece la facultad para estudiar, analizar, discutir y dictaminar los asuntos turnados por el Ayuntamiento; dictaminar en relación a los estudios e iniciativas, proyectos presupuestarios generales y particulares de la administración municipal, así como proponer iniciativas concernientes a la hacienda y finanzas públicas del municipio.

Artículo 109. *Tienen las atribuciones particulares siguientes:*

XI. Hacienda Pública:

- a) Vigilar en conjunto con la Comisión Edilicia de Patrimonio Municipal, que los convenios municipales con repercusiones económicas o presupuestales se realicen en los términos más convenientes para el Municipio;
- b) Proponer las acciones tendientes a garantizar que los recursos económicos bajo resguardo del Ayuntamiento y la Administración Pública se manejen con eficiencia y eficacia, y en apego a lo dispuesto en la normatividad aplicable;
- c) La realización de estudios y presentación de proyectos para el mejoramiento y fortalecimiento de la Hacienda Municipal;

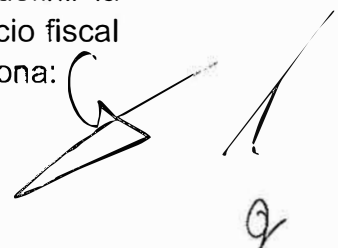
Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

- d) Dictaminar los estudios y proyectos presupuestarios municipales;
- e) Verificar que se efectúe el examen permanente de la información requerida para la integración de los presupuestos municipales y sus modificaciones;
- f) Promover políticas y lineamientos generales tendientes al equilibrio de las finanzas públicas municipales;
- g) Evaluar la actividad hacendaria municipal y el desempeño financiero de las haciendas municipales, mediante la presentación de informes y propuestas para el ejercicio y aprovechamiento de los ingresos y egresos del Municipio; y
- h) Vigilar el cumplimiento y la exacta aplicación de las partidas del presupuesto de egresos, destinadas a sueldos y prestaciones de ley, evitando la incorporación en este de estímulos económicos por fin de administración para las regidoras y los regidores, y titulares de las dependencias municipales.

En virtud de lo anteriormente expuesto, resulta competente la Comisión Edilicia a la que fue tumada la iniciativa objeto del presente dictamen, por lo que es procedente realizar el puntual estudio y análisis de la misma, con apego a lo dispuesto en el artículo 99 de Código de Gobierno Municipal de Guadalajara.

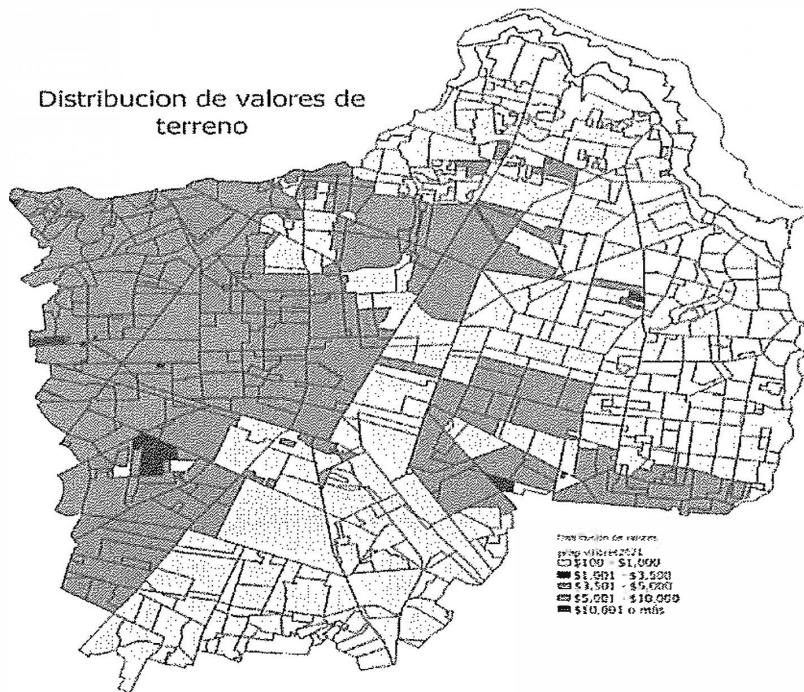
Durante el estudio de la presente iniciativa se tomó en consideración lo siguiente:

- a. Tal como lo señala el autor de la iniciativa, con fecha 07 de agosto del año 2020, mediante oficio número SHP/2367/2020, bajo el número de folio 3882, 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 Tercera Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral del Estado, de fecha 02 de agosto del año en curso **se revisó el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones del Municipio de Guadalajara, 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, sin mediar ninguna recomendación.**
- b. El autor de la iniciativa establece de manera clara el procedimiento que se siguió por el Consejo Municipal Catastral y la propia Dirección de Catastro, comprobando que la aplicación de la tabla de valores para el ejercicio fiscal 2020 resultó en avalúos catastrales inferior a los valores de mercado, para definir la propuesta de unitarios de terreno a plasmar en la Tabla para el ejercicio fiscal 2021, se concluyó como resultado, los valores unitarios de terreno por zona:

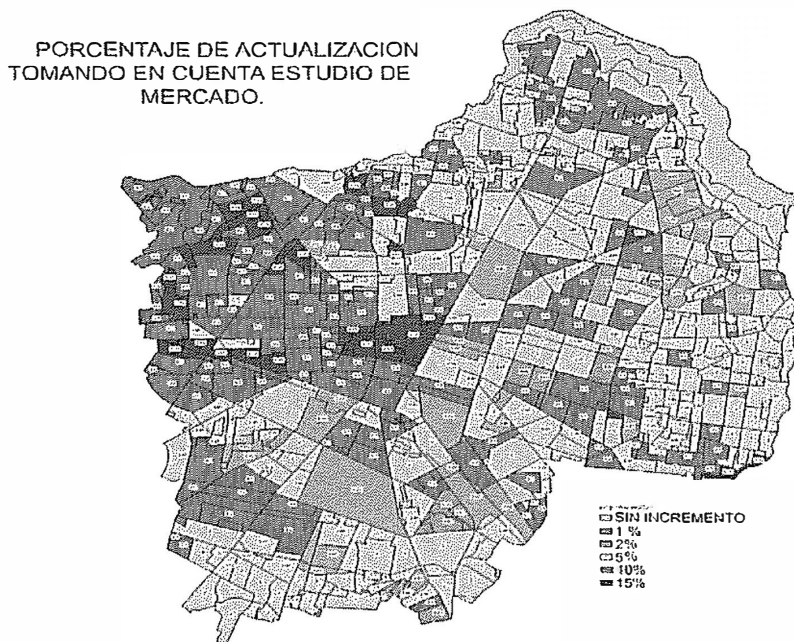


Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.



En la comparativa con la tabla de valores vigente, la 2021 presenta en suelo las siguientes variaciones:



- c. Así las cosas, el autor de la iniciativa refiere, en términos generales, que el **resultado del estudio técnico que describe dentro de su propuesta, respecto a los valores vigentes se presenta un ajuste a la alza en valores urbanos de un 5.21% y construcción de un 2.7%**, con ello representa una propuesta sin rezago, respecto a los valores base recomendados por el Consejo Técnico Catastral del Estado.

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

- d. A mayor abundamiento, es importante mencionar que el proyecto de tabla de valores de construcción que fue aprobado por el Consejo Catastra Municipal y que no contó con observaciones del Consejo Técnico Catastral del Estado, siguiente forma:



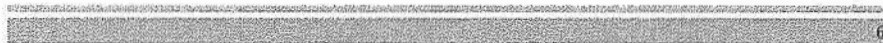
Tablas de Valores 2021
(No aplican incrementos para impuesto predial)



El incremento a tablas de valores solo representará un incremento mayor del 5% al 38% del total de los predios mismo que solo se verá reflejado en operaciones de TRANSMISIONES PATRIMONIALES

No. CUENTAS PEDIALES	INCREMENTO	%	No. COLONIAS
128,127	SIN INCREMENTO	28%	144
8,749	1%	2%	8
34,131	2%	8%	30
104,503	5%	23%	103
152,227	10%	34%	120
19,844	15%	4%	25
451,581	5.5%		

SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN NO MANIFESTADA: 1) HASTA 5 AÑOS DE RETROACTIVIDAD A PARTIR DE LA FECHA QUE LA AUTORIDAD LA IDENTIFICA
2) RETROACTIVIDAD A LA FECHA DE SU CERTIFICADO DE HABITABILIDAD
3) EFECTOS DEL AÑO EN CURSO



- e. Aunado a lo anterior, es importante señalar que esta Comisión dictaminadora, considera oportuna la propuesta inserta en la iniciativa del Presidente Municipal de Guadalajara. Esto es así, porque derivado de la situación económica que viven las y los tapatíos provocados por el virus SARS COV 2 (Covid -19), propone que los efectos que representan las actualizaciones en los valores unitarios, no se reflejen en el pago del impuesto predial, es decir, que el impuesto predial se pagará con los valores unitarios del ejercicio fiscal 2020.

Las excepciones a lo establecido en el párrafo anterior, redundan en que se realice un transmisión patrimonial, se haga un trámite en la Dirección de Obras Públicas o en la Dirección de Ordenamiento del Territorio, ya que de ser así se pagarán los valores actualizados del ejercicio fiscal 2021.

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

f. En esa tesitura, esta Comisión dictaminadora considera procedente aprobar la iniciativa presentada en los términos propuestos por el Presidente Municipal, Lic. Ismael Del Toro Castro, ya que se cumplen con los que marca el marco normativo en la materia, soportándose técnicamente con los elementos que fueron descritos en la propia iniciativa y convalidados por los Consejos Técnicos Catastrales tanto del municipio de Guadalajara, como el del Estado de Jalisco.

g. El Proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones del Municipio de Guadalajara, correspondientes al ejercicio fiscal 2021, se anexan presente dictamen, a efecto de que sean sometidas a consideración del Pleno del Ayuntamiento y estar en condiciones de elevar la iniciativa ante el Congreso del Estado de Jalisco.

Por lo anterior, 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, 99 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara; someto a su consideración los siguientes resolutivos a manera del siguiente:

DECRETO

Único. El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guadalajara, Jalisco, aprueba y autoriza elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto que contiene las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones para el Municipio de Guadalajara correspondientes al Ejercicio Fiscal 2021, adjuntas al presente Decreto.

TRANSITORIO

PRIMERO. Notifíquese al Congreso del Estrado 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 2021, previa publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Dictamen de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública que resuelve el turno 127/2020, correspondiente a la Iniciativa del Lic. Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal, para elevar al Congreso del Estado, iniciativa de Tabla de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el municipio de Guadalajara, correspondiente al ejercicio fiscal 2021.

TERCERO. Las Tablas de Valores de Suelo y Construcciones para el Municipio de Guadalajara, Jalisco, correspondientes al ejercicio fiscal 2021, serán aplicables cuando los contribuyentes soliciten alguna operación ante la Dirección de Catastro Municipal, por lo que deberán enterar el impuesto predial y el relativo a las transmisiones patrimoniales con el valor correspondiente al ejercicio fiscal 2021, a partir de que se solicite dicha operación catastral.

Asimismo, serán aplicables cuando los contribuyentes realicen trámites ante la Dirección de Obras Públicas, así como ante la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guadalajara.

En caso de que los contribuyentes no realicen ninguna operación relacionada o mencionada en los dos párrafos anteriores, pagarán el impuesto predial que les corresponda con base a los valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2020.

CUARTO. Los Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el año 2021, se asentarán en los registros y bases de datos de la Dirección de Catastro Municipal, conforme los contribuyentes realicen operaciones catastrales durante el ejercicio fiscal en curso.

Por la Comisión Edilicia de Hacienda Pública

Regidora Claudia Gabriela Salas Rodríguez
Presidenta

Regidor Hilario Alejandro Rodríguez Cárdenas
Vocal

Regidor Rosalío Arredondo Chávez
Vocal

Regidora Claudia Delgadillo González
Vocal

Síndica Patricia Guadalupe Campos Alfaro
Vocal

Regidor Miguel Zárate Hernández
Vocal

Regidor Jesús Eduardo Almaguer Ramírez
Vocal