



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

**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, 6 del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Guadalajara, 76 fracción I, del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, 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 2020**; 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.

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, en la Constitución Política del Estado de Jalisco en su Artículo 77 y 89 que establece a la letra.

"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.

(...)

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;

K



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

(...)

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

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

V.- Por otra parte en 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 para la cual los siguientes artículos establecen a la letra:

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

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

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

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

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

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

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

IV. Las autoridades judiciales que autoricen actos traslativos de dominio de algún bien inmueble dentro del Estado o tengan conocimiento del inicio o 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.-
(I... a la XX...)

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,



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

se elaborarán y aplicarán mediante las tablas de valores unitarios conforme las siguientes disposiciones:

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

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

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

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

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

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

VI.- La modernización y actualización de los instrumentos legales y fiscales del Municipio de Guadalajara es un objetivo integral y necesario que se debe de efectuar, el Plan Municipal de Desarrollo 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 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, y para el actual Gobierno Municipal 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 es un instrumento adecuado para lograr los objetivos establecidos dentro del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza Guadalajara 500/visión 2042 (2018 – 2021), en el marco de la legalidad, transparencia y rendición de cuentas, mediante el cual se busca:

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

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

¹<https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/PMDGGuadalajara2018-2021.pdf> fecha de consulta 07/08/2019



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

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 se integró de la siguiente manera:

1. Presidente Municipal (Presidente del Consejo)
2. Tesorera Municipal (Secretaria 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
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 2019 son los siguientes:

- El Consejo Técnico Catastral de Guadalajara en pleno, llevó a cabo 4 sesiones:
 - 14 de Marzo.
 - 11 de Abril.
 - 09 de Mayo.
 - 18 de Julio (aprobación del proyecto).

- En la primer sesión se instaló el Consejo Técnico Catastral Municipal, mismo que sesionó en el Palacio Municipal, en la Sala de Ex Presidentes, con la participación voluntaria de los representantes de:
 - Tesorería Municipal.
 - Comisión Edilicia de Hacienda
 - Cámara Nacional de Comercio
 - Centro Empresarial de Jalisco
 - Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco.
 - Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.
 - Consejo Intergrupar de Valuadores del Estado de Jalisco.
 - Colegio e Instituto Mexicano de Valuación
 - Dirección de Catastro Municipal.
 - Dirección de Ordenamiento Territorial

Lo anterior, en virtud de que mediante oficio 080 IDTC/2019 suscrito por el Licenciado Ismael Del Toro Castro, Presidente Municipal y Presidente del Consejo Técnico Catastral Municipal, se designó a la L.I.A. Sandra Deyanira Tovar López, Tesorera Municipal, como Presidenta del Consejo Técnico en comento, para que lo representara de conformidad al artículo 4 fracción 1 del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara.

- En la segunda sesión del Consejo, se discutió y se aprobaron los valores unitarios de construcción, dicha sesión se llevó a cabo en el salón de usos múltiples de la Dirección de Catastro, con la participación voluntaria de los representantes de:
 - Tesorería Municipal.
 - Comisión Edilicia de Hacienda
 - Cámara Nacional de Comercio.
 - Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.
 - Consejo Intergrupar de Valuadores del Estado de Jalisco.
 - Colegio e Instituto Mexicano de Valuación
 - Dirección de Catastro Municipal.
 - Dirección de Ordenamiento Territorial
- En la tercera sesión del Consejo, se presentó el estudio de valores de mercado, se discutieron y se aprobaron los métodos, parámetros, definiciones y conceptos para las tablas de valor 2020, dicha sesión se llevó a cabo en el salón de usos múltiples de la Dirección de Catastro, con la participación voluntaria de los representantes de:

✓



Presidencia
Guadalajara



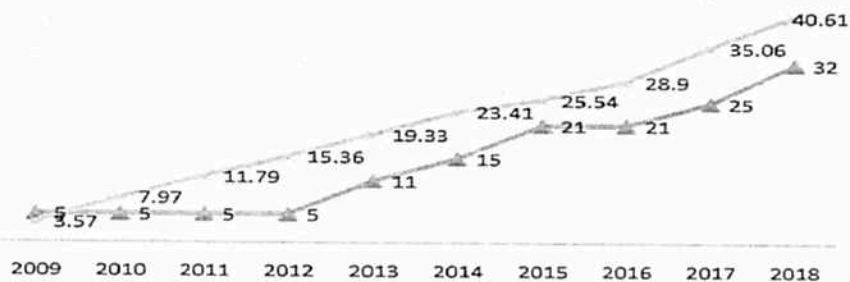
- Tesorería Municipal.
 - Comisión Edilicia de Hacienda
 - Cámara Nacional de Comercio
 - Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco.
 - Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.
 - Consejo Intergrupar de Valuadores del Estado de Jalisco.
 - Colegio e Instituto Mexicano de Valuación
 - Dirección de Catastro Municipal.
 - Dirección de Ordenamiento Territorial
- En la cuarta sesión del Consejo, misma que fue de carácter extraordinario, se presentó la propuesta de valores unitarios de terreno, unitarios de calle o avenida y se aprobó el proyecto, dicha sesión se llevó a cabo en el salón de usos múltiples de la Dirección de Catastro, con la participación voluntaria de los representantes de:
- Tesorería Municipal.
 - Comisión Edilicia de Hacienda
 - Centro Empresarial de Jalisco
 - Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco.
 - Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.
 - Consejo Intergrupar de Valuadores del Estado de Jalisco.
 - Colegio e Instituto Mexicano de Valuación
 - Dirección de Catastro Municipal.
 - Dirección de Ordenamiento Territorial

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



Valores unitarios catastrales VS inflación, últimos 10 años

— % unitarios — % Inpc



*El 4% de 2014 y 2017 fue aprobado en Ley de Ingresos

Fuente: Dirección de Catastro Municipal

Palacio Municipal, Planta Alta, Av. Hidalgo 400,
C.P. 44100, Centro Histórico, Guadalajara, Jalisco, Mexico
36 37 44 00 Ext. 4702 y 4731
www.guadalajara.gob.mx

Elementos Incorporados al Proyecto 2020:

Se crearon dos polígonos especiales en la zona de la barranca y la zona del cerro del cuatro. Lo que nos permitió eliminar la lámina tabla de valores rústicos de uso potencial.

A efectos de una mayor claridad y sustento legal:

- Definición de Instalaciones especiales:
 - Áreas de piso sin techar.
 - Estacionamientos.
 - Deportivas.
 - Provisionales.
 - Albercas.
 - Palapas.
 - Lonarias.
- Reestructuración de la clasificación de construcción de calidad AUSTERA en todas las edades y estados de conservación.
- Precisión en la definición de edificaciones mayores a 4 y 10 pisos que requieren de estructura.
- Inclusión de las tablas de elementos constructivos para determinar la calidad de las construcciones en régimen de condominio.
- Aumentó a 4 ejemplos para cálculo de los diferentes tipos de condominios.
- Incorporación de 2 láminas descriptivas del procedimiento para valuar construcciones, con ejemplo de aplicación.
- Reubicación de las notas generales a la lámina de cada elemento de valuación al que hacen referencia.
- Inclusión de definición en la calidad de las construcciones.

Como mejoras a la presentación en general:

- Paginación de todo el proyecto completo, para facilitar la referencia.
- Por recomendación del Consejo Catastral Estatal, se elimina los espacios para firma en la solapa y se genera una única hoja de firmas de consejeros.
- 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.



Presidencia
Guadalajara



- Se elimina la lámina de valores rústicos de uso potencial, para sustituirla se agregaron polígonos de valor en la zona de la barranca que hacían falta.

Previsión del posible impacto del proyecto en general:

Ejecución de cuatro simulacros de revaluaciones técnicas masivas completas para prever los efectos de los valores propuestos en la facturación de impuesto predial. Se aprovecha la ventaja tecnológica de la reciente migración de la geo-base catastral a la plataforma QuantumGIS y PostGIS (SpatialPostgreSQL). Ello permite a un Consultor externo un procesamiento en 24 horas con los algoritmos ya preparados, ya que dispuso un servidor dedicado para tal efecto, una vez que recibió una capa geográfica con los valores de terreno urbano a operar.

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 2020, 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 24 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 Rústico.

Dicho concepto como tal se suprimió para evitar la ambigüedad o la discrecionalidad del funcionario al tener dos alternativas de valor diferente a aplicar en un mismo predio, ya que la mayoría de los 230 predios rústicos que aún quedan registrados como tales están

localizados en zonas ya urbanas dentro con un polígono de valor. Donde sí existen predios rústicos es en la zona de la barranca de Huentitán y de Oblatos, para lo cual se crearon esos nuevos polígonos de valor.

B.- Valores Unitarios de Terreno Urbano.

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

- **Valores de operación**

Tomados de la base de datos catastral, se trata de lo reportado por los Notarios Públicos en los avisos de transmisión patrimonial durante 2019 (213 casos) ya reflejados en los mapas y en el estudio de valores.

- **Oferta inmobiliaria**

La investigación en sitios web arrojó aproximadamente 476 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 2020 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.



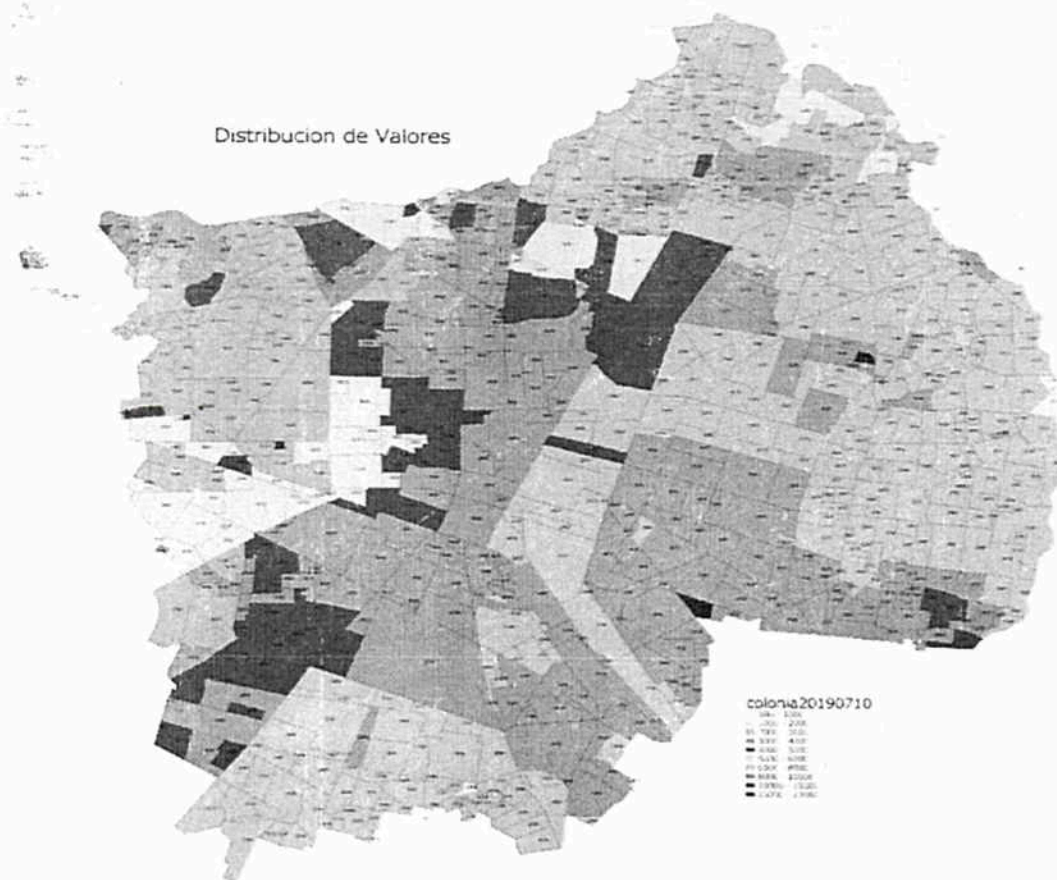
Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

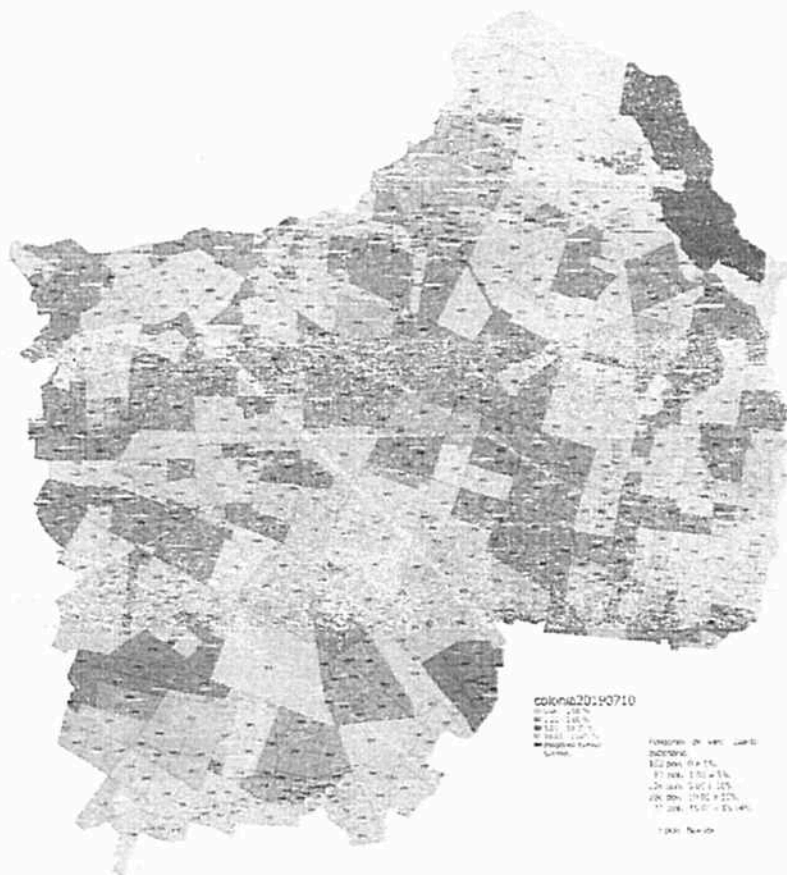
A través del procesamiento geográfico, se generó una capa con la investigación puntual obtenida y para cada colonia se calculó el promedio. Este porcentaje corresponde al margen entre el valor comercial de los inmuebles y el catastral actual para el Municipio de Guadalajara, de acuerdo a las muestras que se tuvieron disponibles y a la definición de equiparabilidad que el Consejo Técnico Catastral del Estado considera en la entrega de valores base a todos los municipios. Realizando además el estudio donde se heredan los % 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 2019 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 2020, se concluye como resultado, los valores unitarios de terreno por zona:



En la comparativa con la tabla de valores vigente, la 2020 presenta en suelo variaciones:

DISTRIBUCION DE INCREMENTOS



Para concluir, sólo en locaciones muy específicas se realizaron ajustes

- Homologación colindante

Se elaboró un plano para hacer gráfica la comparativa de valores en los límites con los municipios de Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan. Coincidieron los consejeros en que si las características de las zonas limítrofes son similares, no debiera existir en una misma calle valor diferente por acera al pertenecer a otro Municipio. Sobre la propuesta de unitarios de zona, se hicieron ajustes particulares solo en el límite con Tlaquepaque.



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

C.- 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, lo cual conlleva que las calidades medias y económicas de cada tipo de edificación sea sin actualización alguna respecto a los valores 2019, existiendo actualización sólo en las calidades superiores y de lujo tal y como se señala en la respectiva hoja de valores de construcción, resultando un promedio del **2.03%**:

D.- 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:

E.- Resultados de la valuación masiva

Aplicados todos los criterios anteriores, nuevos valores unitarios y lote tipo, se simularon 469,576 cuentas prediales con las tablas 2020, resultando el promedio de las variaciones en los predios, respecto del valor catastral actual en un **7.78%** promedio en impuesto predial. Componentes:

- Valores de Construcción=**2.03%**
- Valores de Terreno=**7.00%**

XII.- Con fecha 05 de agosto del año 2019, la Oficialía de Partes de la Presidencia Municipal recepcionó el oficio número SHP/2707/2019, 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 cuarta 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 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** (siendo el municipio de Guadalajara de los contados Municipios de entre más de 100 sin ninguna

X

observación de carácter técnico). 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.

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 2020, 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 74, 75, 78 y 88 párrafo segundo del Reglamento del Ayuntamiento; someto a consideración del Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para su aprobación y autorización la presente iniciativa de turno, misma que contiene los siguientes puntos de:

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 para el Municipio de Guadalajara correspondientes al Ejercicio Fiscal 2020, en los términos dispuestos en el artículo 75 fracción I, párrafo primero y segundo de la Ley del Gobierno y de la



Presidencia
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; así como del artículo 54 fracción V segundo párrafo de la Ley de Catastro 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 07 de agosto del año 2019.
"2019, año de la igualdad de género en Jalisco"

LIC. ISMAEL DEL TORO CASTRO.

Presidente Municipal del Ayuntamiento de Guadalajara.

EDTI/ARDA/CRNN/kdd

