



Presidencia  
Guadalajara



Gobierno de  
Guadalajara

09:15 hrs

07 JUL 2024

Limón

Gobierno de  
Guadalajara

RECIBIDO

Con 2 anexos

Secretaría General

y escaneada

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

**LIC. JESÚS PABLO LEMUS NAVARRO**, en mi carácter de Presidente Municipal de Guadalajara, Jalisco, y en uso de las facultades que me confieren los artículos 41 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; así como los artículos 88, 90, 92, 95 y 96 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, me permito someter a la elevada y distinguida consideración de este cuerpo edilicio en Pleno, la presente **Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión**, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024, de conformidad con la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

2. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala en su artículo 31 fracción IV, que es una obligación de los mexicanos el contribuir para los gastos públicos,

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes.

Asimismo, la fracción IV del artículo 115 señala que los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

3. A nivel local, el artículo 89 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, dispone que los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado, conforme al procedimiento que se establezca en la ley de la materia, las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria; así como los ingresos derivados de financiamiento.

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

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

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

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



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

I a la VIII (...)

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

X a la XXIX (...)

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

I. Se podrá integrar por:

- a) El Presidente Municipal o su representante, que será el Presidente del Consejo;
- b) El Funcionario encargado de la Hacienda Municipal o su representante, que será el Secretario del Consejo;
- c) El titular del catastro municipal o quien haga sus veces en caso de convenio;
- d) El Regidor que el ayuntamiento determine;
- e) Un representante por parte de los sectores industrial, comercial y empresarial, designados en el reglamento que para el efecto emita el ayuntamiento;
- f) Un representante del sector agropecuario;
- g) Un representante común de las personas jurídicas con funciones de organización ciudadana y vecinal o en su caso un representante común de los propietarios de fincas urbanas;
- h) Un representante común de las asociaciones de valuadores o del Consejo Intergrupala de Valuadores, dicho representante deberá acreditar que elabora avalúos en el municipio, y que está registrado en la Dirección de Catastro del Estado;

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



- i) *Un representante del Colegio de Notarios de Jalisco, que esté adscrito a dicho municipio; y*
- j) *Por las personas que el Consejo considere conveniente invitar a participar, por sus conocimientos y reconocida solvencia moral;*

**II. Los Consejos Técnicos de Catastro Municipal estarán facultados para estudiar, revisar y formular recomendaciones respecto de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, y remitirlos con fines de revisión al Consejo Técnico Catastral del Estado; y**

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

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

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

*II. El Consejo Técnico de Catastro Municipal deberá analizar y estudiar el proyecto de tabla de valores unitarios y, en su caso, hacer las modificaciones a los valores que estimen pertinentes, sustentando en todo momento los aspectos y 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*

*61*  
*iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.*



**representación, revisarán los proyectos enviados para emitir opiniones, con la finalidad de que los valores unitarios sean equiparables a los de mercado.**

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

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

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

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

**Si por cualquier circunstancia el Congreso del Estado no se pronuncia legalmente respecto de la aprobación o rechazo de la tabla de valores unitarios de algún municipio antes del día 16 de noviembre del año previo a su aplicación, procederá la positiva ficta, dándose por entendido que el proyecto remitido se aprueba, para lo cual se solicitará ante el Tribunal de lo Administrativo la declaratoria jurisdiccional correspondiente."**

[Énfasis propio]

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



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

*"Artículo 4. El Consejo estará integrado por:*

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

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

*"Artículo 6º. Son atribuciones del Consejo las siguientes.*

*I a la III (...)*

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



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

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

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

VII a la X (...)"

[Énfasis propio]

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

**"Artículo 109.**

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

**Artículo 110.**

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

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



**Artículo 111.**

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

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

**Artículo 112.**

*La iniciativa deberá quedar integrada con la siguiente documentación:*

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

*[Énfasis propio]*

8. Que conforme a lo dispuesto en los artículos 28 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco, y 38 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, son facultades de los Ayuntamientos presentar iniciativas de ley o decreto en materia municipal, ante el Congreso del Estado.

9. La modernización y actualización de los instrumentos legales y fiscales del Municipio de Guadalajara es un objetivo integral y necesario que se debe efectuar de  
Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo, este sentido se propone fortalecer la capacidad administrativa, ya que los procesos e integración de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, permite a los Ayuntamientos desarrollar con mayor eficiencia sus funciones.

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

**10.** El Gobierno Municipal de Guadalajara tiene como eje principal el desarrollo urbano sustentable, en ese tenor, es imperante mejorar las condiciones de la calidad de vida de la sociedad tapatía; es por eso que se han implementado diferentes políticas públicas y estrategias con visión a futuro, que impacten al desarrollo ordenado y sostenible, para lo cual, las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones fungen como un instrumento adecuado para lograr los objetivos establecidos dentro del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2021-2024 Visión 2042|500 años, en el marco de la legalidad, transparencia y rendición de cuentas, mediante el cual se busca:

- Impulsar el desarrollo sostenible de la vivienda bajo los principios de rentabilidad, beneficio social y sustentabilidad ambiental, con el propósito de redensificar la ciudad, diversificar las opciones para adquirir vivienda con acceso a espacios públicos de calidad y alternativas de movilidad, así como promover la eficiencia energética y de manejo de residuos.
- Crear instrumentos novedosos de gestión y regulación en materia de construcción que promuevan la socialización de los costos y beneficios del desarrollo urbano.

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



- 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.<sup>1</sup>

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

**12.** Mediante oficio TES/2127/2023 recibido en la oficialía de partes de la Secretaría Particular de Presidencia, suscrito por el Tesorero Municipal de Guadalajara y Secretario del Consejo Técnico de Catastro, Mtro. Luis García Sotelo, se remite el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024. Lo anterior con la finalidad de que se lleve a cabo el proceso correspondiente.

**13.** Asimismo, con fecha 06 de julio de 2023 fue presentado en la oficialía de partes de la Secretaría Particular de Presidencia, el oficio SHP/SI/DGIC/DC/2043/2023, suscrito por el C.P.C. Juan Partida Morales Secretario de la Hacienda Pública y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado, mediante el cual informa que en la primera sesión

---

<sup>1</sup>[https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/GacetaTomosIIIejemplar31Junio28\\_2022.pdf](https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/GacetaTomosIIIejemplar31Junio28_2022.pdf)  
Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



extraordinaria celebrada el día 30 de junio del presente año, el pleno del Consejo Técnico Catastral del Estado revisó el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Guadalajara, mencionando que “respecto a los valores vigentes se presenta un ajuste a la alza en valores de construcción de un 12.91% y urbanos de un 7.82%, con ello representa una propuesta sin rezago, respecto a los valores base recomendados por el Consejo Técnico Catastral del Estado”; y como resultante se concluyó que dicho proyecto es adecuado y cumple con el mandato constitucional del artículo 115, reforma del año 1999 de equiparar los valores catastrales a los comerciales. Por lo que exhorta a la aprobación de la formal iniciativa por parte del Ayuntamiento y presentarse al H. Congreso del Estado a más tardar el 31 de agosto del año en curso, documento que se adjunta en copia a la presente iniciativa, para conocimiento de todos los integrantes de este Honorable Órgano Colegiado.

14. La multicitada propuesta proviene de un proceso de estudio técnico de valores de mercado que fue realizado por la Dirección de Catastro Municipal y posteriormente analizadas y evaluadas por el Consejo Técnico Catastral Municipal de Guadalajara, que reflejan todos los resultados emitidos por ese órgano técnico.

Dicho Consejo realizó 06 sesiones en las que se realizaron los trabajos, estudios y análisis técnicos necesarios para determinar los valores catastrales con una visión metropolitana y propositiva, siendo las siguientes:

- Primera sesión ordinaria celebrada el día 10 de febrero de 2023, donde se aprobó el calendario de las sesiones de trabajo, se entregaron reconocimientos a consejeros por su labor social durante el año 2022 dentro del propio Consejo y se definieron las sedes de las sesiones.

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



- Segunda sesión de fecha 24 de febrero de 2023, se aprobaron las propuestas de valores de construcción 2024 y respecto a las láminas se determinó que se votarían hasta la siguiente sesión ordinaria.
- Tercera sesión celebrada el día 17 de marzo de 2023, en la que se aprobaron los polígonos especiales de unidades habitacionales de Infonavit, los polígonos de valor de plazas comerciales y especiales de condominio, así como la aprobación de las láminas.
- Cuarta sesión de fecha 31 de marzo de 2023, se presentaron y analizaron los valores de terrenos, calles y avenidas determinándose que se votarían hasta la siguiente sesión ordinaria.
- Quinta sesión celebrada con fecha 27 de abril de 2023, se aprobaron los valores de terrenos, calles y avenidas y se presentaron las corridas de valores.
- Sexta sesión desahogada el día 19 de mayo de 2023, se aprobó quienes serían los consejeros que firmarían las Tablas de Valores Catastrales.

**15.** Como se manifestó en el punto anterior, las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcción fueron analizadas y evaluadas propiamente por el Consejo Técnico Catastral Municipal, organismo técnico de carácter colegiado integrado por representantes especializados en la materia que provienen del sector público y privado.

El proceso realizado por el Consejo Técnico Municipal cumplió con la normatividad y se apegó de forma estricta a los requerimientos, requisitos y mecanismos que establecen las normas vigentes de la materia; por ello, con fecha 13 de junio de 2023 fue presentado al C.P.C. Juan Partida Morales, Secretario de Hacienda Pública del Gobierno del Estado y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco, el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



correspondiente al Ejercicio Fiscal 2024, a efecto de dar cumplimiento a lo que establece el artículo 23 fracción II de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, mismo que determina que los Consejos Técnicos de Catastro Municipal estarán facultados para estudiar, revisar y formular recomendaciones respecto de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, y remitirlos con fines de revisión al Consejo Técnico Catastral del Estado. En este tenor, dicho proyecto contiene los siguientes elementos:

**A. Valores Unitarios de Terreno Urbano.**

El Consejo Técnico de Catastro Municipal determinó en este proyecto de Tablas de Valores para el ejercicio 2024 considerar solo el incremento inflacionario al momento del estudio, siendo un 7.82%.

Distribución de valores y  
Valores de terreno propuestos 2024



Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



#### B. Valores Unitarios de Calles y Avenidas

Se tomaron en cuenta y se analizaron los corredores comerciales, calles y avenidas principales tomando un porcentaje de ajuste del 7.82% considerando solo el incremento inflacionario al momento del proyecto de Tablas de Valores para el Ejercicio 2024.

#### C. Valores Unitarios de terreno de Plazas Comerciales.

Tomando en consideración el ajuste diferenciado que se realizó el año pasado, en este ejercicio se aprobó únicamente el incremento inflacionario del 7.82%.

#### D. Valores Unitarios de Construcción.

Se aprobó un ajuste del 12.91%, que es el promedio entre la inflación (7.82%) y el porcentaje de ajuste del 30% (sobre el rezago que se tenía del 30.28) y que se había autorizado para el año 2024 (9%), para remediar el desfase que se tiene contra el valor de mercado real.

#### E. Métodos de Valuación.

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

#### F. Resultado de este estudio.

Respecto a los valores vigentes se presenta un ajuste en valores urbanos de un 7.82% y de construcción de un 12.91%, con ello representa una propuesta acorde a los elementos en estudio, a la siguiente normativa:

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



Presidencia  
Guadalajara



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

Para conocer el impacto que tendrán las tablas en la economía de las y los tapatíos se realizó una corrida de valores tomando una muestra de 342,493 cuentas donde el resultado fue:

DIFERENCIA DE VALORES 2023 - 2024	promedio 8.67%
	cuentas
A LA BAJA	7672
SIN INCREMENTO	888
1% - 5%	13616
6% - 10%	305549
11% - 15%	13408
16% - 20%	652
20% o mas	708
MUESTRA	342493

16. Es importante mencionar que las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, deben ser aprobadas con la finalidad de actualizar los valores catastrales, lo que nos brinda la certeza jurídica y administrativa que necesita la ciudadanía, así como la administración pública municipal. En este sentido, se consideran cumplidos los requisitos establecidos en la legislación vigente, y aunado a esto es de destacar que los valores catastrales deben estar acordes con la realidad del municipio que en combinación con los factores de incremento y demérito correspondiente permitan a la autoridad aplicar dicho valor para el cobro de los impuestos sobre propiedad inmobiliaria.



**17.** Por lo antes expuesto, la presente iniciativa tiene como objeto turnar el Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción del Municipio de Guadalajara correspondientes al ejercicio fiscal 2024, mismas que se anexan a la presente iniciativa tal y como fueron aprobadas por el Consejo Técnico Catastral Municipal, así como por el Consejo Técnico Catastral del Estado, con la finalidad de que la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, se avoque a su análisis y dictamen correspondiente, a efecto de que posteriormente sean sometidas a consideración del Pleno del Ayuntamiento y estar en aptitud material y jurídica de elevar la iniciativa ante el Congreso del Estado de Jalisco.

**18.** Ahora bien, en atención a lo establecido en el artículo 92 fracción I inciso c) del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, en cuanto a las repercusiones jurídicas estas versan únicamente sobre la aprobación del proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al el Ejercicio Fiscal 2024. Con relación a las repercusiones laborales no existen, ya que la presente iniciativa no considera la remoción de servidoras y servidores públicos municipales o un menoscabo en sus condiciones laborales actuales.

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

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

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



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

## DECRETO

**Primero.** Se aprueba y autoriza elevar formal iniciativa de Decreto ante el Congreso del Estado de Jalisco, para que, si lo estima procedente, se sirva aprobar las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024, en los términos propuestos en los documentos que se adjuntan a la presente iniciativa.

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

**Tercero.** Se autoriza al Presidente Municipal, a la Síndica Municipal y al Tesorero Municipal, para que suscriban la documentación necesaria para el cumplimiento del presente decreto.

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

Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.



### Artículos Transitorios

**Primero.** Las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024, entrarán en vigor el día 01 de enero del 2024, previa publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

### ATENTAMENTE

"2023, Año del Bicentenario del Nacimiento del Estado Libre y Soberano de Jalisco".

"2023, Año del Primer Centenario de la Fundación del Heroico Cuerpo de Bomberos de Guadalajara"

Guadalajara, Jalisco, a la fecha de su presentación.

**LIC. JESÚS PABLO LEMUS NAVARRO.**

Presidente Municipal del Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco.



Iniciativa de Decreto con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el Congreso del Estado de Jalisco, el Proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2024.