

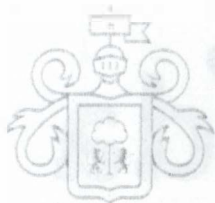
**CIUDADANAS Y CIUDADANOS REGIDORES INTEGRANTES
DEL H. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA
P R E S E N T E S .**

La que suscribe, **VERÓNICA DELGADILLO GARCÍA**, en mi carácter de Presidenta Municipal del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Guadalajara, Jalisco, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 31 fracción IV y 115 fracciones I, II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 fracción I, 28 fracción IV, 73 fracciones I y II, 77 fracción II, 88 y 89 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 2, 3, 4, 10, 37 fracción I, 38 fracción I, 41 fracción I, 75 y 79 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 94 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 54 fracción V de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco; 109, 110, 111 y 112 del Reglamento de Catastro del Municipio de Guadalajara; así como 90, 92, 94, 95 y 96 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, y demás disposiciones legales aplicables, someto a la elevada consideración de este órgano de gobierno municipal en Pleno la presente **Iniciativa de Decreto, con Turno a Comisión, mediante la cual se propone elevar ante el H. Congreso del Estado de Jalisco el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2027**; de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Que conforme a lo dispuesto en los artículos 115 fracción 1 y 11 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 fracciones 1 y 11, 77, 85 fracciones 1 y IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 2, 3, 1 O, 37 fracción 11 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de los estados, investido de personalidad jurídica y patrimonio propios; que cada municipio es gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, quien ejerce la competencia, facultades y atribuciones que la Constitución Estatal otorga al gobierno municipal; y que en virtud de ello, posee la facultad para expedir los bandos de policía y gobierno así como los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general. dentro de sus respectivas jurisdicciones.

II. Que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 115, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 88 de la Constitución Política



del Estado de Jalisco; 13, 54 y demás relativos de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco; así como 94 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, corresponde a los Ayuntamientos formular y remitir al Honorable Congreso del Estado, para su aprobación, las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción que servirán de base para la determinación del valor fiscal de los inmuebles ubicados dentro de su territorio.

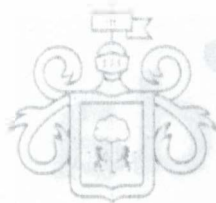
III. Las Tablas de Valores Unitarios constituyen un instrumento técnico indispensable para la determinación objetiva, homogénea y equitativa del valor fiscal de los bienes inmuebles, permitiendo que la contribución relativa al impuesto predial se sustente en parámetros actualizados que reflejen, de manera razonable, las condiciones del mercado inmobiliario y las características físicas y urbanas del territorio municipal, en observancia de los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad tributarias.

IV. En cumplimiento de las disposiciones legales aplicables, la Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara llevó a cabo durante el presente ejercicio los trabajos técnicos, estadísticos, cartográficos y de análisis del mercado inmobiliario necesarios para la integración del Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción correspondiente al Ejercicio Fiscal 2027, considerando la evolución del desarrollo urbano del municipio, las condiciones del mercado y la información catastral disponible.

V. Como parte del procedimiento previsto en la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, el proyecto fue sometido a la consideración del Consejo Técnico de Catastro Municipal, órgano colegiado integrado por representantes de los sectores público, social, académico y profesional vinculados con la materia catastral, el cual, en su Cuarta Sesión Ordinaria celebrada el 20 de julio de 2026, analizó la propuesta elaborada por la Dirección de Catastro, formuló las observaciones que estimó pertinentes y aprobó su remisión para continuar con el procedimiento legal correspondiente.

VI. Para la elaboración del proyecto se empleó una metodología técnica sustentada en criterios objetivos de valuación catastral, utilizando información proveniente de registros notariales, estudios de mercado, cartografía especializada, sistemas de información geográfica y bases de datos institucionales, con el propósito de identificar la evolución de los valores inmobiliarios, las dinámicas de crecimiento urbano y las condiciones particulares de las distintas zonas del municipio.





Asimismo, se consideraron los resultados obtenidos del análisis de miles de operaciones inmobiliarias formalizadas en el municipio, la actualización de las características de las construcciones, la revisión de corredores y plazas comerciales, así como la información geoespacial generada mediante herramientas tecnológicas especializadas, permitiendo fortalecer la precisión y consistencia técnica del proyecto de valores unitarios.

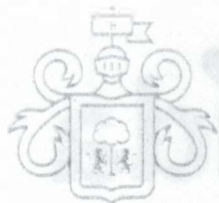
VII. Particularmente, la actualización de los valores de construcción se desarrolló mediante la aplicación de metodologías de valuación reconocidas técnicamente, entre ellas el método Ross para la determinación de la depreciación física de las edificaciones, incorporando criterios que permiten reflejar con mayor objetividad el comportamiento de las construcciones conforme a su antigüedad, estado de conservación y características constructivas.

Del mismo modo, se revisaron y actualizaron diversas zonas de valor, corredores comerciales y áreas con procesos recientes de consolidación urbana, procurando que los valores propuestos mantengan congruencia con las condiciones actuales del mercado inmobiliario y con la realidad territorial del municipio, sin perder de vista la estabilidad y certeza que debe caracterizar al sistema catastral.

VIII. Es importante destacar que el proyecto que se somete a la consideración de este Ayuntamiento busca dar cumplimiento al artículo 94 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, así como responde a criterios eminentemente técnicos y objetivos, orientados a mantener actualizada la información catastral del Municipio de Guadalajara, fortalecer la equidad tributaria y dotar de mayor certeza jurídica a los contribuyentes, evitando distorsiones entre el valor fiscal y las condiciones reales del mercado inmobiliario.

Las adecuaciones propuestas no obedecen a fines recaudatorios, sino al cumplimiento de las obligaciones legales del Municipio en materia catastral y hacendaria, procurando que los valores unitarios constituyan una referencia técnica confiable para la determinación de las contribuciones inmobiliarias, en beneficio tanto de la administración pública como de la ciudadanía.

De esta forma, el proyecto 2027 fue desarrollado conforme a los principios de equidad, legalidad y transparencia, y se alinea con los objetivos del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza 2024-2027 Visión 2042. Además, fortalece la planeación urbana y la gestión del territorio con herramientas fiscales modernas y adaptadas a la realidad del mercado inmobiliario local.



IX. En virtud de lo anterior, y una vez agotadas las etapas técnicas previstas en la legislación aplicable, resulta procedente que este Ayuntamiento apruebe el Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara correspondiente al Ejercicio Fiscal 2027, a efecto de remitirlo oportunamente al Honorable Congreso del Estado de Jalisco para el trámite legislativo conducente.

X. Ahora bien, en atención a lo establecido en el artículo 92, fracción 1 inciso c) del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, en cuanto a las **repercusiones jurídicas** de la presente iniciativa estas versan únicamente sobre la aprobación del proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2027.

Por lo que toca a las **repercusiones presupuestales**, la aprobación del proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara permitirá mejorar la recaudación municipal correspondientes al Ejercicio Fiscal 2027.

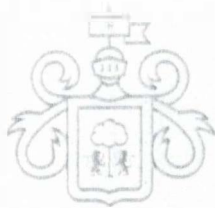
Por lo que ve a las **repercusiones laborales**, no se genera ninguna, puesto que no implica contratación de nuevo personal o remoción de servidoras o servidores públicos municipales.

En cuanto a las **repercusiones sociales**, se consideran favorables, puesto que la actualización de los valores catastrales no sólo permitirá mejorar la recaudación municipal y planear el crecimiento urbano, sino que también brindará certeza jurídica y administrativa a los ciudadanos sobre el valor fiscal de su patrimonio.

XI. Finalmente, de conformidad a lo establecido en los artículos 96, 107 fracción XI y 110 fracción XI del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, propongo que la presente iniciativa sea turnada para su estudio y dictaminación a la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, por ser la competente para ello.

Por todo lo expuesto y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 31 fracción IV y 115 fracciones I, II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 fracción I, 28 fracción IV, 73 fracciones I y II, 77 fracción II, 88 y 89 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 2, 3, 4, 10, 37 fracción I, 38 fracción I, 41 fracción I, 75 y 79 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 94 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; 54 fracción V de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco; 109, 110, 111 y 112 del Reglamento de Catastro del Municipio de Guadalajara; 90, 92, 94, 95, 96, 107 fracción XI y 110





fracción XI del Código de Gobierno del Municipio 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 2027, en los términos propuestos en los documentos que se adjuntan a la presente iniciativa.

SEGUNDO.- Se autoriza a la Presidenta Municipal, al Síndico Municipal y a la Tesorera Municipal, todos del H. Ayuntamiento de Guadalajara, para que suscriban la documentación necesaria para el cumplimiento del presente Decreto.

TERCERO.- Se faculta al Secretario General del H. Ayuntamiento de Guadalajara, para que realice las acciones administrativas necesarias para el cumplimiento del presente Decreto.

TRANSITORIOS

ÚNICO.- Las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Municipio de Guadalajara, correspondientes al Ejercicio Fiscal 2027, entrarán en vigor el día 01 de enero de 2027, previa publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

ATENTAMENTE

“2026, AÑO PARA CUIDAR GUADALAJARA ENTRE TODAS Y TODOS”

Salón de Sesiones del Ayuntamiento de Guadalajara.

Guadalajara, Jalisco, a la fecha de su presentación.

VERÓNICA DELGADILLO GARCÍA
PRESIDENTA MUNICIPAL DEL
H. AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA