

**AL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE  
ZÚÑIGA, JALISCO.  
P R E S E N T E:**

Los que suscribimos integrantes de la **COMISIÓN EDILICIA DE FINANZAS PÚBLICAS Y PATRIMONIO**, del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; de conformidad con el artículo 115, fracciones I, II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73, fracciones I y II, y 77, fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, artículo 3, 10, 27, 37, fracción II y 41, fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, artículos 1 y 5, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 1, 3, fracciones VII y X, 24 fracción I, 30, 33, 43 fracción II, 64 fracción VII, 71, 145, 147 y 148 del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; tenemos a bien someter a la elevada y distinguida consideración de éste Cuerpo Edilicio en Pleno el presente:

**DICTAMEN**

Mediante el cual se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice, en lo general y en lo particular, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2021 dos mil veintiuno y su presentación ante el Congreso del Estado de Jalisco; con base a la siguiente:

**ANTECEDENTES**

I.- El Consejo Técnico de Catastral del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, llevó a cabo el procedimiento de análisis y estudio del proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2021 dos mil veintiuno, elaborado por la Dirección de Catastro Municipal durante los meses de mayo a julio del año en curso.

II.- Mediante el oficio número TES: 329/2020 suscrito por la Tesorera Municipal, la Licenciada en Contaduría Pública Irlanda Loerythe Baumbach Valencia, presentado el día 03 de agosto del año 2020, ante la Oficialía de Partes de la Presidencia Municipal, informó que el Consejo Técnico Catastral del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, aprobó las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2021 dos mil veintiuno del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a fin de iniciar el procedimiento edilicio para su aprobación, en cumplimiento al artículo 54 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Jalisco, acompañando las actas de las sesiones del Consejo Técnico Catastral de este Municipio.

III.- Adicionalmente, anexó el oficio SHP/2244/2020, del Secretario de la Hacienda Pública y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco, de fecha 24 de Julio de año 2020, en el que informa



que fue revisado el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el año 2021 dos mil veintiuno del Municipio. Concluye al dictaminar que el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, cumple con el mandato Constitucional del artículo 115, reformado en el año 1999, al presentar el proyecto de Tablas de Valores Catastrales Unitarios de Terreno y Construcción apegado al estudio de mercado realizado por la Autoridad Catastral Municipal, previamente avalado por su Consejo Técnico Catastral del Municipio, por lo que se cumple satisfactoriamente con el correspondiente proceso de conformidad a lo establecido por los artículos 13, fracción IX, 23, fracción II y 54 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Jalisco.

IV.- En sesión ordinaria celebrada del día 07 de agosto del año 2020, del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el Presidente Municipal, Ingeniero Salvador Zamora Zamora presentó la Iniciativa de Ordenamiento Municipal por la que propuso el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2021 dos mil veintiuno. Dicha Iniciativa fue turnada a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, con la invitación abierta a todos las y los Múnicipes que deseen participar en los trabajos de esta Comisión Edilicia Dictaminadora, bajo el punto de acuerdo número 087/2020.

V.- Esta Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, previa la convocatoria abierta a las y los integrantes del Ayuntamiento hecha por el Presidente de dicha Comisión, el Síndico Municipal, Licenciado Miguel Osbaldo Carreón Pérez, se reunió el día 18 de agosto del año 2020, con el objeto de analizar, estudiar y formular el presente dictamen relativo al proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, para el ejercicio fiscal del año 2021 dos mil veintiuno del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, que deberá ser remitido al Congreso del Estado de Jalisco, para su aprobación en definitiva, en el cual se tomaron en cuenta las siguientes:

## CONSIDERACIONES

I.- Es facultad de esta Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, estudiar, analizar, proponer y dictaminar al Pleno del Ayuntamiento todos los asuntos que tengan que ver con el catastro municipal, así como avocarse al estudio de los mismos turnados por el Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 de Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 64 fracción VII y 71 del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

II.- Que el procedimiento instaurado para aprobar el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el año 2021 dos mil veintiuno, es el idóneo, ya que si bien es cierto, un instrumento como el que se propone en esta ocasión tiene naturaleza jurídica distinta a un ordenamiento municipal, también es cierto que no deja de ser valores que se aplican en el Municipio, razón por la cual su aprobación requiere agotar el procedimiento edilicio ordinario contemplado en los artículos 42 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 119, 121, 125 al 128 y del 145 al 148 del

Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

III.- El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, como todos los municipios libres en México, a través de su máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, tiene facultad para aprobar, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal; impulsando la eficacia y eficiencia en el desempeño de la función pública, con transparencia, honradez, compromiso social y espíritu de servicio, que propicie una relación interna y con los ciudadanos, positiva y productiva, con fundamento en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 77 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 37 fracciones I y II, y 40 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 1 y 5 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

IV.- Como se sustenta en la iniciativa de origen, las Tablas en estudio son el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados, tanto del suelo como de las edificaciones que se construyen en el mismo, contenidos en los planos de las zonas respecto al valor del terreno, así como la relación con las clasificaciones de construcción y demás elementos (plusvalías y deméritos) que deberán de tomarse en consideración para valuación de los predios, de conformidad a lo establecido en el artículo 4, fracción XXXIII de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

V.- En este mismo sentido y en virtud de lo establecido en los artículos 1, 2 y 4 fracciones XII, XXI y XXXII de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, el Catastro Municipal es el inventario y la valuación, precisos y detallados de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en la municipalidad, que además, tienen 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. Las tablas de valores son fundamentales y determinantes para conocer, establecer y aplicar con precisión por la Dirección que las tiene a su cargo, tanto el valor fiscal, que es el que se asigna o aprueba para cada predio de conformidad con los procedimientos previstos en la Ley de Catastro Municipal y la Ley de Hacienda Municipal, ambas del Estado de Jalisco, así como el valor catastral, que es el que se determina mediante procedimientos técnicos, debiendo ser en todo momento lo más apegado al valor real. Cabe recordar que el registro y la valuación catastral se declaran de utilidad pública para fines fiscales, socioeconómicos y urbanísticos.

VI.- El artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reformado, de conformidad a lo dispuesto en su fracción IV establece que: *“Es obligación de los mexicanos contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados, de la Ciudad de México y del Municipio en que residan, de la manera*



*proporcional y equitativa que dispongan las leyes.” Obligación reflejada en el artículo XXXVI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre. En este orden de ideas, uno de los elementos de las contribuciones es la base, que para el caso del impuesto predial se fija en cantidad líquida conforme a las tablas de valores unitarios del suelo y construcciones.*

**VII.-** A su vez el artículo 115 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los artículos 88 fracción I y 89 párrafo cuarto de la Constitución Política del Estado de Jalisco, así como lo que establece el artículo 75 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, establecen que la hacienda municipal se forma con los impuestos, derechos, productos y aprovechamientos que anualmente propone el Ayuntamiento y que aprueba el Congreso del Estado, los ingresos que establezcan las leyes fiscales a su favor, y en todo caso:

*“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... propondrán 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.”*

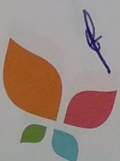
**VIII.-** En ese mismo orden de ideas, la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Jalisco, en su artículo 54 señala:

**“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 intervención de la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado y con el apoyo técnico de la Auditoría Superior del Estado revisarán los proyectos enviados con la finalidad de que los valores estén*



homologados con los demás municipios, para lo cual estarán facultados para emitir opiniones y recomendaciones, así como para proponer modificaciones a los proyectos respectivos, tomando siempre en consideración los aspectos técnicos a fin de que los valores unitarios se equiparen a los valores reales;

IV. En los casos en que el Consejo Técnico Catastral del Estado, con intervención de la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado y con el apoyo técnico de la Auditoría Superior del Estado determinen que no son procedentes los proyectos de los Consejos Técnicos de Catastro Municipales por no apegarse los valores unitarios a los valores reales, deberán regresar al Consejo Técnico de Catastro Municipal respectivo, por una sola ocasión, el proyecto de tabla de valores unitarios para que el Catastro Municipal vuelva a proyectar una nueva tabla de valores unitarios que se equiparen a los valores reales a fin de apegarse a la legislación vigente;

V. Si el Catastro Municipal respectivo reincide en proyectar una tabla de valores unitarios no apegada a los valores reales o de mercado o es omiso en emitir el proyecto respectivo, el Consejo Técnico Catastral del Estado solicitará a la Dirección de Catastro del Estado, que de manera subsidiaria elabore el proyecto de tablas de valores unitarios respectivo, siguiendo el mismo el procedimiento establecido en las fracciones II y III del presente artículo; y

VI. Una vez que los proyectos de tablas de valores unitarios sean respaldados por el Consejo Técnico Catastral del Estado en conjunción con la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado y con el apoyo técnico de la Auditoría Superior del Estado, se remitirán a los Ayuntamientos a fin de que presenten, en su caso, formal iniciativa ante el Congreso del Estado, a más tardar antes del 1º de septiembre del año previo a su aplicación. "

IX.- Es importante señalar que se siguió el procedimiento previsto en los artículos 13, fracción IX, 54, 55, 56 y 57 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, donde una vez elaborado el proyecto de tablas de valores unitarios del Municipio, el Catastro Municipal debe remitirlo al Consejo Técnico Catastral Municipal para su revisión, el cual analizó y estudió dicho proyecto para el siguiente ejercicio fiscal, por lo que una vez avalado por el Consejo Técnico Catastral del Municipio, se remitió el proyecto al Consejo Técnico Catastral del Estado, mediante el oficio número 181/2020, recibido el 30 de julio del año 2020, por lo tanto se propone el proyecto de tablas de valores unitarios de terrenos y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2021 dos mil veintiuno, siguiendo dicho procedimiento, cuyos oficios que se anexan al presente para su fácil identificación.

X.- Cabe mencionar que ambos Consejos son los órganos colegiados de carácter permanente, responsables de asesorar, coordinar y evaluar en ésta materia, de acuerdo a lo establecido por el artículo 23 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

XI.- La propuesta de los nuevos valores unitarios es trabajada por la Dirección de Catastro Municipal fundándose en el estudio de valores de mercado de transmisiones patrimoniales realizadas, tomando la



estadística de valor la operación, con 6,748 comparables, que serán propuestos al Congreso del Estado de Jalisco, con valores catastrales que aún son inferiores con respecto al valor de mercado, así como de los estudios de valores rústicos y valores de avenida o calle, tomando como base las ofertas existentes en el mercado, vías de comunicación, vecindad, zonas comerciales, etcétera, de conformidad con el acta de la sesión celebrada el 28 de mayo del año 2020, por el Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, correspondientes a las propuestas de tablas de valores para el ejercicio fiscal 2021 dos mil veintiuno, se anexan los estudios realizados por la Dirección de Catastro Municipal para sustentar el presente Dictamen.

**XII.-** De manera general, el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2021 dos mil veintiuno, se integra de la siguiente manera:

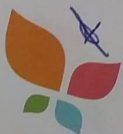
- a) El porcentaje promedio de ajuste general en fraccionamientos es de 2.21%, de los cuales 92 fraccionamientos tuvieron ajustes y 263 no se realiza ajuste.
- b) Para las poblaciones se realizó un ajuste del promedio del 4%
- c) En Plazas y Centros Comerciales se realiza un ajuste de valor promedio de 2.49%
- d) En los Parques Industriales se realiza ajuste de valor promedio de 6.32%.
- e) En construcciones el valor de ajuste promedio es de 5.22%

**XIII.-** Finalmente, con base en los artículos 39 bis de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 24 de la Ley de Austeridad y Ahorro del Estado de Jalisco y sus Municipios, y 41 del Reglamento de Austeridad y Ahorro para el Municipio de Zúñiga, Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, correspondiente al ejercicio fiscal 2021 dos mil veintiuno, se les remite en formato digital debido a lo voluminoso del documento.

**XIV.-** Por los fundamentos y motivos ya expuestos someto a consideración del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para su aprobación y autorización de los **Resolutivos** siguientes a manera del siguiente:

#### PUNTO DE ACUERDO

**PRIMERO.-** El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza el Dictamen formulado por la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, que resuelven el turno asentado en punto de acuerdo 087/2020, aprobado en la sesión ordinaria de fecha 07 de agosto del año 2020.



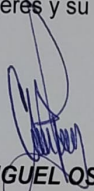
**SEGUNDO.-** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 31, fracción IV y 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, XXXVI de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, 88, fracción I y 89, párrafo cuarto de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 75, fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 13, fracción IX, 23, 54, 56 y 57 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco; el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza, en lo general y en lo particular, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, correspondiente al ejercicio fiscal 2021 dos mil veintiuno, en los términos del anexo del presente Dictamen y que forma parte integrante del mismo para todos los efectos legales a que haya lugar.

**TERCERO.-** Como consecuencia de lo anterior, en los términos de lo dispuesto en el artículo 28, fracción IV, de la Constitución Política del Estado de Jalisco, el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza al Presidente Municipal y al Secretario General del Ayuntamiento, a efecto de que eleven la correspondiente Iniciativa de Decreto al Congreso del Estado de Jalisco, junto con sus anexos correspondientes, para que, si lo estima procedente, se sirva aprobar las mismas, en los términos propuestos, así como para que suscriban la documentación necesaria para el debido cumplimiento del presente punto de acuerdo.

**CUARTO.-** Notifíquese por oficio, cúmplase y regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente.

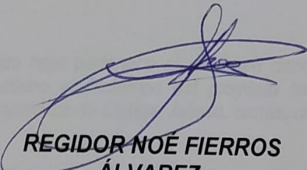
Atentamente.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a 18 de agosto del año 2020.  
"2020, Año de la Acción por el Clima, de la Eliminación de la Violencia contra las Mujeres y su Igualdad Salarial".



**SÍNDICO MUNICIPAL MIGUEL OSBALDO CARREÓN PÉREZ.**

*Presidente de la Comisión Edilicia de  
Finanzas Públicas y Patrimonio.*



**REGIDOR NOÉ FIERROS  
ÁLVAREZ.**

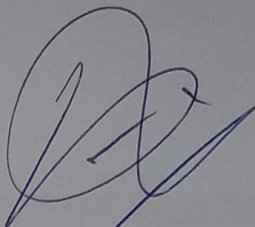
*Vocal de la Comisión Edilicia de  
Finanzas Públicas y Patrimonio.*



**REGIDORA VIOLETA ZARAGOZA  
CAMPOS.**

*Vocal de la Comisión Edilicia de  
Finanzas Públicas y Patrimonio.*



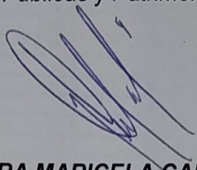


**REGIDOR ANTONIO SÁNCHEZ FLORES.**

Vocal de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.

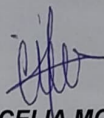
**REGIDOR SALVADOR GÓMEZ DE DIOS.**

Vocal de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.



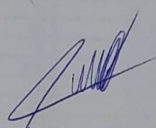
**REGIDORA MARICELA CARO ENRÍQUEZ.**

Vocal de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.



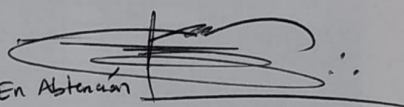
**REGIDORA CELIA MONTSERRAT ANDRADE GARCÍA.**

Vocal de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.



**REGIDOR JULIO RODOLFO VELÁZQUEZ CHÁVEZ.**

Vocal de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.



En Abstención

**REGIDOR KEY TZWA RAZÓN VIRAMONTES.**

Vocal de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.

Esta hoja pertenece al dictamen donde se propone que el Ayuntamiento apruebe y autorice el Dictamen del proyecto de las Tablas de Valores para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2021.

OECR/jjpp/frml/ceag

