

**AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.
PRESENTE:**

Las y los integrantes de la **Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio** del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115, fracciones I, II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 73, fracción I y II, 77, fracción I y II y 89 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 3, 10, 37, fracción II, 41, fracción IV y 75, fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 1, 3, fracción VII y X, 5, 24, fracción I, 30, 33, 43, fracción II, 64, fracción VII, 71, 145, 147 al 148 Ter del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, reformado; tenemos a bien someter a consideración de este Cuerpo Edilicio en Pleno el siguiente

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 2026, y su presentación ante el Congreso del Estado de Jalisco; con base a los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- El Consejo Técnico 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 2026, elaborado por la Dirección de Catastro Municipal, durante los meses de mayo a julio del año en curso.

II.- Mediante oficio número **CAT-2821/2025**, suscrito por el Director de Catastro del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, Lic. Adan Mora Buitron, presentado ante la Secretaría General del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, informó que el Consejo Técnico Catastral del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprobó las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2026, 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, acompañado del acta de la Tercera Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, de fecha 10 de julio del año 2025.

III.- Además, anexó el oficio **SHP/SI/DGIC/DC/1993/2025**, de fecha 05 de agosto del año 2025, emitido por el Secretario de la Hacienda Pública y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco, en el que informa que fue revisado el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio, para el ejercicio fiscal 2026; concluyendo en el dictamen técnico que el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, cumple con la factorización catastral del Municipio, y con ello cumple con el mandato Constitucional del artículo 115, quinto transitorio de la reforma del año 1999, al

"Esta hoja pertenece al Dictamen suscrito por la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, mediante el cual se aprueba y se autoriza 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 2026".

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 el 15 de agosto del año 2025, del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el Mtro. Gerardo Quirino Velázquez Chávez, en su carácter de Presidente Municipal, presentó la Iniciativa de Ordenamiento Municipal por la que se 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 2026. Dicha Iniciativa fue turnada a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, con la invitación abierta a las y los Munícipes que deseen participar en los trabajos de esta Comisión Edilicia Dictaminadora, bajo el punto de acuerdo número **157/2025/TC**.

V.- Se hace del conocimiento a este pleno en funciones, que con fecha 18 de agosto de la anualidad que transcurre, se llevó a cabo la mesa de trabajo y análisis de las presentes Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, por lo que el día 22 de agosto del año 2025, las y los integrantes de la Comisión Edilicia dictaminadora, con invitación abierta al resto de las y los integrantes del Ayuntamiento, tuvimos a bien celebrar la sesión correspondiente, previa convocatoria realizada por la Síndica Municipal, Maestra Thania Edith Morales Rodríguez, Presidenta de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, 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 Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, correspondiente al ejercicio fiscal del año 2026, que deberá ser remitido al Congreso del Estado de Jalisco, para su aprobación definitiva, por lo que se tiene a bien tomar en cuenta las siguientes:

CONSIDERACIONES

1.- Es facultad de esta Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, estudiar, analizar, proponer y dictaminar 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 la 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.

2.- Que el procedimiento instaurado para aprobar el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el ejercicio fiscal 2026, 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 dejan de ser valores que se aplican en el Municipio de aplicación general, 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 Ter del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

"Esta hoja pertenece al Dictamen suscrito por la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, mediante el cual se aprueba y se autoriza 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 2026".

3.- 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; velando por el correcto ejercicio de la recaudación y el gasto público para el mantenimiento de unas finanzas públicas sanas y balanceadas, bajo criterios de austeridad, equilibrio, sustentabilidad, estabilidad financiera y responsabilidad hacendaria, todo lo anterior se fundamenta 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, fracción II, 40, fracciones I y II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 1, 2 y 14 del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y artículo 8, fracción XXIII del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

4.- Como se sustenta en la Iniciativa de origen, las tablas de valores son el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados, tanto del suelo como de las edificaciones que se construyen en el mismo, las cuales deben ser aprobadas según el procedimiento establecido en la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y 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 la fracción XXIII del artículo 4 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

5.- En este mismo sentido y en virtud de lo establecido en los artículos 1, 2 y 4, fracciones XII, XXI, XXII 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, 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. Las tablas de valores son fundamentales y determinantes para conocer, establecer y aplicar con precisión por la Dirección que los 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.

6.- El artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 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."*

"Esta hoja pertenece al Dictamen suscrito por la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, mediante el cual se aprueba y se autoriza 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 2026".



En este tenor, 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.

7.- 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 el Municipio administrará libremente su hacienda, la cual se forma de los rendimientos de los bienes que le pertenezcan, así como de contribuciones sobre propiedad inmobiliaria, 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 son:

“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.”

8.- En ese mismo orden de ideas, la Ley de Catastro Municipal del 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 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;

“Esta hoja pertenece al Dictamen suscrito por la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, mediante el cual se aprueba y se autoriza 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 2026”.

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

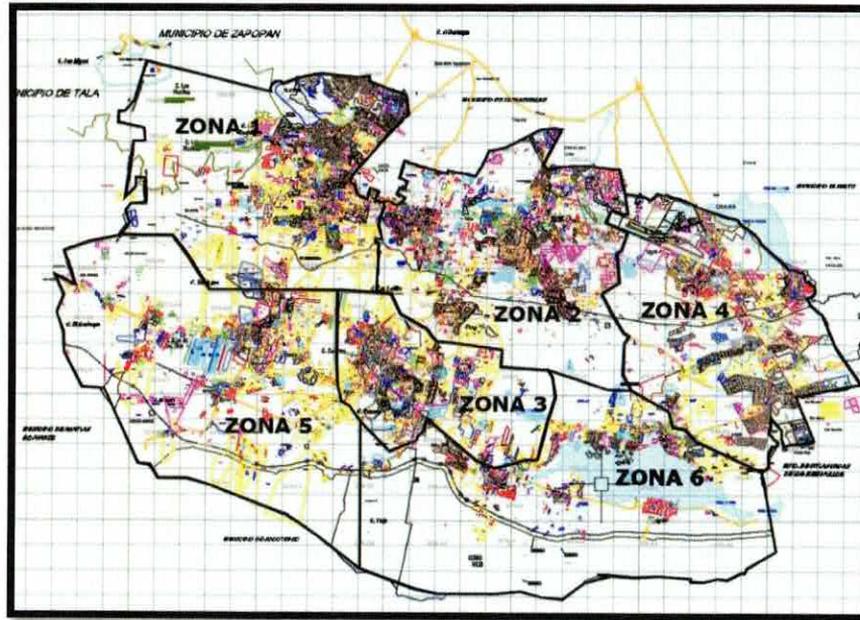
V. Una vez que los proyectos de tablas de valores sean revisados por el Consejo Técnico Catastral del Estado en conjunción con la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado o su representante, se remitirán con las opiniones o recomendaciones que hubiere, en su caso, a los ayuntamientos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

9.- 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 lo remitió al Consejo Técnico Catastral Municipal para su revisión, el cual analizó y estudió el proyecto de las tablas de valores unitarios, una vez analizado y avalado por el Consejo Técnico Catastral del Municipio, mediante oficio **P/330/2025**, se remitió el proyecto al Consejo Técnico Catastral del Estado, que de acuerdo a lo establecido por el artículo 18 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, es el órgano colegiado de carácter permanente, responsable de asesorar, coordinar y evaluar en esta materia, el cual emitió sus conclusiones y recomendaciones, a través del dictamen técnico contenido en el oficio **SHP/SI/DGIC/DC/1993/2024**, suscrito por el Mtro. Luis García Sotelo, Secretario de la Hacienda Pública y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado, por lo tanto se propone el proyecto de los valores unitarios de terrenos y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2026, siguiendo dicho procedimiento, cuyos documentos se anexan al presente Dictamen.

10.- Se realizó la zonificación para realizar la valuación correspondiente, misma que se puede visualizar de la siguiente forma:





La propuesta de los nuevos valores unitarios fue trabajada por la Dirección de Catastro Municipal, con sustento en estudios de mercado, donde se propone lo siguiente:

- En los valores de suelo o terreno para **fraccionamientos**, se propone el incremento del 8.77% promedio total.
- Por lo que ve a los valores de suelo o terreno de los **predios rústicos**, el incremento ascendió al 6.99% como promedio total.
- En cuanto a los valores de suelo o terreno de **poblaciones**, el incremento del 6.54% promedio total.

Para mayor claridad se anexan los estudios realizados por la Dirección de Catastro Municipal.

11.- 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 Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, correspondiente al ejercicio fiscal 2026, los estudios de valor comercial, las corridas de valores y demás anexos, se les remiten en formato digital debido a lo voluminoso de los documentos.

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

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO. - El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza el Dictamen formulado por

"Esta hoja pertenece al Dictamen suscrito por la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, mediante el cual se aprueba y se autoriza 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 2026".

la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, que resuelve el turno asentado en el Punto de Acuerdo **157/2025/TC**, aprobado en Sesión Ordinaria de fecha 15 de agosto del año 2025.

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; 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 del año 2026, en los términos del anexo del presente Punto de Acuerdo 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 a 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. - En consecuencia, se aprueba la dispensa del trámite de lectura del Acta de la sesión de Ayuntamiento y se autoriza al Secretario General para que proceda a su levantamiento y a recabar firmas de manera inmediata, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 169, fracción V del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, procediendo a su aprobación en esta misma sesión.

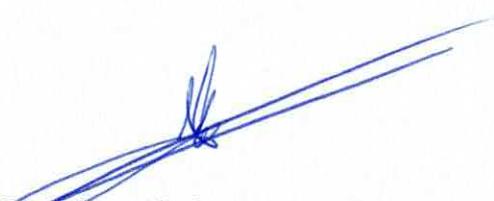
QUINTO. - Notifíquense mediante oficio, cúmplase y regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente.

ATENTAMENTE.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco. A 22 de agosto del año 2025.
"2025, Año de la Eliminación de la Transmisión Materno Infantil de Enfermedades Infecciosas".

Maestra Thania Edith Morales Rodríguez.

Síndica Municipal y Presidenta de la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.



**Regidora Linda Jeannethe Peña
García.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**Regidora Miriam Violeta Vega
García**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**Regidora María Elena Rivera
Estrada.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**Regidora Blanca Lorena Ortega
Rea.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**Regidora Miriam Elizabeth Tenorio
Peña.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



Regidor José Agustín Moya Romero.

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.

Regidor Juan Ramón Alcalá Elías.
Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**Regidor Luis Javier Gómez
Rodríguez.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



**Regidor Williams Eduardo Gutiérrez
Ramírez.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.

**Regidora María de Lourdes Barrera
Razo.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



Regidor Tonatiuh Zárate Salum.

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.



Regidor Marcos Rosalio Torres.

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.

"Esta hoja pertenece al Dictamen suscrito por la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, mediante el cual se aprueba y se autoriza 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 2026".

**Regidor Alberto Fernando Martínez
Gutiérrez.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.

**Regidora María Asención Álvarez
Solís.**

Vocal de la Comisión Edilicia de
Finanzas Públicas y Patrimonio.

TEMR/mapp/mepd*



"Esta hoja pertenece al Dictamen suscrito por la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, mediante el cual se aprueba y se autoriza 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 2026".