Al Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.
Presente.

Suscribe el Ingeniero **Salvador Zamora Zamora**, en mi carácter de Presidente Municipal del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115, fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 73, fracción I y II, y 77, fracción I y II de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 3, 10, 41, fracción I y 42 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 1, 5, 39 y 40 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en vigor; 1, 3, fracción XIX, 5, 119, 120, 122, fracción I, 123 y 124 del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, reformado; tengo a bien someter a consideración de este Cuerpo Edilicio en Pleno la siguiente:

Iniciativa de Ordenamiento Municipal

Mediante la cual se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice el turno 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 2024, a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, con invitación abierta a las y los Munícipes que deseen participar; con base a la siguiente:

Exposición de Motivos

I.- 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 la facultad para aprobar, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, donde 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 el artículo 115, fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 77, fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, artículos 37, fracción II, 40, fracciones I y II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, artículos 6 y 7 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y el artículo 8, fracción XXIII del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, reformado.

II.- Las tablas de valores son el conjunto de elementos y valores unitarios, 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 de plusvalización y deméritos que deberán de tomarse en consideración para valuación de los predios, de conformidad a lo establecido en los artículos 4, fracción XXIII, 54 y 55 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

III.- 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 lo 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.

IV.- 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.*" 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.

V.- 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."

VI.- En ese 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;

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

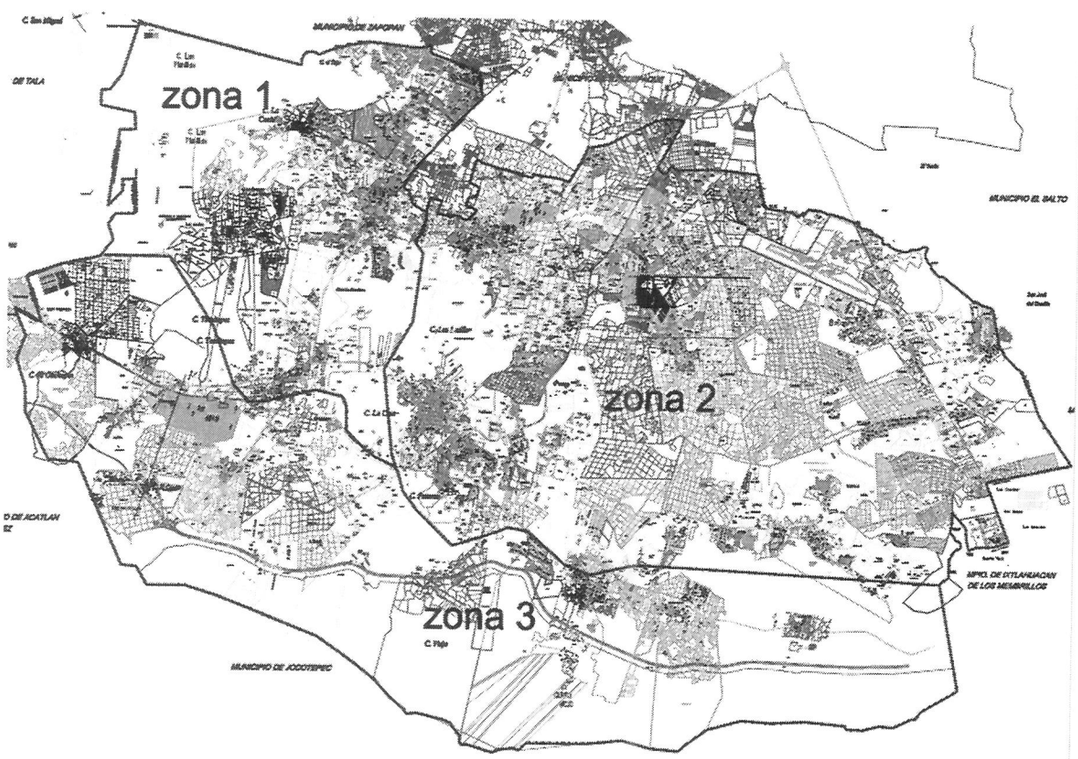
V. Una vez que los proyectos de tablas de valores sean revisados por el Consejo Técnico Catastral del Estado en conjunción con la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado o su representante, se remitirán con las opiniones o recomendaciones que hubiere, en su caso, a los ayuntamientos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

VII.- 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/658/2023, se remitió el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 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, responsables de asesorar, coordinar y evaluar en ésta materia, el cual emitió sus conclusiones y recomendaciones, a través del dictamen técnico contenido en el oficio SHP/SI/DGIC/DC/2313/2023, suscrito por el C.P.C. Juan Partida Morales, 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 2024, siguiendo dicho procedimiento, cuyos documentos se anexan a la presente para fácil identificación.

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



Con sustento en estudios de los mercados que se acompañan a la presente:

- Se propone un ajuste en los valores de construcción, actualizándolo en un 9.42% promedio, siendo éste el incremento promedio de los Municipios del Estado de Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2022, según consta las tablas de valores presentadas al Congreso del Estado de Jalisco.

- En los valores de suelo o terreno para fraccionamientos, en lo que respecta a la Zona 1 López Mateos, el incremento ascendió al 7.86% promedio; en la Zona 2 Valles – Chapala, el incremento ascendió al 2.27%; y en la Zona 3 Cerro Viejo – Buena Vista, el incremento ascendió al 1.72%, dando como resultado el incremento del 4.79% promedio total.

- Por lo que ve a los valores de suelo o terreno de los parques industriales, se actualiza en un 10% promedio, y a las plazas comerciales, se actualiza con un incremento del 9.30% promedio, a pesar de que los valores de mercado dan para

un incremento mayor, esto afectaría a las y los contribuyentes, motivo por el cual, se propone hacer una actualización de manera gradual a esta tarifa.

- En cuanto a los deméritos e incrementos, se utilizaron los mismos que en las Tablas de Valor del ejercicio fiscal 2023, así como los elementos de la construcción, según consta en acta de sesión extraordinaria del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, de fecha 08 de junio del año 2023.

- Por lo que ve a los valores de suelo o terreno de poblaciones, en lo que respecta a la Zona 1 López Mateos, el incremento ascendió al 10% promedio; en la Zona 2 Valles – Chapala, el incremento ascendió al 9%; y en la Zona 3 Cerro Viejo – Buena Vista, el incremento ascendió al 6.50%, dicha propuesta es de forma gradual y diferenciada.

- Respecto a los valores de áreas de transición y áreas de reserva urbana, en general no incrementan salvo que cuenten con alguna afectación por vialidad.

- En cuanto a los valores de suelo o terreno de los predios rústicos, siempre y cuando sea 100% rústico no cercano a localidad, fraccionamiento o vialidad, el valor no se vería modificado, solo aquellos que tengan el beneficio de alguna vialidad existente o futura.

- Finalmente, por lo que ve a los valores de suelo o terreno de predios sobre vialidades, calles y avenidas, la propuesta es gradual y diferenciada.

Para mayor claridad se anexan los estudios realizados por la Dirección de Catastro Municipal para sustentar la presente iniciativa.

IX.- 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 de:

Punto de Acuerdo

PRIMERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza el turno a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, 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 2024, con invitación abierta a todas y todos los munícipes que integran este Ayuntamiento.

SEGUNDO.- En consecuencia, el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza a las dependencias que integran a la Secretaría General del Ayuntamiento, a la Tesorera Municipal y al Director de Catastro Municipal para que auxilien y aporten la información que se requiera en los trabajos de la Comisión Edilicia a cargo de la dictaminación.

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

Atentamente.
Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a 09 de agosto del año 2023.
"2023, Año del Bicentenario del Nacimiento del Estado Libre y Soberano de Jalisco".

Ing. Salvador Zamora Zamora.
Presidente Municipal del Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

"Esta hoja pertenece a la Iniciativa de Ordenamiento Municipal donde se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice el turno 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 2024, a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.

OECR / JLPP / CEAG.