



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

Los que suscribimos integrantes de la **COMISIÓN EDILICIA DE CATASTRO**, del Ayuntamiento 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, 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, 4, 5, 53 fracción I, 56 fracción IV del Reglamento General del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, reformado, 1, 3, fracción XI, 5, 15, 20 fracciones I y II, 32, fracción IX, 41, 103, 105, fracción IV, 108, 111, 118, 119 y 120 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, reformado; nos permitimos someter a su consideración, la presente:

**DICTAMEN**

Mediante la cual se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice 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 2018 dos mil dieciocho; con base a la siguiente:

**ANTECEDENTES**

I.- Mediante oficio número CAT: 994/2017, suscrito por el Director de Catastro Municipal, el Ingeniero Maestro en V. Carlos Reyes Novoa Nogales, presentado el día 31 de julio del año 2017, ante la Sindicatura Municipal, informó que el Consejo Técnico de Catastro aprobó las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal del año 2018 del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para los efectos de que se pudieran agendar para que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice dichas Tablas, en cumplimiento al artículo 54 de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Jalisco, acompañado las Actas de las Sesiones del Consejo Técnico de Catastro de este Municipio.

II.- En sesión ordinaria celebrada del día 03 de agosto del año 2017, del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, se presentó la Iniciativa de Ordenamiento Municipal que contiene 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 2018; suscrita por el Síndico Municipal, el Licenciado Carlos Jaramillo Gómez, aprobándose y autorizándose el turno a la Comisión Edilicia de Catastro, con la invitación abierta a todos los Municipales que deseen participar en los trabajos de esta Comisión Edilicia Dictaminadora, bajo el punto de acuerdo número 135/2017, inciso B).



III.- Por dictamen número 956 del Consejo Técnico Catastral del Gobierno del Estado, de fecha 07 de agosto del año 2017, se informa que el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el año 2018 del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, fue revisado concluyendo que el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, cumple con el mandato Constitucional 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 de Catastro Municipal, habiéndose cumplido satisfactoriamente con el correspondiente proceso de conformidad a lo establecido por los artículos 13, fracción IX, 23, fracción II y 54, fracciones I, II, III, IV y V de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Jalisco.

IV.- Esta Comisión Edilicia de Catastro, previa la convocatoria abierta a todos los miembros del Ayuntamiento hecha por su Presidente, el Síndico Municipal, Licenciado Carlos Jaramillo Gómez, se reunió el día 22 de agosto del año 2017, 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 2018 del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, que deberá ser remitido al H. 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 Catastro, 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, 20, fracción I, 32 fracción IX y 41 del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, reformado.

II.- Que el procedimiento edilicio instaurado para aprobar el proyecto de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el año 2018 del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, es el idóneo, por ajustarse a lo establecido en los artículos 103, 105, fracción IV, 108, 111, 118, 119, 120, 121 y demás aplicables del Reglamento Interior 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, todo lo anterior se fundamenta en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 77 fracción I de la Constitución

Política del Estado de Jalisco, 37 fracción II, 40 fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 5, 39 fracción XIX, 53 fracciones I y LII, y 55 fracción II del Reglamento General del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, reformado.

IV.- 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.

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, y 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; por lo tanto, 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.

VI.- El artículo 31 de la Constitución General de la República, 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."* 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.

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 tercero 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:

*"Por las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, incluyendo tasas adicionales, de su fraccionamiento, división, consolidación, translación y mejora."*

*"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 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."*

Tlajomulco

IX.- Es importante señalar que una vez analizadas las constancias que fueron acompañadas como parte del turno a esta Comisión Edilicia dictaminadora, se advierte 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, cuyo Consejo Municipal analizó y estudió el proyecto de las tablas de valores unitarios, una vez analizado y en su caso modificado, se remite el proyecto al Consejo Técnico Catastral del Estado, por lo que una vez avalado por el Consejo Técnico Catastral del Municipio y por el Consejo Técnico Catastral del Estado, los cuales, de acuerdo a lo establecido por el artículo 23 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, son los órganos colegiados de carácter permanente, responsables de asesorar, coordinar y evaluar en ésta materia, por lo tanto se propone el proyecto de los valores unitarios de terrenos y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2018 dos mil dieciocho, siguiendo dicho procedimiento, mismas que fueron presentados por la mediante oficio, el cual se anexa a la presente para fácil identificación.

X.- La propuesta a los nuevos valores unitarios se funda en el estudio de valores de mercado de transiciones patrimoniales realizados durante el año 2017 con 520 comparables actualizados, que serán propuestos al Congreso del Estado de Jalisco, encontrando un rezago en los valores catastrales contra el valor de mercado, así como de los estudios de valores rústicos, así como los valores urbanos los cuales se tomó como referencia la avenida o calle, de igual manera como base las ofertas existentes en el mercado, vías de comunicación, vecindad, zonas comerciales, etcétera, de conformidad a las 7 siete actas de las sesiones celebradas por el Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, que integran la propuesta de tablas de valores para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho.

XI.- 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 2018 dos mil dieciocho, se integra de la manera siguiente:

a) Los valores de terreno urbanos propuestos en la Zona Valles y fraccionamientos en habitacional (H4) de alta densidad, conservaron el mismo valor, las demás zonas urbanas incluyen actualizaciones del 1% al 9.9%; existiendo tres valores a la baja en los fraccionamientos Silos, El Lago y El Pedregal de San Miguel, debido a las carencias que presentan y que afectaron sus valores.

b) Los valores de construcción tienen una actualización promedio de 3%.

c) Los valores de predios rústicos se conservan los mismos que en Tablas de Valores del año 2016, excepto tres propuestas a la baja que resultaron sobrevaluadas como consecuencia de la política de vivienda y conservación ecológica del Gobierno Municipal las siguientes:

1.- Se reduce de \$4'000,000.00 por hectárea a \$3'000,000.00 por hectárea el valor para predios sub-urbanos en áreas con uso de reserva urbana a corto plazo, excepto la zona Poniente del Municipio López Mateos Sur.

2.- Se reducen a \$3'000,000.00 por hectárea de varios polígonos colindantes a zonas urbanas que desde las Tablas de Valores del año 2015 señalaban valores mayores.

3.- Se reduce de \$1'130,000.00 por hectárea y de \$1'030,000.00 por hectárea a \$770,000.00 por hectárea la parte sur del Municipio, con uso de agricultura desde Cerro Viejo, San Lucas Evangelista y San Juan Evangelista hasta Carretera Tlajomulco a Buenavista y hasta Circuito Metropolitano Sur.

d) Se conservan valores cerriles de tablas 2015 para todas las áreas de conservación del Municipio, con lo cual se le da un aspecto de sustentabilidad como política pública.

XII.- 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 2018, se les remite en formato digital debido a lo voluminoso del documento.

XIII.- 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 Dictamen formulado por la Comisión Edilicia de Catastro, que resuelven el turno asentado en punto de acuerdo 135/2017/TC, inciso B), aprobado en la sesión ordinaria de fecha 03 de agosto del año 2017.

**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 tercero 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 aprueba y 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 2018, en los términos del anexo del presente dictamen y que forma parte integrante del mismo para todos los efectos legales a que haya lugar.

Tlajomulco

**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, elévese la correspondiente iniciativa de decreto al honorable Congreso del Estado de Jalisco para que, si lo estima procedente, se sirva aprobar las mismas, en los términos propuestos.

**CUARTO.-** Se faculta al Presidente Municipal y al Secretario General del Ayuntamiento para que suscriban la documentación necesaria para el cumplimiento de estos acuerdos.

**QUINTO.-** Notifíquese por oficio el presente punto de acuerdo al Secretario General del Congreso del Estado de Jalisco, Auditor Superior del Estado de Jalisco, Presidente Municipal, Tesorera Municipal, Director General de Transparencia y Director de Catastro Municipal, para su conocimiento y los efectos legales procedentes.

**SEXTO.-** Regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente.

Atentamente.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, 22 de agosto del año 2017.  
"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco y del Natalicio de Juan Rulfo".

**SÍNDICO CARLOS JARAMILLO GÓMEZ.**

*Presidente de la Comisión Edilicia de Catastro.*

**REGIDORA BRENDA MÉNDEZ  
SIORDIA.**

*Vocal de la Comisión Edilicia de  
Catastro.*

**REGIDOR SALVADOR  
CASTELLANOS CIPRÉS.**

*Vocal de la Comisión Edilicia de  
Catastro.*

**REGIDOR LUIS JAVIER GÓMEZ  
RODRÍGUEZ.**

*Vocal de la Comisión Edilicia de  
Catastro.*

**REGIDOR JOSÉ SANTANA  
RUELAS.**

*Vocal de la Comisión Edilicia de  
Catastro.*

*Esta hoja pertenece al dictamen donde se propone que el Pleno del Ayuntamiento apruebe y autorice el Dictamen 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 2018.*

EDTI/jlpp/frml

