DICTAMEN DE COMISIÓN Y PROPUESTA DE ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO

HONORABLE AYUNTAMIENTO:

Los Regidores integrantes de la Comisión Colegiada y Permanente de HACIENDA, PATRIMONIO y PRESUPUESTOS, nos permitimos presentar a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno, el presente dictamen, el cual tiene por objeto se apruebe elevar al Honorable Congreso del Estado de Jalisco, formal Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones, así como los Coeficientes de Demérito e Incremento y demás Elementos de Valuación del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2025 dos mil veinticinco, en razón por la cual nos permitimos hacer de su conocimiento los siguientes:

A N T E C E D E N T E S :

1. En Sesión Ordinaria del Ayuntamiento que tuvo verificativo el día 26 veintiséis de junio de 2024 dos mil veinticuatro, se dio cuenta con la Iniciativa presentada por la Presidenta Municipal Interina, Ana Isaura Amador Nieto, en ejercicio de las facultades conforme con los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 47 fracción XI, 50 fracción I y 75 fracción I, párrafo segundo, y 69, todos de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como, conforme al artículo 14 fracciones II y IV del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, para efecto de que se estudie y, en su caso, se apruebe elevar formal Iniciativa al Honorable Congreso del Estado de Jalisco, de Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones para el Municipio de Zapopan, Jalisco, correspondiente al Ejercicio Fiscal 2025 dos mil veinticinco, que aplicarán para ese año fiscal.

Conforme al Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, la presente Iniciativa fue turnada para su estudio y dictaminación correspondiente a la Comisión Colegiada y Permanente, de Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, asignándosele por parte de la Secretaría del Ayuntamiento el número de expediente 107/24.

2. Para tal efecto, forma parte integrante de este dictamen copia simple del Acta de la Séptima Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral de Zapopan, Jalisco, de fecha 16 dieciséis de mayo de 2024 dos mil veinticuatro (cerrada y concluida de firmar el 17 diecisiete de mayo de 2024 dos mil veinticuatro), en la que se hace constar la aprobación del proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones para el Municipio de Zapopan, Jalisco,

correspondiente al Ejercicio Fiscal 2025 dos mil veinticinco, en la que se manifestó de manera sucinta y concreta respecto a los valores, lo siguiente:

"…

Un incremento general del 5% a los valores unitarios de suelo y de las construcciones, así como, la homologación de los valores de fraccionamiento y condominio de nueva creación."

3. De igual manera, forma parte del citado dictamen, el oficio número 05000/2024/5292 de la Tesorería Municipal, por el cual se remite el proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones, así como los Coeficientes de Demérito e Incremento y demás Elementos de Valuación del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2025 dos mil veinticinco, para la debida aprobación del Pleno del Ayuntamiento, con la siguiente documentación:

a) Dos juegos del proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones, del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal del año 2025 dos mil veinticinco;

b) Dos juegos del Acta de aprobación del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Zapopan, de fecha 16 dieciséis de mayo de 2024 dos mil veinticuatro, firmada por sus integrantes, con anexo de las propuestas de valores en copia simple.

c) Dos copias del oficio número SHP/SI/DGIC/DC/1221/2024, de fecha 11 once de junio de 2024 dos mil veinticuatro, emitido por el Secretario de la Hacienda Pública y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado, C.P.C. Juan Partida Morales, por el cual se emite el Dictamen Técnico resultante de la revisión del proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones 2024, para el ejercicio 2025.

d) Dos discos compactos que contienen los archivos en formato digital de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcciones para el ejercicio fiscal 2025 dos mil veinticinco.

4. Con base en lo anterior, es de resaltar que conforme al oficio número SHP/SI/DGIC/DC/1221/2024, de fecha 11 once de junio de 2024 dos mil veinticuatro, emitido por el Secretario de la Hacienda Pública y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado, C.P.C. Juan Partida Morales, conforme con los artículos 19 al 23 y 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, remitió el dictamen técnico resultante de la revisión del Proyecto de Tablas

de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2024, que se tuvo a bien presentar para su análisis.

Por lo que manifiesta que en la Tercera Sesión Ordinaria celebrada el día 07 siete de junio de 2024 dos mil veinticuatro, el Pleno del Consejo Técnico Catastral del Estado revisó el Proyecto de Tablas de Valores, el cual previamente fue analizado por la Comisión Técnica de Valores del propio Consejo, exponiendo para efectos de su conocimiento antes de aprobar la formal Iniciativa se expuso lo siguiente:

"...

Considerandos:

***Primero**. El Catastro Municipal de Zapopan de conformidad a lo establecido por los artículos 13 fracción IX y 54 fracción I de la Ley del Catastro Municipal, con base al estudio de mercado presentado y al estudio de mercado presentado y al estudio que subsidiariamente le proporcionó la Dirección de Catastro del Estado, previamente avalado por el Consejo Técnico Catastral del Estado, realiza su propuesta y la remite al Consejo Técnico de Catastro Municipal.*

***Segundo**. El Consejo Técnico de Catastro Municipal de Zapopan de conformidad a lo señalado por el artículo 23 fracción II de la Ley de Catastro Municipal, que lo faculta para estudiar, revisar y formular recomendaciones respecto de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, rectificó o ratificó las propuestas de valores del Catastro Municipal y remite el proyecto con fines de revisión al Consejo Técnico Catastral del Estado.*

***Tercero**. El Consejo Técnico Catastral del Estado, con fundamento en lo establecido en el artículo 54 fracciones III, IV y V de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, de la respectiva revisión del proyecto de tablas de valores unitarios, se observa lo siguiente:*

Respecto a los valores vigentes se presenta un ajuste a la alza en valores urbanos, rústicos y construcción de un 5% general, con ello representa una propuesta sin rezago, respecto a los valores base recomendados por el Consejo Técnico Catastral del Estado.

Se concluye que existe un apego en urbano y construcción a los valores comerciales presentados, por lo que los valores catastrales de su proyecto son adecuados, con ésta propuesta

se cumple con el mandato constitucional del artículo 115, quinto transitorio de la reforma del año 1999 a fin de equiparar los valores catastrales a los comerciales.

Se exhorta a la aprobación de la formal Iniciativa por parte del H. Ayuntamiento, que deberá presentar al Congreso del Estado a más tardar el 31 treinta y uno de agosto del presente año."

Por lo anteriormente expuesto, las y los Regidores integrantes de la Comisión Colegiada y Permanente de Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, nos permitimos expresar a Ustedes los siguientes.

CONSIDERANDOS:

1. Que el artículo 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 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.

2. Que conforme al artículo 115 en su fracción I primer párrafo, establece que "Cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente o Presidenta Municipal y el número de regidurías y sindicaturas que la ley determine, de conformidad con el principio de paridad. La competencia que esta Constitución otorga al gobierno municipal se ejercerá por el Ayuntamiento de manera exclusiva y no habrá autoridad intermedia alguna entre éste y el gobierno del Estado; así como en su fracción IV inciso a), establece que los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso:

*"**a) Percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.***

Los municipios podrán celebrar convenios con el Estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones.

..."

De igual forma, en su inciso c) párrafo tercero, señala la obligación de los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales 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. Valores que según la reforma al artículo 115 Constitucional mediante el Artículo Quinto Transitorio *(de la reforma de 1999)* deberán ser equiparables a los de mercado, y en su caso se realizarán las adecuaciones a las tasas a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.

3. Por su parte, el artículo 88 fracción I de la Constitución Política del Estado de Jalisco, establece que "*los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que el Congreso establezca a su favor y, en todo caso, con:*

I. Las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, incluyendo tasas adicionales que establezca el Congreso, de su fraccionamiento, división, consolidación, translación y mejora.

…"

En ese tenor, el artículo 89 en su párrafo cuarto del citado ordenamiento dispone que "*Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado, conforme al procedimiento que se establezca en la ley de la materia, 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; así como los ingresos derivados de financiamiento."*

4. Para tal efecto, la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, dispone lo siguiente:

*"**Artículo 75**. Para los efectos de la fracción IV del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y del artículo 88 de la Constitución Política del Estado, la Hacienda Municipal se forma con los impuestos, derechos, productos y aprovechamientos que anualmente propongan los Ayuntamientos y apruebe el Congreso del Estado; los ingresos que establezcan las leyes fiscales a su favor y en todo caso con:*

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 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;

II. Las participaciones federales que sean cubiertas por la Federación a los municipios, con arreglo a las bases, montos y plazos que anualmente se determinen por el Congreso del Estado; y

III. Los ingresos derivados de la prestación de servicios públicos a su cargo."

*"**Artículo 76**. Están exentos del pago de las contribuciones establecidas en las fracciones I y III del artículo anterior, los bienes de dominio público de la Federación, de los estados o los municipios, salvo que tales bienes sean utilizados por entidades paraestatales o por particulares, bajo cualquier título, para fines administrativos o propósitos distintos a los de su objeto público."*

5. Por su parte, el artículo 15 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, señala que *"El Congreso del Estado aprobará a más tardar al día treinta de noviembre de cada año, las leyes de ingresos de los municipios, en las que se determinarán las tarifas, cuotas y tasas con que deba afectarse cada una de las fuentes específicas por esta ley y, en su caso, las bases para su fijación.*

Si por cualquier circunstancia el Congreso del Estado no aprobara la Ley de Ingresos respectiva, se tendrá como ley de ingresos aprobada para ese determinado ejercicio fiscal, la ley de ingresos que se hubiere aprobado para el ejercicio fiscal inmediato anterior.

Para la elaboración de presupuestos y control de las erogaciones municipales, se estará a lo que disponga la Ley Reglamentaria del Título Quinto de la Constitución Política del Estado de Jalisco, La Ley de Fiscalización Superior Rendición de Cuentas del Estado de Jalisco y sus Municipios y demás ordenamientos."

6. Que 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 ésta 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."

Por su parte, el artículo 13 en su fracción IX de la Ley en comento, establece la obligación del Catastro Municipal de elaborar las propuestas de valores unitarios de terrenos y

construcciones, así como los coeficientes de demérito o incremento y remitirlos para su conocimiento, información y análisis del Consejo Técnico de Catastro Municipal.

Además, la fracción II del artículo 23 y fracción II del 54 de Ley citada, disponen que los Consejos Técnicos del Catastro Municipal estarán facultados para estudiar, revisar formular recomendaciones respecto de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, o en su caso, hacer modificaciones a los valores que estimen pertinentes, sustentando en todo momento los aspectos y opiniones de carácter técnico, y remitir el proyecto original y dos tantos, con fines de revisión al Consejo Técnico Catastral del Estado.

7. Cabe señalar que de conformidad con lo prescrito en los artículos 13 fracción IX y 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, y los artículos 6 y 10 del Reglamento Interior del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Zapopan, Jalisco, la propuesta que por la presente Iniciativa se somete a consideración, proviene de un estudio técnico detallado realizado por personal de la Dirección de Catastro, en coordinación con especialistas en valores de bienes inmuebles y avalado por el Consejo Técnico de Catastro Municipal y del 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, responsable de asesorar coordinar y evaluar las acciones en materia de catastro.

8. En consideración con lo anterior, y a efecto de que se ha seguido el procedimiento técnico adecuado para la revisión y propuesta de actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2025 dos mil veinticinco, conforme a la normatividad vigente aplicable, y en cumplimiento a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las y los Regidores integrantes de la Comisión Colegiada y Permanente de Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, consideramos procedente aprobar el proyecto de las citadas tablas de valores en los términos de sus anexos y conforme a lo aprobado mediante Acta de la Séptima Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral de Zapopan, Jalisco, de fecha 16 dieciséis de mayo de 2024 dos mil veinticuatro, y al oficio (dictamen técnico) número SHP/SI/DGIC/DC/1221/2024 de fecha 11 once de junio de 2024 dos mil veinticuatro, emitido por el Secretario de la Hacienda Pública y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado, C.P.C. Juan Partida Morales.

En consecuencia de lo anteriormente expuesto y fundado, y de conformidad con lo establecido por los artículos 31 fracción IV y 115 fracción IV, inciso c) y Quinto Transitorio *(Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999)* de la Constitución

Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 28 fracción IV, 88 fracción I y 89 párrafo tercero de la Constitución Política del Estado de Jalisco; artículo 15 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; artículos 2, 3, 37 fracción I y 75 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; artículos 13, 23, 54 y demás relativos de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco; los artículos 3°, 19, 35, 36, 37, 40, 50 fracción I y demás relativos aplicables del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, y demás vigentes aplicables del Reglamento Interior del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Zapopan, Jalisco, las y los Regidores que integramos la Comisión Colegiada y Permanente que emite el presente dictamen, nos permitimos proponer a este Ayuntamiento, los siguientes puntos concretos de

A C U E R D O :

PRIMERO. Se aprueban las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2025 dos mil veinticinco, en los términos del proyecto anexo al presente Acuerdo y que forma parte integrante del mismo para todos los efectos a que haya lugar.

SEGUNDO. Elévese Iniciativa de Decreto al Honorable Congreso del Estado de Jalisco, con copia certificada de este Acuerdo, con sus anexos y de la parte conducente del Acta de la Sesión del Ayuntamiento en Pleno, para que si lo estima procedente, se sirva aprobar y declarar la aplicación de las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2025 dos mil veinticinco, en los términos del proyecto anexo al presente Acuerdo y que forma parte integrante del mismo para todos los efectos a que haya lugar, incluyendo el curso de la publicación de dichas Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2025 dos mil veinticinco, en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”.

TERCERO. Notifíquese el contenido del presente Acuerdo a la Tesorería Municipal, a la Dirección de Ingresos, a la Dirección de Presupuesto y Egresos y a la Dirección de Catastro Municipal, para su conocimiento y efectos legales conducentes. Igualmente comuníquese esta resolución al Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco y al Consejo Técnico de Catastro Municipal de Zapopan, para su conocimiento.

CUARTO. Comuníquese con una copia del presente Acuerdo a la Auditoría Superior del Estado de Jalisco, para su conocimiento y efectos a que haya lugar.

QUINTO. Se faculta a los ciudadanos PRESIDENTA MUNICIPAL INTERINA, al SÍNDICO MUNICIPAL, a la SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO y a la TESORERA MUNICIPAL, para que suscriban la documentación necesaria para el cumplimiento de este Acuerdo.

ATENTAMENTE
"ZAPOPAN, TIERRA DE AMISTAD, TRABAJO Y RESPETO"
"2024, AÑO DEL BICENTENARIO DEL NACIMIENTO DEL FEDERALISMO MEXICANO, ASÍ COMO DE LA LIBERTAD Y SOBERANÍA DE LOS ESTADOS".
LA COMISIÓN COLEGIADA Y PERMANENTE DE HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS
17 DE JULIO DE 2024

MANUEL RODRIGO ESCOTO LEAL
A FAVOR

ALBERTO URIBE CAMACHO
A FAVOR

MARIANA HERNÁNDEZ GONZÁLEZ
AUSENTE

DULCE SARAHÍ CORTES VITE
AUSENTE

ROCÍO GUADALUPE HIDALGO PÉREZ
A FAVOR

CLAUDIO ALBERTO DE ANGELIS MARTÍNEZ
A FAVOR

FABIÁN ACEVES DÁVALOS
AUSENTE

SANDRA GRACIELA VIZCAÍNO MEZA
A FAVOR

XIMENA BUENFIL BERMEJO
AUSENTE

NANCY NARALY GONZÁLEZ RAMÍREZ
A FAVOR

GOE/JALC/CPLG