



**HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO.
P R E S E N T E**

Quienes motivan y suscriben **C. MIGUEL MARENTES, C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GÓMEZ, C. MARÍA HIDANIA ROMERO RODRÍGUEZ, C. JOSÉ BERTÍN CHÁVEZ VARGAS, y C. GUSTAVO LÓPEZ SANDOVAL**; con el carácter de integrantes de la Comisión Edilicia Permanente de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73, 77, y demás relativos y aplicables de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 1, 2, 3, 4 numeral 124, 5, 37 fracción II, 50, 75 fracción I párrafo segundo de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 40, 47, 60, 87, 92, 99, 104 al 109 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, en relación con lo que establecen los ordinales 94, 114, 131 bis de la Ley de Hacienda Municipal, 4 fracción XXIII, XXIV, 11 fracción VII, 54, 55 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, 3 fracciones III, XVII, XVIII, 19 fracción I, 21 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32, 33 48 al 67 y demás relativos y aplicables del Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Jalisco; 28, 29, 30, 31, 32, del Reglamento de Catastro Municipal, presentamos a la consideración de este Honorable Pleno **DICTAMEN QUE PROPONE AUTORIZACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, APLICABLES EN EL EJERCICIO FISCAL 2027** en base a la siguiente:

1

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

I.- Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 señala que cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento, de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de Regidores y Síndicos que la ley determine. De igual forma en su fracción II otorga facultades a los Ayuntamientos para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, 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, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.



II.- La Constitución Política del Estado de Jalisco establece en su artículo 88 párrafo primero, que los municipios administraran 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; por su parte el artículo 89 del cuerpo de leyes en cita, refiere que los presupuestos de egresos serán aprobados por los ayuntamientos en términos de lo dispuesto por la legislación en materia de disciplina financiera y con base en sus ingresos disponibles, los principios de sostenibilidad financiera, responsabilidad hacendaria y en las reglas establecidas en las leyes municipales respectivas.

III.- La ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco en sus artículos 2, 37, 38 y demás relativos y aplicables establecen al Municipio libre como nivel de Gobierno, así como la base de la organización política y administrativa y de la división territorial del Estado de Jalisco; con personalidad jurídica y patrimonio propio; y las facultades y limitaciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la particular del Estado y en la propia ley en mención, de igual manera establece las obligaciones y facultades de los Ayuntamientos, así como la facultad de los suscritos de presentar propuestas de iniciativas, según lo previsto por los artículos 87 párrafo 1 fracción IV y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

2

IV.- La fracción IX y X del Artículo 13 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, establece como una obligación de los Ayuntamientos el presentar ante el Consejo Técnico de Catastro Municipal las Propuestas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 54 de la citada Ley, con el fin de que dicho Consejo analice y estudie el Proyecto de Tablas de Valores Unitarios, y en su caso, haga las modificaciones a los valores que estimen pertinentes, sustentando en todo momento, los aspectos y opiniones técnicas, para que a su vez se remitan al Consejo Técnico del Estado para su correspondiente homologación, opinión y recomendación.

V.- A partir del año 2000 se implementó el nuevo esquema Tributario en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, que de acuerdo al Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999, el numeral quinto transitorio de las reformas al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que la base para el cobro de las contribuciones inmobiliarias será equiparable a los valores de mercado, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y de equidad; así como la obligación de los Ayuntamientos de proponer las tablas de valores



unitarios de suelo y construcciones a las legislaturas estatales que sirvan de base para el cobro de contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

VI.- Este Gobierno Municipal ha cumplido en la elaboración y aplicación de las Tablas de Valores Catastrales, por lo que, en forma paulatina se ha trabajado para lograr el objetivo de la disposición constitucional anteriormente citada.

Con base en lo anterior, hacemos del conocimiento de este Pleno, los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO.- Mediante oficio 317/2026, suscrito por la Licenciada Lorena Godínez Macías, en su carácter de Directora de Catastro Municipal, solicita que por mi conducto en mi carácter de Regidor Presidente de la Comisión Edilicia Permanente de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, se someta a consideración del Pleno del Ayuntamiento la aprobación de las Tablas de Valores para el ejercicio fiscal 2027, toda vez que con fecha 21 de julio de 2026 fueron analizadas y aprobadas en la Primera Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco.

3

Para determinar la importancia de los municipios de Jalisco en la elaboración y aprobación de las Tablas de Valores Catastrales para el ejercicio fiscal 2027, el punto central es que los ayuntamientos tienen un papel técnico y constitucional indispensable: elaboran y presentan la propuesta de tablas, mientras que el Congreso del Estado interviene en su aprobación.

Importancia de los municipios

Las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción** son fundamentales para determinar el valor catastral de los predios. La Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco define el valor unitario como el valor por metro cuadrado o por hectárea aprobado por el Congreso mediante las tablas, utilizado para cuantificar el valor catastral de cada predio.

Para el ejercicio fiscal **2027**, los municipios son importantes por las siguientes razones:

1. Actualizan los valores de los inmuebles.



Cada Ayuntamiento, a través de sus órganos técnicos de catastro, debe analizar las condiciones reales del territorio y proponer valores que se aproximen a los valores de mercado.

2. Fortalecen la hacienda municipal.

Los valores catastrales sirven como elemento fundamental para determinar contribuciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria, particularmente el impuesto predial y el impuesto sobre transmisiones patrimoniales.

3. Permiten una mayor equidad tributaria.

Una actualización adecuada evita que predios con características y valores de mercado diferentes sean gravados con bases desactualizadas o inequitativas.

4. Financian servicios públicos municipales.

Una mejor valuación catastral contribuye a fortalecer los ingresos propios, que permiten financiar servicios, infraestructura y otras funciones municipales.

5. Los municipios conocen directamente su territorio.

El Ayuntamiento es quien tiene mayor conocimiento de las modificaciones urbanas, crecimiento de zonas habitacionales y comerciales, infraestructura, vialidades y cambios en el uso del suelo. Estos elementos influyen directamente en los valores de los terrenos. La propia Ley señala que para determinar los valores urbanos deben considerarse, entre otros factores, los servicios municipales, vías de comunicación, cercanía con zonas comerciales y el uso y destino del suelo.

Procedimiento para el Ejercicio Fiscal 2027.

De acuerdo con la Ley de Catastro Municipal, el **Consejo Técnico de Catastro Municipal** analiza y, en su caso, modifica técnicamente el proyecto de tablas. Posteriormente, el Consejo Técnico Catastral del Estado, con intervención de la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso y apoyo técnico de la Auditoría Superior, revisa los proyectos para procurar su homologación y correspondencia con los valores reales.

Una vez respaldado el proyecto, corresponde al Ayuntamiento presentar formalmente la iniciativa ante el Congreso del Estado dentro del plazo legal. El artículo 55 establece



además que, durante el proceso legislativo, el Congreso **aprueba o rechaza** el proyecto presentado y no puede modificar directamente los valores contenidos en la iniciativa.

Particularidad del Ejercicio Fiscal 2027.

El proceso de 2027 merece especial atención porque en julio de 2026 el Congreso reportó un dictamen que propone reformas a la **Ley de Hacienda Municipal y a la Ley de Catastro Municipal**, entre otros ordenamientos, orientadas a actualizar los valores catastrales conforme al valor de mercado y fortalecer la recaudación municipal. Al 24 de agosto de 2026, ese dictamen todavía se encontraba dentro del proceso legislativo, por lo que, conviene verificar la versión definitiva, la cual será aprobada en posteriores fechas.

En síntesis: para el ejercicio fiscal 2027, la importancia para el Municipio de Zapotlán el Grande, radica en que es la instancia que **conoce las condiciones reales de su territorio, genera la propuesta técnica de valores, promueve su actualización y presenta la iniciativa ante el Congreso**, haciendo posible que la base catastral sea más justa, actualizada y útil para fortalecer los ingresos municipales.

El presente dictamen tiene como finalidad actualizar los valores unitarios de terrenos y construcciones existentes dentro del territorio municipal, procurando que éstos guarden correspondencia con las condiciones físicas, urbanísticas, económicas y de mercado que actualmente prevalecen en el municipio.

La actualización catastral constituye una herramienta indispensable para mantener actualizado el inventario inmobiliario municipal, fortalecer la hacienda pública, promover una adecuada distribución de las cargas tributarias y garantizar que las contribuciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria se determinen sobre bases objetivas, técnicas y equitativas.

El propósito de esta propuesta no es generar incrementos arbitrarios en las obligaciones de los contribuyentes, sino actualizar técnicamente los valores catastrales para reducir las distorsiones derivadas de valores desactualizados y procurar una relación razonable entre los valores unitarios catastrales y las condiciones reales del mercado inmobiliario.

El artículo 115, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que los municipios administrarán libremente su hacienda y que percibirán las contribuciones que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, así como aquellas que tengan como base el cambio de valor de los inmuebles.

Asimismo, dicho precepto constitucional dispone que los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las Legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a



impuestos, derechos y contribuciones de mejoras, **así como las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.**

Esta facultad de propuesta constituye una atribución constitucional del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, vinculada directamente con la autonomía hacendaria municipal. La Suprema Corte de Justicia de la Nación ha reconocido que existe una distribución de competencias entre los municipios y las legislaturas estatales en esta materia, correspondiendo a los Ayuntamientos formular las propuestas de tablas de valores y a las legislaturas resolver sobre ellas dentro del marco constitucional aplicable.

En el ámbito estatal, el artículo 88 de la Constitución Política del Estado de Jalisco reconoce que los municipios administrarán libremente su hacienda y contempla dentro de ésta las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria. Por su parte, el artículo 89 establece que los Ayuntamientos propondrán al Congreso del Estado, conforme al procedimiento establecido en la legislación aplicable, las cuotas y tarifas y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

En consecuencia, el presente dictamen constituye el ejercicio de una atribución constitucional y legal del Ayuntamiento, encaminada a proporcionar al Poder Legislativo los elementos técnicos necesarios para la determinación de los valores aplicables durante el ejercicio fiscal 2027.

6

TERCERO.- Por su parte, la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco establece que los valores unitarios de terrenos y construcciones, los coeficientes de incremento y demérito y demás elementos de valuación deben elaborarse y aplicarse mediante las correspondientes tablas de valores unitarios.

El artículo 54 de la citada Ley establece el procedimiento para la elaboración, revisión y presentación de dichas tablas.

En primer término, corresponde al Catastro Municipal elaborar los estudios de valores correspondientes y formular el proyecto de tablas de valores unitarios. Posteriormente, dicho proyecto debe remitirse al Consejo Técnico de Catastro Municipal para su análisis y revisión.

Una vez revisado por el Consejo Técnico de Catastro Municipal, el proyecto debe remitirse al Consejo Técnico Catastral del Estado, instancia que participa en la revisión de los proyectos con la finalidad de procurar que los valores unitarios sean equiparables a los valores de mercado.





La legislación contempla además la participación de la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado o de quien ésta designe, así como la emisión de opiniones y recomendaciones técnicas cuando los valores propuestos no resulten equiparables a los valores de mercado.

Una vez concluida esta etapa, corresponde al Ayuntamiento conocer el proyecto y, en su caso, aprobar formalmente la iniciativa para ser presentada ante el Congreso del Estado.

De conformidad con el artículo 54 de la Ley de Catastro Municipal, la iniciativa debe presentarse a más tardar el **31 de agosto del año previo a su aplicación**. En consecuencia, tratándose de las tablas correspondientes al ejercicio fiscal 2027, el Ayuntamiento debe observar el plazo legal correspondiente durante 2026.

PROCEDIMIENTO PARA LA ELABORACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES 2027.

Para la elaboración de la presente iniciativa se deberá acreditar documentalmente el cumplimiento de las distintas etapas previstas por la legislación aplicable.

El procedimiento comprende, de manera general, las siguientes etapas:

1. **Análisis de la información catastral existente**, incluyendo padrón de predios, cartografía, cuentas catastrales, características de los terrenos y construcciones y valores actualmente vigentes.
2. **Elaboración de estudios de valores**, considerando las condiciones físicas, económicas, urbanísticas y de mercado existentes en el territorio municipal.
3. **Determinación de valores unitarios de terrenos**, diferenciando las zonas, localidades, vialidades, usos de suelo y demás características que incidan en el valor inmobiliario.
4. **Determinación de valores unitarios de construcción**, atendiendo a los diferentes tipos, categorías, edades, calidades y características constructivas.
5. **Determinación de coeficientes de incremento y demérito**, cuando resulten necesarios para reflejar circunstancias particulares de los predios.
6. **Integración del proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones 2027.**
7. **Revisión y análisis por el Consejo Técnico de Catastro Municipal**, dejando constancia de los aspectos técnicos considerados.
8. **Remisión al Consejo Técnico Catastral del Estado** para la revisión correspondiente y, en su caso, atención de las opiniones o recomendaciones técnicas.
9. **Conocimiento y aprobación por el Ayuntamiento** de la iniciativa definitiva.



10. Presentación ante el Congreso del Estado de Jalisco dentro del plazo establecido por la Ley de Catastro Municipal.

El cumplimiento de estas etapas permite que la propuesta municipal no constituya una actualización meramente porcentual, sino un ejercicio técnico de valuación sustentado en información objetiva.

METODOLOGÍA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES.

La actualización propuesta para el ejercicio fiscal 2027 deberá sustentarse en un análisis técnico que considere, entre otros, los siguientes elementos:

A. Valores de mercado.

Se analizarán operaciones de compraventa, ofertas inmobiliarias, avalúos, antecedentes de transmisiones patrimoniales y demás información disponible que permita identificar el comportamiento del mercado inmobiliario municipal.

La comparación entre los valores catastrales vigentes y los valores observados en el mercado permitirá identificar zonas en las que exista una brecha significativa y determinar una actualización técnicamente justificada.

B. Características del suelo.

Para la determinación de los valores unitarios de terreno se considerarán, según corresponda:

- ubicación;
- uso y destino del suelo;
- infraestructura y servicios públicos;
- accesibilidad;
- vialidades;
- equipamiento urbano;
- cercanía con centros comerciales, educativos, administrativos o de servicios;
- topografía;
- condiciones de urbanización;
- características de las zonas y localidades;
- potencial de desarrollo; y
- comportamiento del mercado inmobiliario.

La Ley de Catastro Municipal contempla expresamente factores relacionados con los servicios municipales, vías de comunicación, cercanía con zonas comerciales y uso o destino del suelo para la determinación de los valores correspondientes.

C. Construcciones.





Para determinar los valores unitarios de construcción se deberán considerar las características físicas y técnicas de las edificaciones, tales como:

- tipo de construcción;
- uso;
- calidad;
- materiales empleados;
- estado de conservación;
- edad;
- instalaciones;
- características estructurales; y
- costos de construcción observados en el periodo de análisis.

D. Zonificación

La actualización deberá procurar que exista correspondencia entre las distintas zonas catastrales y las condiciones reales del territorio.

Por ello, no resulta técnicamente recomendable aplicar necesariamente un mismo porcentaje de incremento a todo el municipio cuando existan diferencias importantes entre localidades, sectores, corredores urbanos o zonas rurales.

JUSTIFICACIÓN DE LOS PORCENTAJES DE INCREMENTO.

9

Los porcentajes de actualización contenidos en las Tablas de Valores Unitarios para el ejercicio fiscal 2027 se determinaron a partir del análisis técnico realizado por la autoridad catastral municipal y deberán interpretarse como una actualización de los valores unitarios, no como un incremento automático de la tasa del impuesto predial.

Los porcentajes propuestos se justifican principalmente por:

Primero. La necesidad de actualizar valores que han perdido correspondencia con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

Segundo. El comportamiento diferenciado de los valores de suelo entre las distintas zonas del municipio.

Tercero. La incorporación o mejora de infraestructura, vialidades, servicios públicos y equipamiento urbano que incrementan la aptitud y valor de determinados sectores.

Cuarto. La evolución de los costos de construcción y de los materiales utilizados en las edificaciones.



Quinto. El crecimiento urbano y la modificación de los usos y destinos del suelo.

Sexto. La necesidad de mantener una relación razonable entre el valor catastral y el valor real o de mercado de los inmuebles, finalidad que expresamente contempla el procedimiento establecido por la Ley de Catastro Municipal.

En este sentido, los porcentajes de actualización deberán estar respaldados por los cuadros comparativos, estudios de valores, planos de zonas homogéneas y demás documentación técnica que integre el expediente de la iniciativa.

PRINCIPIOS DE EQUIDAD Y PROPORCIONALIDAD.

La actualización propuesta deberá observar los principios de proporcionalidad y equidad tributaria, procurando que inmuebles con características similares reciban un tratamiento semejante y que las diferencias de valor entre zonas se encuentren sustentadas en circunstancias objetivas.

La propuesta busca evitar tanto la subvaluación como la sobrevaluación de los inmuebles. Una subvaluación excesiva genera distorsiones en la base catastral y puede afectar la capacidad financiera municipal; mientras que una actualización desproporcionada, carente de sustento técnico, podría generar cargas injustificadas para los contribuyentes.

Por ello, la propuesta de valores se formula bajo un criterio de actualización gradual, diferenciada y técnicamente sustentada.

10

IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL.

La actualización de los valores catastrales constituye un elemento relevante para fortalecer los ingresos propios del municipio y mejorar la capacidad financiera necesaria para atender las funciones y servicios públicos municipales.

El artículo 115 constitucional reconoce la libre administración de la hacienda municipal y reserva a los municipios importantes fuentes de ingresos vinculadas con la propiedad inmobiliaria.

La actualización de los valores catastrales permite contar con una base de información inmobiliaria más actualizada y contribuye a que las contribuciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria se determinen sobre parámetros que guarden mayor correspondencia con la realidad económica y territorial.

Debe precisarse, sin embargo, que **un incremento porcentual en los valores unitarios no equivale necesariamente al mismo porcentaje de incremento en el impuesto**





predial de cada contribuyente, puesto que el monto final depende de la aplicación de las disposiciones fiscales correspondientes, de las características específicas del predio, su valor fiscal, la tasa aplicable y, en su caso, los beneficios fiscales establecidos por la legislación.

CERTEZA JURÍDICA Y TRANSPARENCIA

El presente dictamen se formula con base en información técnica y documental susceptible de ser revisada por las autoridades competentes.

El expediente técnico deberá contener, entre otros elementos:

- estudios de valores;
- cuadros comparativos de valores 2026-2027;
- planos de valores;
- relación de zonas catastrales;
- análisis de valores de mercado;
- metodología utilizada;
- criterios para determinar los incrementos;
- propuesta de valores de terreno;
- propuesta de valores de construcción;
- coeficientes de incremento y demérito, en su caso;
- actas del Consejo Técnico de Catastro Municipal;
- dictámenes u opiniones técnicas correspondientes; y
- documentación que acredite la aprobación del Ayuntamiento.

11

La integración de estos elementos permitirá garantizar que la propuesta pueda ser revisada de manera objetiva y transparente durante el procedimiento legislativo.

CONSIDERACIÓN SOBRE LA COMPETENCIA DEL CONGRESO DEL ESTADO.

La Constitución Federal establece la facultad de los Ayuntamientos para proponer las tablas de valores unitarios y corresponde a la Legislatura estatal resolver dentro del ámbito de sus atribuciones. La jurisprudencia constitucional ha reconocido que esta materia constituye una competencia articulada entre municipios y legislaturas, y que la propuesta municipal debe ser considerada bajo parámetros objetivos y razonables.

En el ámbito específico de Jalisco, el artículo 55 de la Ley de Catastro Municipal establece que, tratándose de la aprobación de las tablas de valores unitarios, el Congreso del Estado sólo tendrá facultades de aprobar o rechazar los proyectos contenidos en la iniciativa



respectiva y no podrá modificar los valores contenidos en el proyecto presentado mediante la iniciativa.

Por ello, el Ayuntamiento presenta una propuesta integral, técnica y debidamente motivada, procurando que los valores propuestos guarden correspondencia con las condiciones reales del territorio municipal y con los objetivos de equidad, proporcionalidad, actualización y fortalecimiento de la hacienda pública.

Por las consideraciones anteriormente expuestas, el Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, estima procedente presentar ante el Honorable Congreso del Estado la Iniciativa de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el ejercicio fiscal 2027.

La propuesta responde a la necesidad de mantener actualizado el sistema catastral municipal, fortalecer la certeza jurídica de los contribuyentes, mejorar la calidad de la información inmobiliaria y procurar que los valores unitarios guarden correspondencia con las condiciones reales del mercado.

Asimismo, los porcentajes de actualización propuestos se sustentan en estudios técnicos que consideran las condiciones particulares de las distintas zonas del municipio, evitando aplicar incrementos uniformes cuando las características territoriales, urbanísticas y económicas justifican tratamientos diferenciados.

12

En virtud de lo anterior, y con fundamento en los artículos 115, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 88 y 89 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; así como en las disposiciones aplicables de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, el Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, somete a consideración del Honorable Congreso del Estado el presente:

"DICTAMEN QUE PROPONE AUTORIZACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES PARA EL MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, APLICABLES EN EL EJERCICIO FISCAL 2027".

CUARTO.- El Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, en la Primera Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco, en el quinto punto del Orden del Día, la Secretario Técnico Victoria García Contreras, expuso la justificación e importancia de actualizar la base de las construcciones inmobiliarias, para lo cual de conformidad con lo señalado en el artículo 54 fracción I de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Jalisco y el artículo 30 del Reglamento de Catastro Municipal de Zapotlán el Grande, concede el uso de la voz a la Lic. Lorena Godínez Macías quien es



la Directora de Catastro Municipal para que explique la importancia de actualizar la base para las construcciones inmobiliarias, quien en el uso de la voz, menciona: "... es importante entender porque es importante actualizar las tablas de valores catastrales el día de hoy vamos a compartir con ustedes una presentación, si tienen alguna duda con todo gusto pueden preguntarnos: ... posterior al mensaje se analiza en la pantalla la presentación de imágenes acompañadas de tablas con los valores de las calles actuales y los valores propuestos en el que se refiere que los valores unitarios de terreno se propone un incremento del 5%, en lo que respecta al valor unitario de construcción para el ejercicio fiscal 2027, se propone un ajuste del 5%, y en lo sucesivo a los valores unitarios de los centros de población, de zona y del parque industrial para el ejercicio fiscal 2027 se propone un incremento de \$10.00 (diez pesos 00/100 M. N.), del valor actual y finalmente a los valores unitarios de predios rústicos para el ejercicio fiscal 2027, se propone un aumento del 5%, por lo que una vez analizadas las presentes propuestas se les pregunta a los integrantes del Consejo Técnico Catastral si existe alguna duda. ... por lo que se les concede el uso de la voz a cada uno de los integrantes que conforman el Consejo Técnico Catastral quienes realizaron las manifestaciones y observaciones que consideraron pertinentes respecto del asunto en análisis. Concluidas las intervenciones, se procedió a la revisión de propuestas y la votación correspondiente. Las que fueron aprobadas por **UNANIMIDAD**, según se desprende de los puntos números sexto, séptimo, octavo, y noveno del ya referido Orden del día. Acta que se acompaña al presente dictamen a efecto de que, lo integrantes de este Honorable Pleno, se impongan de su contenido, fines y alcances legales y administrativos que correspondan. Otorgándole el valor legal que en derecho corresponde por estar ajustada a la Ley Estatal y al Reglamento Municipal, validando los acuerdos tomados por el Consejo Técnico de mérito.

13

Acta de la Primera Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del municipio, en la que, como ya se dijo fue aprobada por sus integrantes, enviando dicho documento a efecto, de que 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 devuelvan con las opiniones o recomendaciones que hubiere, en su caso.

A la que, se le dio contestación mediante el oficio número SHP/SI/DGIC/DC/2206/2026 C.T.C.E. suscrito por el Mtro. Lus García Sotelo en su calidad de Secretario de la Hacienda Pública y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado, enviado a la Presidenta Municipal, que en lo que interesa dice:

"En mi carácter de Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado y de conformidad con lo previsto en los artículos 19 al 23 y 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado, me permito remitir a usted el dictamen técnico resultante de la revisión del Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción



2026, para el ejercicio fiscal 2027, que en cumplimiento con lo que dicta la citada Ley, tuvo a bien presentar ante dicho Consejo para su análisis.

En la segunda sesión extraordinaria celebrada el día 18 de agosto del presente año, el pleno del Consejo Técnico Catastral del Estado, revisó su proyecto de Tablas de Valores, el cual previamente fue analizado por la Comisión Técnica de Valores del propio Consejo. Antes de continuar con el proceso de aprobación, respetuosamente se hace de su conocimiento:

Considerandos:

Primero.- El Catastro Municipal de Zapotlán el Grande de conformidad a lo establecido por los artículos 13 fracción IX y 54 fracción I de la Ley de Catastro Municipal, con base 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 Zapotlán el Grande, de conformidad con 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 la propuesta 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 observa lo siguiente:

Respecto a los valores vigentes se presenta un ajuste a la alza en valores urbanos y construcción de un 5%, rústicos de un 13%, sin embargo en actas aprueban el 5%, con ello representa una propuesta con rezago en la construcción promedio del 15%, respecto a los valores base recomendados por el Consejo Técnico Catastral del Estado.

Se concluye que existe un apego en urbano y rústico a los valores base sugeridos por el Consejo Técnico Catastral del Estado, por lo que los valores presentados en su proyecto para estos rubros son adecuados conforme a la factorización catastral del Municipio; por otro lado, los valores de construcción se encuentran con rezago y el incremento propuesto es similar a la inflación. Se recomienda continuar incrementando gradualmente dichos valores en las siguientes propuestas, para lograr con esta tendencia cumplir 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, sin embargo, en acta del CTMC mencionan 5% en valores de rústico, por lo que se recomienda modificar el acta o los valores con el fin de dar congruencia.

Asimismo, previo a la aprobación de la formal iniciativa por parte del H. Ayuntamiento, que deberá presentarse al H. Congreso del Estado a más tardar el





31 de agosto del presente año, se recomienda subsanar las siguientes observaciones de carácter técnico:

- Asentar sello del Consejo Municipal o el del H. Ayuntamiento en el apartado para dicho fin y evitar firmar y sellar en el apartado del H. Ayuntamiento, hasta que se cumpla con la etapa del proceso.
- Turnar al funcionario responsable la asignación de algunos nombres de calle, ejemplo: lamina 3 de la Cabecera Municipal.
- Eliminar caracteres fuera de posición, ejemplo: lamina 27 de la cabecera municipal.
- Definir los límites de zona de su plano de suelo rústico con rasgos físicos, ejemplo: Arroyos, ríos, barrancas, caminos, etc. (sic).

En mérito de lo antes expuesto, fundado y motivado, la Comisión Edilicia permanente de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, dictamina bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I.- En la Primera Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro Municipal de fecha 21 de julio de 2026, se presentó ante el mismo, la propuesta de incremento a los valores Unitarios de Tablas de Valores, Unitarios de Construcción, terrenos, de centros de población, de zona, de parque industrial y de predios rústicos para el Ejercicio Fiscal 2027; justificando la necesidad de elaborar y aplicar las tablas de valores progresivas, así como la necesidad de actualizarlas cada año; igualmente se presentó una tabla con casos concretos, utilizando valores actuales y valores propuestos para el año 2027 a efecto de tener un comparativo y repercusión del Impuesto Predial con la propuesta de ajuste, mismo donde se enfatizó que desde la Constitución Federal se establece la obligación del cobro de las contribuciones en base a valores reales, aclarando que la tasa progresiva son factores variables donde el Municipio puede hacer los ajustes necesarios para el cobro del Impuesto Predial; por lo que, en la Décima Sexta Sesión Ordinaria de la Comisión Edilicia Permanente de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, de fecha 21 de agosto, el suscrito Presidente de la misma, expuso, y una vez analizado y discutido el tercer punto del orden del día se aprobó el proyecto de tablas de valores con un incremento del 5% cinco por ciento; valores unitarios de construcción en 5% cinco por ciento, valor de terreno urbano 5% cinco por ciento, valor de predio rústico 5% cinco por ciento, valor unitario de centro de población El Fresno, Parque Industrial, zona 1 y zona 2 un incremento de más \$10.00 (Diez pesos 00/100 M. N.), Apaztepetl, Atequizayan, Los Depósitos, Pico de Águila, La Fortuna, Los Mazos, con un incremento de más \$10.00 (Diez pesos 00/100 M. N.), para el Ejercicio Fiscal 2027.



II.- Una vez, dando cumplimiento con lo anterior, la propuesta de valores unitarios fue enviada por la Presidenta del Consejo Técnico de Catastro Municipal al Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco, para su revisión y aprobación de conformidad a lo que establece la Ley de Catastro Municipal, a cuyo efecto, mediante oficio número SHP/SI/DGIC/DC/2206/2026, suscrito por el Mtro. Luis García Sotelo en su carácter de Secretario de la Hacienda Pública y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado, mediante el cual remite la C. Presidenta Municipal, el dictamen técnico resultante de la revisión del Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, para el ejercicio fiscal 2027, cuyas observaciones y propuestas ya fueron debidamente señaladas en líneas precedentes.

III.- Por los motivos antes expuestos, la Comisión Edilicia permanente de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal con fundamento en los artículos 37, 40, 42, 60, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, relativos al funcionamiento del Ayuntamiento y sus comisiones, en relación con lo que prevé los ordinales 94 fracciones XI y XII, 114 fracción VII, 131 bis de la Ley de Hacienda Municipal, 4 fracción XXIII, XXIV, 11 fracción VII, 13 fracción IX y X, 54, 55 y demás relativos y aplicables de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, 28, 29, 30, 31, 32 del Reglamento de Catastro Municipal, analizadas y estudiadas las modificaciones a las Tablas de Valores Catastrales y de Valores Unitarios de Construcción y de terreno, se determinó un ajuste del 5%; de centros de población, de zona, del Parque Industrial y de Predios rústicos, Apaztepetl, Atequizayan, Los Depósitos, Pico de Águila, La Fortuna y los Mazos con un incremento de más \$10.00 (Diez Pesos 00/100 M. N.), para el Ejercicio Fiscal 2027; lo anterior, conforme lo previsto por el ordinal 54 último párrafo de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Jalisco, la iniciativa deberá ser presentada a más tardar el 31 de Agosto del año previo a su aplicación; en relación con lo normado por el artículo 94 fracción XII de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Jalisco y sus Municipios, que refiere que la aprobación y publicación de las tablas de valores unitarios, deberán ser anteriores a la fecha de publicación de la Ley de Ingresos Municipal para el ejercicio fiscal en que las mismas vayan a tener vigencia, una vez escuchada la opinión técnica y exposición mediante proyección digital en la Décima Sexta Ordinaria de la Comisión Edilicia Permanente de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal celebrada el día 21 veintiuno de Agosto de 2026, aprobamos con el voto favorable de 3 Regidores de los tres asistentes, los siguientes ajustes:

CONCEPTO	AJUSTE	
VALOR TERRENO URBANO	5%	3 VOTOS A FAVOR.
VALOR DE CONSTRUCCIÓN	5%	3 VOTOS A FAVOR.



VALOR DE PREDIO RÚSTICO	5%	3 VOTOS A FAVOR.
EL FRESNITO, PARQUE INDUSTRIAL, ZONA 1 Y ZONA 2	INCREMENTO \$10.00	3 VOTOS A FAVOR.
APAZTEPETL. ATEQUIZAYAN, LSO DEPOSITOS, PICO DE ÁGUILA, LA FORTUNA, LOS MAZOS	INCREMENTO \$10.00	3 VOTOS A FAVOR.

Proponiendo para su discusión y en su caso aprobación dictamen que contiene los siguientes:

RESOLUTIVOS:

PRIMERO.- Se aprueba en lo general como en lo particular por este Honorable Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, las Tablas de Valores Catastrales, Tablas de Valores Unitarios de Construcción y Terreno urbano, de Centros de Población de Zona, del Parque Industrial y de Predios Rústicos para el Ejercicio Fiscal 2027, las modificaciones a las Tablas de Valores Catastrales y de Valores Unitarios de Construcción y de terreno, se determinó un ajuste del 5%; de centros de población, de zona, del Parque Industrial y de Predios rústicos, Apaztepetl, Atequizayán, Los Depósitos, Pico de Águila, La Fortuna y los Mazos con un incremento de más \$10.00 (Diez Pesos 00/100 M. N.), para el Ejercicio Fiscal 2027; lo anterior, conforme lo previsto por el ordinal 54 último párrafo de la Ley de Catastro Municipal para el Estado de Jalisco, la iniciativa deberá ser presentada a más tardar el 31 de Agosto del año previo a su aplicación; en relación con lo normado por el artículo 94 fracción XII de la Ley de Hacienda Municipal para el Estado de Jalisco y sus Municipios, que refiere que la aprobación y publicación de las tablas de valores unitarios, deberán ser anteriores a la fecha de publicación de la Ley de Ingresos Municipal para el ejercicio fiscal en que las mismas vayan a tener vigencia, conforme a los documentos y planos anexos.

SEGUNDO.- Se faculta a la Presidenta Municipal, para que proponga al Congreso del Estado la Iniciativa que propone autorización de Decreto de Tabla de Valores Catastrales, Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, Terrenos de Centros de Población, de Zona, del Parque Industrial y de Predios Rústicos del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2027, en la forma que se indica en el anexo que se adjunta al presente dictamen.



TERCERO.- Se faculta a la Presidenta Municipal y Secretaria de Ayuntamiento de este Honorable Ayuntamiento a efecto de que suscriban la documentación necesaria para el cumplimiento de este dictamen, en lo que se refiere a la presentación y envío de la iniciativa de Tabla de Valores Catastrales del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2027, al Congreso del Estado en copia certificada o extracto de acta de Ayuntamiento, en la cual se constate la aprobación de la mismo con los insertos de Ley.

CUARTO.- Se instruya a la Secretaria de Ayuntamiento a fin de que realice los trámites inherentes al cumplimiento de los acuerdos aquí establecidos.

QUINTO.- Se notifique a la Directora de Catastro Municipal, a efecto de que realice los tramites administrativos correspondientes, para dar cumplimiento con el presente acuerdo.

ATENTAMENTE

"2026, CENTENARIO DEL NATALICIO DEL COMPOSITOR ZAPOTLENSE
RUBEN FUENTES GASSON".

"2026, CENTENARIO DEL ANIVERSARIO DEL NATALICIO DEL LITERATO
ROBERTO ESPINOZA GUZMAN".

"2026, CENTESIMO QUINCUGESIMO ANIVERSARIO DEL NATALICIO DEL COMPOSITOR Y
DIRECTOR DE ORQUESTA JOSÉ PAULINO DE JESÚS ROLÓN ALCARAZ".

Cd. Guzmán Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, a 24 de Agosto de 2026.



SALA DE REGIDORES

LIC. MIGUEL MARENTES.

Regidor Presidente de la Comisión Edilicia Permanente de
Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.

C. CLAUDIA MARGARITA ROBLES GÓMEZ

Síndica Municipal y Vocal de la Comisión Edilicia Permanente de
Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.



C. MARÍA HIDANIA ROMERO RODRIGUEZ.

Regidora Vocal de la Comisión Edilicia Permanente de
Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.

C. JOSÉ BERTÍN CHÁVEZ VARGAS.

Regidor Vocal de la Comisión Edilicia Permanente de
Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.

C. GUSTAVO LÓPEZ SANDOVAL.

Regidor Vocal de la Comisión Edilicia Permanente de
Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.

*La presente hoja de firmas, forma parte integrante del DICTAMEN QUE PROPONE AUTORIZACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES CATASTRALES DEL MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, APLICABLES EN EL EJERCICIO FISCAL 2027.-----
----- CONSTE.

*MM/mgpa. Asesora.