



**INICIATIVA DE ACUERDO, QUE TIENE COMO
OBJETIVO ELEVAR AL HONORABLE PLENO DEL
AYUNTAMIENTO, LA MODIFICACIÓN DE TABLAS DE
VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN
PARA EL MUNICIPIO DE OCOTLÁN, JALISCO, PARA EL
EJERCICIO FISCAL 2027.**

C. DEYSI NALLELY ÁNGEL HERNÁNDEZ.

PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE OCOTLÁN, JALISCO.

RECIBIDO

Marina 12:05

◆ 17 AGO. 2026 ◆

SECRETARIA GENERAL
H. AYUNTAMIENTO
OCOTLÁN, JAL.



**CIUDADANOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE OCOTLÁN, JALISCO.
PRESENTE.**

La que suscribe, **C. Deysi Nallely Ángel Hernández, Presidenta Municipal Constitucional de Ocotlán, Jalisco**, actuando acorde a las facultades que me confieren los artículos 115 fracciones I, párrafo primero, y II, párrafos primero y segundo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 73, párrafo primero, de la Constitución Política del Estado de Jalisco; artículos 2, 3, 4 numeral 63, 40, fracción II, 41, fracción I, 47, fracción V y 48, fracción IV, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; artículos 3, fracción XII, 82 fracción I, y 95 del Reglamento de Organización y Funcionamiento del Ayuntamiento de Ocotlán, Jalisco; así mismo y con fundamento en lo establecido en los artículos 31, fracción IV, y 115, fracción IV, párrafo tercero, de Nuestra Carta Magna; 89, párrafo cuarto, de la Constitución Local; artículo 94, fracción XII, de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; artículos 4, fracción XXIII, 11, fracción VII, 13, fracción IX, y 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco; artículos 48, 49, 64, 65, 66 y 67 del Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco; artículo 75, fracción I, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; artículo 1º del Reglamento Interno de Sesiones del Consejo Técnico de Catastro Municipal para el municipio de Ocotlán, Jalisco, dispongo a su alta consideración la presente **INICIATIVA DE ACUERDO, QUE TIENE COMO OBJETIVO ELEVAR AL HONORABLE PLENO DEL AYUNTAMIENTO, LA MODIFICACIÓN DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE OCOTLÁN, JALISCO, PARA EL EJERCICIO FISCAL 2027**, con base en los siguientes:

ANTEDECENTES

A.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; así como artículo 2 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; el Municipio libre es un nivel de gobierno, así como la base de la organización política y administrativa y de la división territorial del Estado de Jalisco, tiene personalidad jurídica y patrimonio propio y es autónomo en lo concerniente a su régimen interior.

B.- Aunado a lo anterior, y a fin de fundamentar la propuesta que nos ocupa, es de precisar que el artículo 115 fracción IV, párrafo primero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos 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.

C.- Toda vez que se advierte y se mandata como una 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, y de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, acorde a lo dispuesto en el artículo 31, fracción IV, de Nuestra Carta Magna.

D.- Ahora bien, tal como es de su conocimiento y acorde a lo dispuesto en el artículo 4º, fracción XXIII, de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, se define a las Tablas de Valores como **el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento de esta ley 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 que deberán de tomarse en consideración para la valuación de los predios.**

E.- De ahí que, se ponga a consideración del Pleno del Ayuntamiento de Ocotlán, Jalisco, la presente propuesta con la finalidad de llevar a cabo la debida modificación acorde a cada ejercicio fiscal correspondiente, por lo que se requiere de su aprobación sabedores de que en caso de que no se publiquen las tablas de valores para el siguiente ejercicio fiscal, regirán los valores que hubieran sido aplicados en el ejercicio fiscal inmediato anterior, ello atendiendo a lo mandado por el artículo 94, fracción XII, de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

F.- De ahí la importancia de su actualización ya que, tal como se señala en la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco en su numeral 75, fracción I, se contempla que:

***“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”.

G. – En ese orden de ideas, se destaca que las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, sirven de base para el cobro de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria, tales como el impuesto predial, el impuesto sobre traslado de dominio, entre otros, aunado a que existe el mandato constitucional de actualizar anualmente este instrumento y adecuarlo a los valores de mercado.

H. – Además de que, acorde al arábigo 11, fracción VII, de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, se considera como atribución del Ayuntamiento en materia de catastro



coordinar las políticas y prácticas del catastro, como lo es en este caso ordenar la publicación de las tablas de valores, bajo el supuesto de que se cumpla con todos los requisitos previstos por ley.

I. – Ahora bien y en primer lugar, resulta necesario precisar que según lo dispone el artículo 13, fracción IX, de la ley estatal en comento, corresponde en principio a la Dirección de Catastro Municipal la obligación 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 al Consejo Técnico de Catastro Municipal**

J. – Así mismo, de conformidad con el artículo 1º del Reglamento Interno de Sesiones del Consejo Técnico de Catastro Municipal para el municipio de Ocotlán, Jalisco, en lo que respecta al Consejo Técnico de Catastro Municipal, mismo que fue instalado en la presente administración de fecha 07 de abril del 2025, éste se define como el órgano colegiado responsable de estudiar, revisar y formular recomendaciones respecto a las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, y remitirlos con fines de homologación al Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco.

K. – Por lo que se plantea de suma importancia actualizar los valores unitarios de terrenos y construcciones, ya que de no hacerlo y al no actualizar las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, sin duda, se afecta directamente al municipio e indirectamente repercute de manera negativa en la proyección de otros ingresos como participaciones estatales y federales, lo que representa que no solo se afectan los ingresos propios, sino también las aportaciones que la federación y el estado entregan al municipio. Y es que es un hecho conocido e innegable por toda la ciudadanía, que el impuesto predial y de transmisiones patrimoniales, son la principal fuente de ingreso económico de los municipios, **en virtud de lo cual resulta importante que los valores de suelo y construcción sean equiparables a los valores de mercado y actualizados.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- Es por ello que la presente iniciativa establece así como también estima prioritario realizar la actualización de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción, a partir de buscar consolidar en todo momento el alcanzar una recaudación más eficiente que fortalezca las arcas municipales y, por ende, permita brindar y mejorar de forma significativa la prestación de los servicios públicos a favor de la ciudadanía ocotlense.

II.- En ese orden de ideas, la presente propuesta se plantea y se sujeta a partir de que tanto nuestra Carta Magna, en su artículo 115, fracción IV, párrafo tercero, así como también nuestra Constitución Local en su artículo 89, párrafo cuarto, mandatan que **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.

III.- Por lo que una vez descrito lo anterior, resulta imperante para dar curso a la presente Iniciativa de Acuerdo el adherirse y, a su vez, cumplimentar lo mandatado en el artículo 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, que a la letra dispone:

“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”.

IV.- En virtud de lo anterior, y a efecto de cumplimentar lo anteriormente descrito, es que he tenido a bien acompañar a la presente iniciativa los anexos correspondientes y que a continuación tengo a bien describir:

- Anexo 1. Acta Instalación del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Ocotlán, Jalisco, celebrada de fecha 07 de abril del 2025;
- Anexo 2. Documentación relativa a la Investigación de Mercado 2026.
- Anexo 3. Documentación relativa a la Corrida de Valores.
- Anexo 4. Acta aprobación del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Ocotlán, Jalisco respecto a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2027.
- Anexo 5. Oficio Recomendación respecto a las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Ocotlán, Jalisco para el Ejercicio Fiscal 2027, por



parte del Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco.

- Anexo 6. Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Ocotlán, Jalisco para el Ejercicio Fiscal 2027.

V.- De ahí que, una vez cumplimentado el procedimiento de ley por parte tanto de la Dirección de Catastro Municipal así como por parte del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Ocotlán, Jalisco, lo conducente es dar continuidad al procedimiento de aprobación de la modificación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción. Subrayando que tal como consta en la documentación que les fue anexa, se ha cumplimentado el considerando y procedimiento legal contenido en el arábigo 54, fracción V, de la citada legislación catastral local, mismo que dispone: *“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.***

VI.- Derivado de lo anterior, es que se anexa oficio número SHP/SI/DGIC/DC/2072/2026, remitido por el Secretario de la Hacienda Pública y Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado, Mtro. Luis García Sotelo, mismo en el que se precisa que de fecha 07 de agosto del presente año, el pleno del Consejo Técnico Catastral del Estado revisó el Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Ocotlán, Jalisco para el Ejercicio Fiscal 2027, por lo que de la respectiva revisión efectúa las observaciones siguientes:

- A) **Respecto a los valores vigentes se presenta un ajuste a la alza en valores urbanos, rústicos y construcción de un 7%, con ello representa una propuesta con rezago promedio del 11%, respecto a los valores base recomendados por el Consejo Técnico Catastral del Estado.**
- B) Se concluye que existe un apego en rústico y construcción a los valores base sugeridos por el Consejo Técnico Catastral del Estado, por lo que los valores presentados en su proyecto para éstos rubros son adecuados conforme a la factorización catastral del Municipio, **en cambio, los valores urbano se encuentran con rezago y aunque el incremento propuesto es mayor a la inflación, se recomienda continuar incrementando gradualmente dichos valores en las siguientes propuestas**, para lograr con ésta 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.
- C) 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:
 - Turnar al funcionario responsable la asignación de algunos nombres de calle, ejemplo: lámina 18 de la cabecera municipal.



- Eliminar los trazos de los polígonos de parcelas, para evitar confusión con trazos de calle en todo el proyecto.
- Complementar claves de manzana, que incluya número de población.
- Revisar todo el proyecto y reimprimir láminas que se presentan con un recuadro blanco que oculta información importante, ejemplo lámina 37.

VII.- Por lo que, en razón de los argumentos y considerandos vertidos, así como en cumplimiento a los extremos de ley en cita, **SE PROPONE QUE EL AYUNTAMIENTO DE OCOTLÁN, JALISCO APRUEBE UN AJUSTE A LA ALZA EN VALORES URBANOS, RÚSTICOS Y CONSTRUCCIÓN DE UN 7%, CON ELLO REPRESENTA UNA PROPUESTA CON REZAGO PROMEDIO DEL 11%, RESPECTO A LOS VALORES BASE RECOMENDADOS POR EL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL ESTADO.**

Por lo que, en virtud de lo anteriormente expuesto y fundado, someto a su consideración los siguientes:

PUNTOS DE ACUERDO

PRIMERO. Se tenga emitida Iniciativa de Acuerdo para la Modificación de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para el Municipio de Ocotlán, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2027.

SEGUNDO. El H. Ayuntamiento Constitucional de Ocotlán, Jalisco, aprueba la Iniciativa de Acuerdo que contiene las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Ocotlán, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2027.

TERCERO. Se instruye a la Directora de Catastro remitir el Proyecto de Decreto que contiene las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Ocotlán, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2027, al Congreso del Estado a fin de cumplimentar los requisitos exigidos por ley.

Sin más que agregar, se espera el consentimiento del Pleno del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Ocotlán, Jalisco, me despido de Ustedes emitiéndoles un cordial saludo y agradeciendo de antemano la atención prestada a la presente.

**ATENTAMENTE:
OCOTLÁN, JALISCO, AGOSTO DEL 2026.**

"2026, Año del Centenario del Natalicio de Manuel Enríquez Salazar, legado vivo de la cultura y el arte musical de Ocotlán, Jalisco".

C. DEYSI NALLELY ÁNGEL HERNÁNDEZ.
PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE OCOTLÁN, JALISCO.