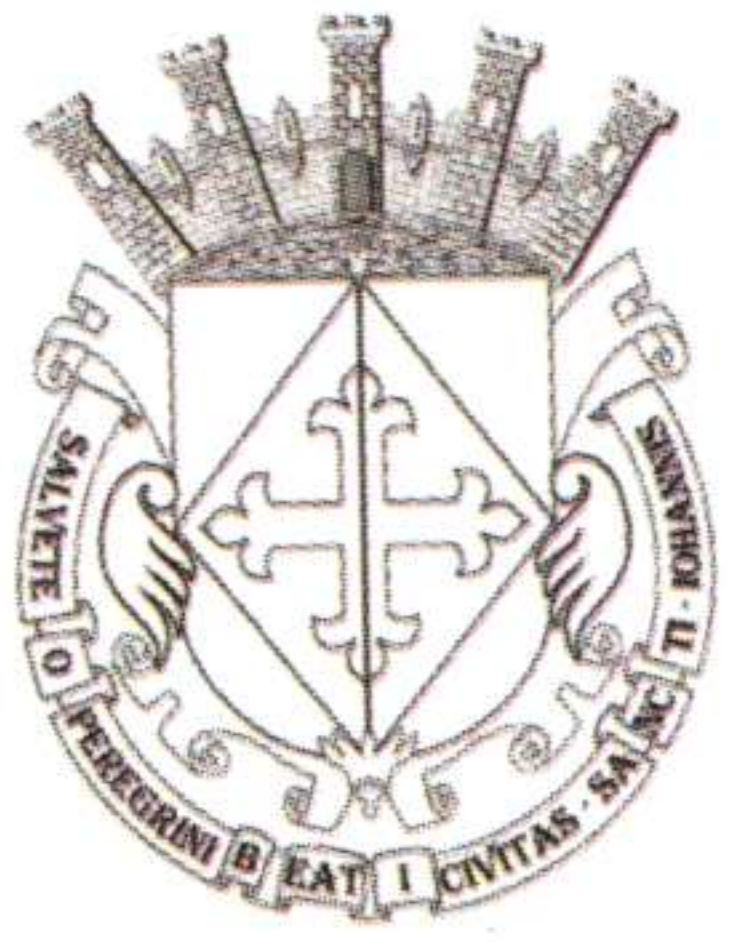




AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
SAN JUAN
DE LOS
LAGOS

IV SESION DEL CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL.

EN SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO, SIENDO LAS HORAS 11:21 DEL DÍA 14 DE MAYO DEL AÑO 2026 Y ESTANDO REUNIDOS, CITO EN CALLE SIMÓN HERNÁNDEZ #1, COL. CENTRO, EN EL ANTIGUO SALÓN DE CORREOS DE MÉXICO, PLANTA BAJA DE PRESIDENCIA MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO, LOS QUE FUERON CONVOCADOS EN TIEMPO Y FORMA Y PARA DAR INICIO A LA IV SESIÓN DEL CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 23 DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO; Y ARTÍCULOS 5, 6, 10,19, 20,21 Y DEMÁS APLICABLES DEL REGLAMENTO DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO.

ACTO CONTINUO EL SECRETARIO TÉCNICO DE ESTE CONSEJO, EL C. AMPELIO DE JESÚS MACÍAS GALLARDO, PROCEDERÁ A TOMAR LISTA DE ASISTENCIA Y EN SU CASO HACER LA CORRESPONDIENTE DECLARATORIA DE QUORUM LEGAL:

I.- C. ALEJANDRO DE ANDA LOZANO, Presidente Municipal.	PRESENTE
II.- MTRO. JOSE RAUL DE ALBA PADILLA, Secretario General del H. Ayuntamiento.	PRESENTE
III.- MTRO. SAMUEL MIRELES DURAN, Encargado de la Hacienda Municipal,	PRESENTE
IV.- C. AMPELIO DE JESUS MACIAS GALLARDO, Secretario Técnico del H. Ayuntamiento,	PRESENTE
V.- LCPF. RAFAEL PADILLA ROUGON, Dir. De Catastro Municipal,	PRESENTE
VI.- LIC. PABLO ESTEBAN GONZALEZ RAMIREZ, Síndico Municipal,	PRESENTE
VII.- LIC. MARISOL PADILLA GUTIERREZ, Dir. de Planeación Urbana,	PRESENTE
VIII.- LIC. IGNACIO RAUL MARTIN MARTIN, Representante de los Sectores Industrial, Comercial y Empresarial,	PRESENTE
IX.- C. CRISTIAN JAIRO MUÑOZ MARQUEZ, Representante de la Asociación Ganadera.	AUSENTE
X.- ARQ. FELIPE DE JESUS DE ANDA MARQUEZ, Representante común de los Propietarios de Fincas Urbanas,	AUSENTE

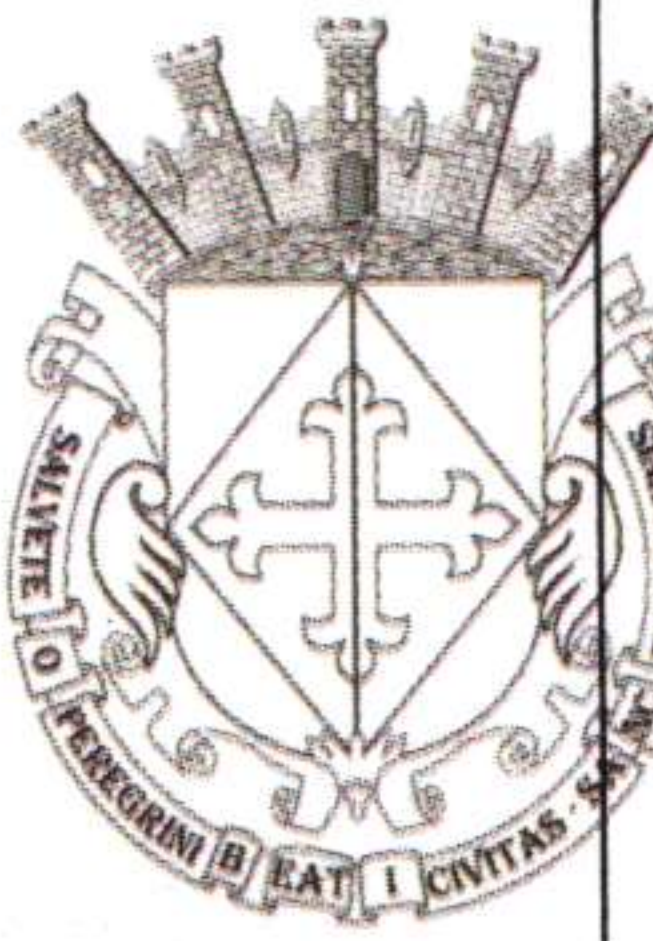
SITIO WEB OFICIAL
www.sanjuandeloslagos.gob.mx

09 JUL 2026



RECIBIDO

SIMÓN HERNÁNDEZ #1
COL. CENTRO C.P. 47000
SAN JUAN DE LOS LAGOS
TEL. 395-785-0001



XI.- ING. JONATHAN RAMSES PALACIOS RAMIREZ, Representante del Consejo Intergruparal de Valuadores.	PRESENTE
XII.- LIC. JOSE SALVADOR MONTERO DE ANDA, Representante Vecinal,	AUSENTE
XIII.- LIC. ANA ELENA TOSTADO MALACON, Representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.	AUSENTE
XIV.- MTRO. MIGUEL ANGEL ROMO RUVALCABA, Director de Participación Ciudadana.	AUSENTE
XV.- ING. SERGIO PALOS DE ALBA Representante del Consejo Intergruparal de Valuadores.	PRESENTE

SE ASIENTA EN ESTA ACTA LA ASISTENCIA DEL LIC. FRANCISCO JAVIER GONZALEZ MARQUEZ ASESOR JURIDICO, SE ENCUENTRA PRESENTE EN REPRESENTACION DEL SINDICO MUNICIPAL LIC. PABLO ESTEBAN GONZALEZ RAMIREZ.

PARA EFECTO DE DAR INICIO A LA PRESENTE SESIÓN CORRESPONDIENTE A ESTA FECHA, SE INFORMA A LOS PRESENTES QUE SE TIENE UNA ASISTENCIA DE 10 INTEGRANTES DEL CONSEJO CON DERECHO A VOZ Y VOTO, ASI COMO DE LA ASISTENCIA DEL SECRETARIO TECNICO CON DERECHO A VOZ UNICAMENTE, QUIENES PARTICIPAN EN ESTE CONSEJO CON LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES CONTEMPLADOS EN LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO Y EL REGLAMENTO DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO, POR LO QUE EXISTE QUÓRUM LEGAL PARA SESIONAR.

POR LO TANTO, LOS ACUERDOS QUE SE TOMEN SERÁN VÁLIDOS. EN CONSECUENCIA, SE PROCEDE A DESAHOGAR Y PROVEER EL SIGUIENTE:

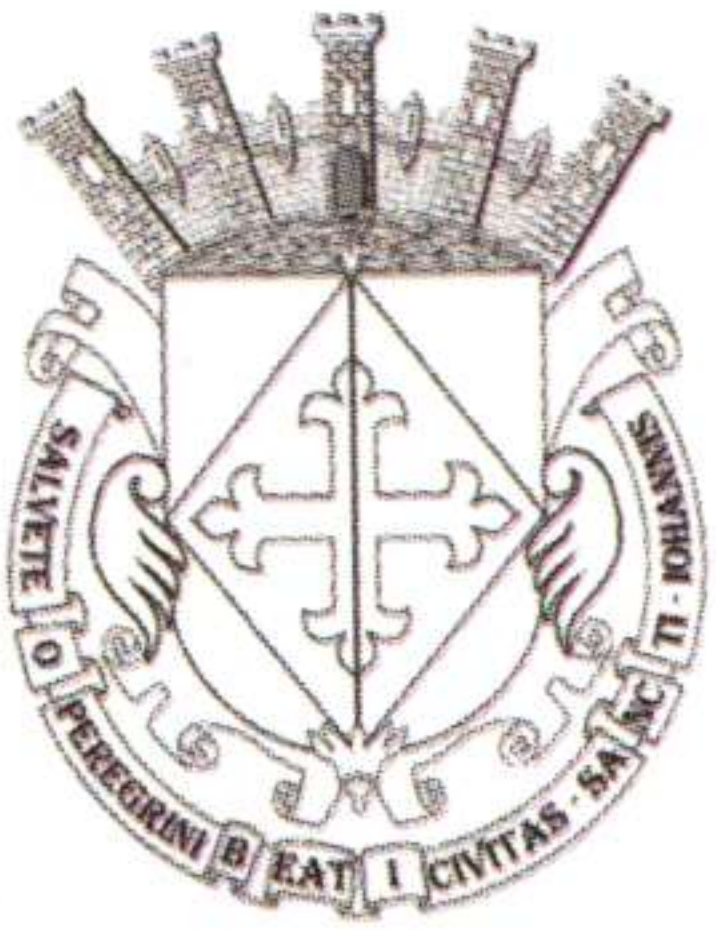
ORDEN DEL DÍA

- I. LISTA DE ASISTENCIA, DECLARACIÓN DE QUORUM LEGAL
- II. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA
- III. ASUNTOS DEL DÍA.
 1. Análisis, discusión y en su caso, aprobación de la propuesta de incremento de valores catastrales 2027, considerando ajustes del 7% y/o 10%, conforme a los criterios técnicos y financieros aplicables.
 2. Presentación, análisis y en su caso, aprobación de la nueva Tabla de Valores de Construcción para el ejercicio fiscal 2027.
- IV. ASUNTOS VARIOS.
- V. CLAUSURA DE LA SESIÓN.

I. LISTA DE ASISTENCIA, DECLARACIÓN DE QUORUM LEGAL. - ESTE PUNTO SE ENCUENTRA DEBIDAMENTE DESAHOGADO, TODA VEZ QUE AL INICIO DE ESTA SESIÓN SE TOMÓ LISTA DE ASISTENCIA Y SE HIZO LA DECLARACIÓN DE QUÓRUM LEGAL.

II. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. - ACUERDO. **UNA VEZ** SOMETIDO A CONSIDERACIÓN EL ORDEN DEL DÍA, PREVIAMENTE CIRCULADO, ES APROBADO POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES

SIMÓN HERNÁNDEZ #1
C.P. 47000
SAN JUAN DE LOS LAGOS
TEL. 395-785-0001



ACUERDO. - SE APRUEBA POR UNANIMIDAD Y SE CONTINUA CON EL ORDEN DÍA.

III. ASUNTOS DEL DÍA

1. Presentación, análisis y en su caso, aprobación de la nueva Tabla de Valores de Construcción para el ejercicio fiscal 2027.
2. Análisis, discusión y en su caso, aprobación de la propuesta de aprobación de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal 2027, conforme a los criterios técnicos y financieros aplicables.

SE HACE CONSTANCIA QUE SIENDO LAS 11:38 SE INCORPORA A ESTA SESION EL SINDICO MUNICIPAL MTRO. PABLO ESTEBAN GONZALEZ RAMIREZ, INFORMANDO QUE SE SIGUE CON LOS 10 ASISTENTES, EN VIRTUD QUE SE HABÍA TOMADO LA ASISTENCIA DE SU REPRESENTANTE, CONTINUANDO CON ESTA SESIÓN DEL CONSEJO.

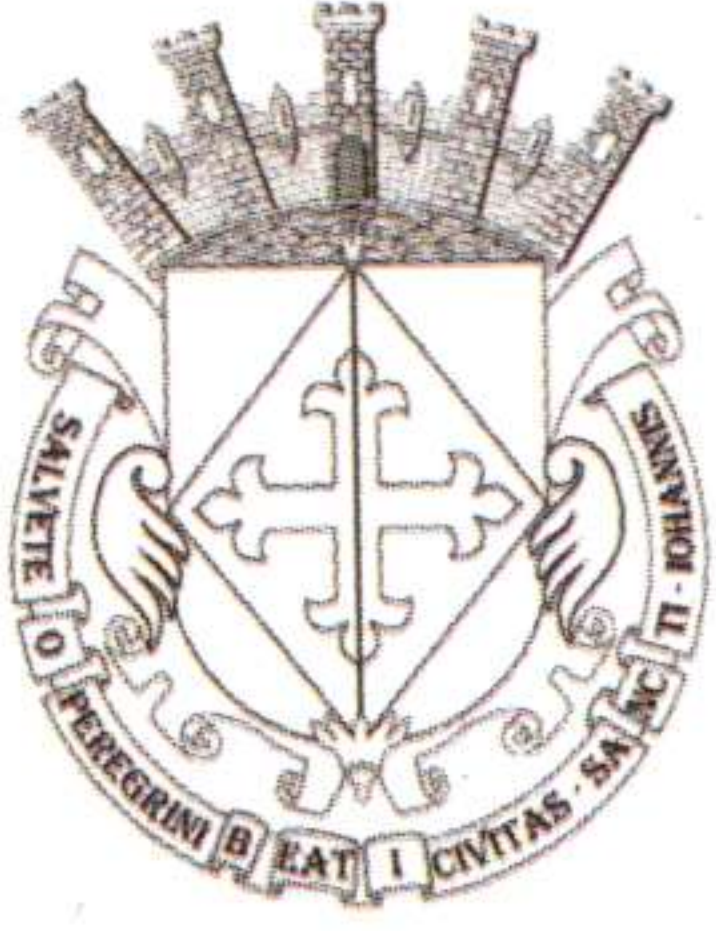
ANTECEDENTES

LA REGULACION DE LAS ACCIONES Y ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL CATASTRO MUNICIPAL DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO, SE ENCUENTRAN FUNDAMENTADAS Y JUSTIFICADAS EN LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO; EL REGLAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO Y DEMÁS LEYES APLICABLES, IMPLICADAS PARA LA REALIZACION Y ACTUALIZACION DE LAS TABLAS DE VALORES PARA EL EJERCICIO 2026.

----- FUNDAMENTO LEGAL: -----

1. De conformidad con los artículos 31, 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73, de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 2 y 3 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el Municipio de San Juan de los Lagos, es libre y autónomo para su gobierno interior, lo cual le permite tomar decisiones respecto de la administración de su circunscripción territorial, con las únicas limitaciones que la misma Ley establece.
2. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su Artículo 115, establece de manera textual que los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:
 - IV. *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 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.*



AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
SAN JUAN
DE LOS
LAGOS

Así mismo el artículo 31 fracción IV de la propia Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que es obligación de los mexicanos el contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como de los Estados y del Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, lo cual resulta congruente con la reforma constitucional publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de diciembre de 1999 que declara reformado y adicionado el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo quinto transitorio, que establece:

Artículo Quinto.- Antes del inicio del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.

3. Por su parte, la Constitución Política del Estado de Jalisco, señala:

Artículo 73.- El municipio libre es base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco, investido de personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades y limitaciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...

Artículo 88.- 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.

Artículo 89. El Congreso del Estado conforme a los lineamientos y principios que en materia de disciplina financiera, equilibrio, sostenibilidad financiera y responsabilidad hacendaria establezca la legislación en materia de disciplina financiera; aprobará las leyes de ingresos de los municipios, ... 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. El proceso llevado a cabo para la elaboración del proyecto de TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO; PARA EL EJERCICIO FISCAL 2027 DOS MIL VEINTISIETE, se encuentra previsto en la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, en su capítulo VI De las tablas de valores unitarios y de la valuación catastral, en sus artículos desde el 54 al 59, así como lo dispuesto por el Reglamento de Catastro del Municipio de San Juan de los Lagos, Jalisco en sus artículos 10; fracciones III, IV y V, 23, 24, 25 y demás articulado que comprende el CAPÍTULO VI.

----- **CONSIDERANDO:** -----

Primero: Que se ha dado debido cumplimiento a lo establecido en el marco legal aplicable en la materia que nos ocupa y que la Dirección de Catastro Municipal a través de su director el LCPF Rafael Padilla Rougón, ha presentado a este Consejo de Catastro Municipal, los estudios y elementos suficientes para integrar el proyecto de TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, DEL

SIMÓN HERNÁNDEZ #1
COL. CENTRO, C.P. 47000
SAN JUAN DE LOS LAGOS
TEL. 335 785-0001



MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO; PARA EL EJERCICIO FISCAL 2027 DOS MIL VEINTISIETE.

Segundo: Que este Consejo de Catastro Municipal, ha realizado un análisis minucioso y exhaustivo tanto de la propuesta de valores unitarios de terreno y construcciones, que el Consejo Técnico de Catastro del Estado, sugiere para el año 2027, como de la propuesta presentada por la Dirección de Catastro Municipal a través de su director el LCPF Rafael Padilla Rougón.

Tercero: Que las circunstancias que vive el municipio de San Juan de los Lagos, representan una gran área de oportunidad y resultan propicias para proponer a la Honorable legislatura local, las bases, sobre las cuales se realizará la labor impositiva sobre la propiedad inmobiliaria, su traslación y mejora, a fin de que se aporte por los contribuyentes, las cantidades justas y equitativas que tendrán como aplicación final la prestación de los servicios municipales básicos.

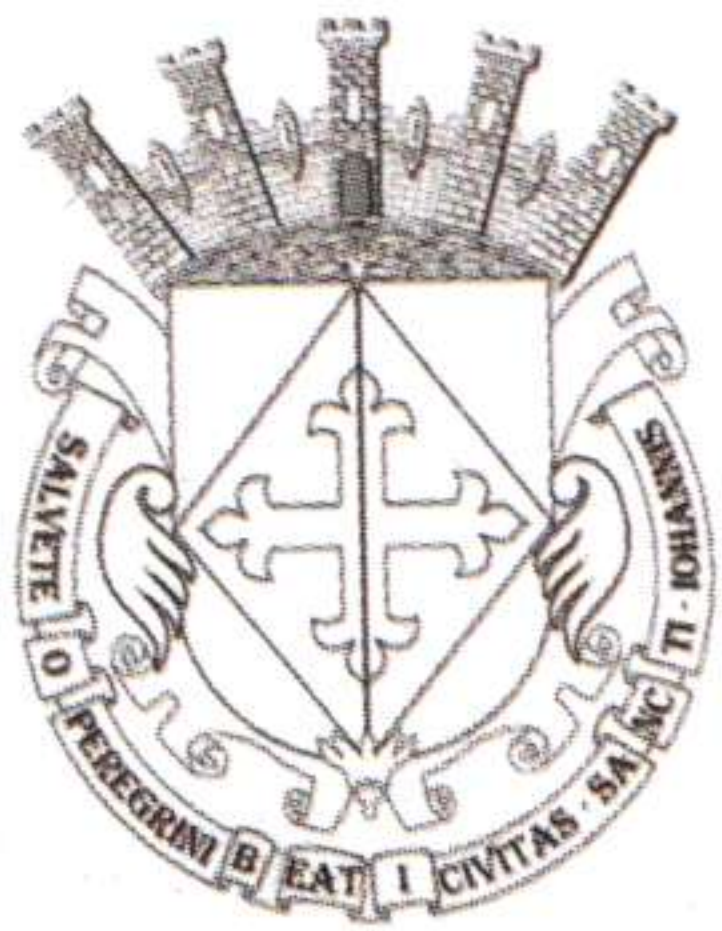
Cuarto: Que el presente proyecto de iniciativa de TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO; PARA EL EJERCICIO FISCAL 2027, refleja la estimación de los recursos a obtener por el Municipio para el ejercicio fiscal del año 2027, sirviendo de base en la formulación de su Presupuesto de Egresos y al mismo tiempo, cumple con el objetivo principal de brindar una política tributaria proporcional y equitativa, tal como lo dispone el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Esto es, que el contribuyente que tiene más, contribuya más y el que menos tiene contribuya en menor proporción, además de que lo haga bajo ciertas prerrogativas, tratando de la misma forma a los iguales, sin descuidar a aquéllos que se encuentran en una situación distinta como puede ser de pobreza, marginación o rezago social.

Quinto: Que una vez revisado el proyecto de TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO; PARA EL EJERCICIO FISCAL 2027 VEINTISIETE, en congruencia con los análisis previos de las sesiones celebradas con anterioridad, se solicita al secretario técnico someter a votación al pleno de este consejo, las siguientes propuestas:

- I. Se presenta para su análisis y en su caso, aprobación la nueva Tabla de Valores de Construcción para el ejercicio fiscal 2027, que sugiere el CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL ESTADO DE JALISCO, la cual propone eliminar la clasificación de "AUSTERO" y propone que las edades de "MODERNO", "SEMI-MODERNO" Y "ANTIGUO" sean divididos en dos rangos cada una de ellas.

Al someter a votación la propuesta, fue aprobada con 10 votos a **FAVOR** que corresponde a una aprobación unánime.

- II. Se propone mantener los mismos valores vigentes contenidos en las tablas de valores unitarios del ejercicio fiscal que antecede en los siguientes conceptos:
 - a. En los coeficientes de demérito y de incrementos;
 - b. En los valores de zona que componen la periferia del centro de población;
 - c. En los valores rústicos frente a carreteras;



d. En los valores por metro cuadrado en las distintas comunidades; y
e. En los porcentajes de avance de obras en construcciones en proceso.
Al someter a votación la propuesta, fue aprobada con 10 votos a **FAVOR** que corresponde a una aprobación unánime.

III. Se somete a consideración dos opciones de ajustes a los valores unitarios de suelo y construcción, la primera opción con un ajuste al alza del 7% siete por ciento y la segunda opción con un ajuste al alza del 10% diez por ciento, excepto en las clasificaciones de construcción en donde el CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL ESTADO DE JALISCO, nos ha sugerido homologar los valores con el resto de los municipios del Estado.

Una vez realizada una exposición con la justificaciones y ejemplos de impacto del aumento sugerido para ser considerado en las Tablas de Valores Catastrales para el ejercicio 2027 del 7% y una vez realizadas las corridas de los ejemplos antes mencionados el aumento real seria del 4.9%.

Es sometida a votación a los miembros de este consejo con derecho a voz y voto de acuerdo al artículo 13 fracción II, por lo que se les solicita los que estén en la afirmativa por la propuesta a favor del aumento del 7% siete por ciento en las tablas de valores levantar su mano, contabilizando 01 votos a favor de esta propuesta.

Igualmente se solicita a los miembros de este consejo con derecho a voz y voto de acuerdo al artículo 13 fracción II, levantar la mano quienes estén a favor del aumento del 10% en las tablas de valores, contabilizando 09 votos a favor de esta propuesta.

Por lo que, por 09 votos a favor, lo que representa una mayoría calificada, se aprueba la propuesta de un ajuste al alza del 10% diez por ciento, para las próximas Tablas de Valores Catastrales del ejercicio 2027. Exceptuando desde luego, los conceptos establecidos en la fracción II de este punto específico.

En consecuencia, de lo anterior; es que esta comisión tiene a bien en emitir los siguientes:

-----ACUERDOS-----

UNICO. -Se instruye por este Consejo de Catastro Municipal de San Juan de los Lagos, Jal., al director de Catastro Municipal LCPF Rafael Padilla Rougón, de legal cumplimiento a los acuerdos tomados por este CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL de SAN JUAN DE LOS LAGOS, JALISCO y continúe con la elaboración del Proyecto de Tablas de Valores para el ejercicio 2027



AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
SAN JUAN
DE LOS
LAGOS

IV. ASUNTOS VARIOS

Se ordena al secretario Técnico convocar a Sesión Ordinaria para el próximo 16 de junio a las 11:00 horas, cito Antiguo Salón de Correos de México, planta baja de Presidencia Municipal ubicada en Simón Hernández #1, col. Centro de esta ciudad de San Juan de los lagos, Jalisco.

V. CLAUSURA DE LA SESION

CIUDADANOS INTEGRANTES DEL PRESENTE CONSEJO, EN VIRTUD DE QUE HAN SIDO AGOTADOS TODOS LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA, SE DECLARA CONCLUIDA LA PRESENTE SESIÓN, A LAS 12:21 HORAS DEL DÍA DE HOY 14 DE MAYO DEL 2026, FIRMANDO LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON.

C. ALEJANDRO DE ANDA
LOZANO
Presidente Municipal

MTRO. JOSE RAUL DE ALBA
PADILLA
Secretario General del H. Ayuntamiento

MTRO. SAMUEL MIRELES
DURAN
Encargado de la Hacienda
Municipal

C. AMPELIO DE JESUS MACIAS
GALLARDO
Secretario Técnico del H. Ayuntamiento

LCPF. RAFAEL PADILLA
ROUGON
Dir. De Catastro Municipal

MTRO. PABLO ESTEBAN GONZALEZ
RAMIREZ
Síndico Municipal

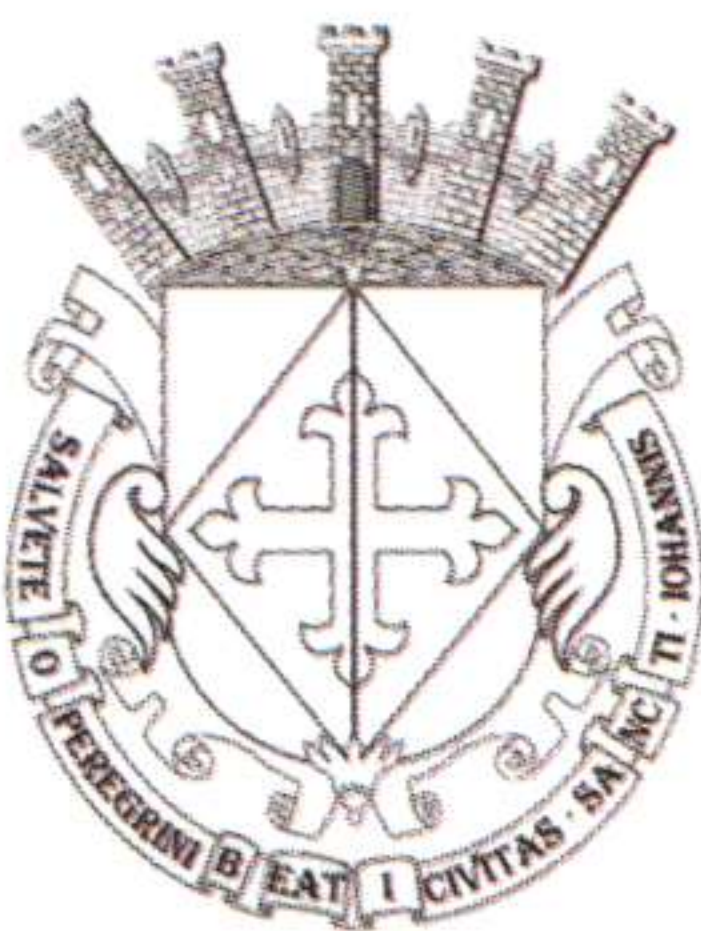
LIC. MARISOL PADILLA
GUTIERREZ
Dir. de Planeación Urbana

LIC. IGNACIO RAUL MARTIN MARTIN
Representante de los Sectores Industrial
Comercial y Empresarial

ING. JONATHAN RAMSES
PALACIOS RAMIREZ
Representante del Consejo
Intergrupala de Valuadores

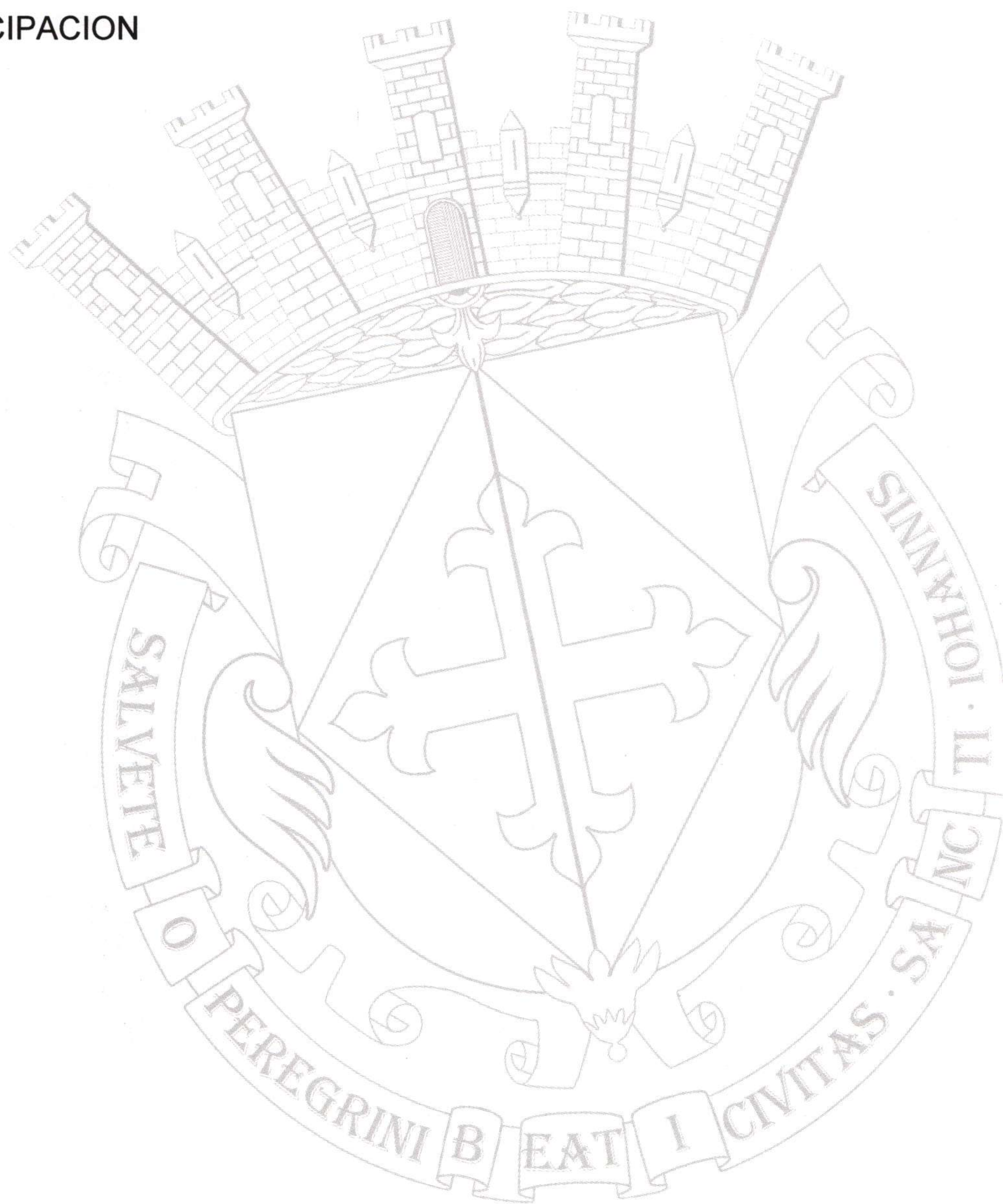
ING. SERGIO PALOS DE ALBA
Representante del Consejo
Intergrupala de Valuadores

SIMÓN HERNÁNDEZ #1
CENTRO, C.P. 47000
SAN JUAN DE LOS LAGOS
TEL. 395-785-0001



AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
SAN JUAN
DE LOS
LAGOS

MTRO. MIGUEL ANGEL ROMO
RUVALCABA
DIRECTOR DE PARTICIPACION
CIUDADANA



SIMÓN HERNÁNDEZ #1
COL. CENTRO, C.P. 47000
SAN JUAN DE LOS LAGOS
TEL. 395-785-0001