



Para el Municipio de Zapopan, la transparencia es muy importante y por eso, de manera proactiva, te presentamos los datos acerca de cómo se calcula el valor Catastral de tu propiedad (Valor Fiscal), esperando te resulte útil y relevante:

Con fundamento en el Art. 115 fracción IV ante penúltimo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece el cálculo del valor de una propiedad cuya obligación para los Municipios consiste en realizar estudios para equiparar a los valores comerciales del mercado las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones; y sirven de base para el cobro del Impuesto Predial.

Los datos que se consideran para el cálculo de cada cuenta predial son:

- Superficie de terreno;
- Tipo de predio;
- Valor por metro cuadrado, de acuerdo a las Tablas de Valores Unitarios de Terreno, del lugar donde se encuentre el inmueble;
- Superficie de Construcción,
- Valor por metro cuadrado de acuerdo con las Tablas de Valores Unitarios de Construcción; y
- Clasificación del Inmueble.

Tratándose de la valuación de un terreno urbano se hace un estudio de mercado donde se analizan y documentan aspectos como infraestructura, servicios e imagen urbana, uso de suelo, etc.; así como se recaba información del mercado inmobiliario a través de sus publicaciones.

Para la valuación de una construcción se considera su edad, calidad (materiales, acabados y terminados), y estado de conservación, pudiendo ser éstas desde modernas a antiguas, de lujo a económicas, y de buenas a malas en lo que respecta a su conservación; además de los valores unitarios establecidos en las tablas de valores aprobados por el Congreso del Estado.

A partir del Ejercicio Fiscal 2020 se modificó la determinación del Impuesto Predial, a través de un modelo de tributación que se apega a los principios de proporcionalidad y equidad contenidas en nuestra Carta Magna. Esto consiste en que las tasas diferenciales aplicadas a la base del impuesto migran a una tarifa progresiva.

Este esquema tiene por objeto gravar la capacidad contributiva de cada contribuyente; el impacto económico se va acrecentando en la medida en que el monto de la base impositiva (valor fiscal) es mayor, decreciendo, por el contrario, cuando dicho monto resulta menor. De esta forma paga más el que más tiene y de da un trato igual a los iguales y desigual a los desiguales.

De acuerdo al artículo 45 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Zapopan, Jalisco para el Ejercicio Fiscal 2022, el cálculo del Impuesto Predial bimestral se deberá de aplicar la siguiente fórmula:

$$((VF - LI) \times T) + CF = \text{Impuesto Predial bimestral}$$

En donde:

VF = Valor Fiscal

LI = Límite Inferior correspondiente

T = Tasa para aplicarse sobre el excedente del Límite Inferior correspondiente

CF = Cuota Fija correspondiente

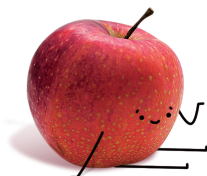
Lo anterior se resume en que al Valor Fiscal se le disminuirá el Límite Inferior que corresponda y a la diferencia se le aplicará la tasa sobre el excedente del Límite Inferior correspondiente, al resultado se le sumará la Cuota Fija que corresponda, y el importe de dicha operación será el Impuesto Predial a pagar en el bimestre, el cual se multiplica por 6 para obtener el monto del Impuesto Predial Anual.

En razón de lo anterior, se presentan los rangos en los que podrán ubicar el valor de su propiedad para que conozcan la cuota y tasa para aplicarse al supuesto.

TARIFA BIMESTRAL			
BASE FISCAL			
Límite Inferior	Límite Superior	Cuota Fija	Tasa para Aplicarse sobre el Excedente del Límite Inferior
S			
0.01	620,100.00	0	0.00023
620,100.01	944,864.00	142.63	0.00023
944,864.01	1,304,860.00	217.33	0.0002495
1,304,860.01	1,875,923.00	307.15	0.0002691
1,875,923.01	2,680,270.00	460.83	0.0002886
2,680,270.01	3,707,349.00	692.97	0.0003082
3,707,349.01	5,158,931.00	1,009.52	0.0003277
5,158,931.01	7,642,490.00	1,485.21	0.0003473
7,642,490.01	12,643,390.00	2,347.76	0.0003668
12,643,390.01	26,960,590.00	4,182.10	0.0003864
26,960,590.01	71,716,206.00	9,714.27	0.0004059
71,716,206.01	174,033,618.00	27,880.58	0.0004255
174,033,618.01	437,096,000.00	71,416.64	0.000445
437,096,000.01	1,251,787,029.00	188,479.40	0.0004646
1,251,787,029.01	En adelante	566,984.86	0.0004841

Es importante que sepas que el 60 por ciento de las propiedades se encuentran en el rango de \$0.01 a \$944,864.00 por lo que su tarifa será la misma que años anteriores y solo se actualizarán los valores catastrales.

Con el objetivo de evitar el deterioro de la imagen urbana, tiraderos clandestinos de residuos y focos de infección, se aplicará una sobre tasa del 100% a los predios no edificados (baldíos), sobre el valor obtenido con la aplicación de la tabla anterior, salvo a los predios no edificados que sean colindantes a un predio edificado y se utilice como accesorio del predio construido o que sean ornamentales y visibles desde el exterior.



Nos interesa estar en contacto contigo, para mayor información, escríbenos:

informacionpredial@zapopan.gob.mx o consulta <http://www.zapopan.gob.mx/info-predial>