

*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.

Por lo antes mencionado, se informa que el valor fiscal de un predio se determina a partir de la siguiente operación:

**Valor fiscal = Valor de terreno + Valor de Construcción**

## Determinación del Valor de Terreno

Tratándose de la valuación de un terreno urbano se hace un estudio de mercado en diversos medios electrónicos y de campo, investigación telefónica, e información en diversos recursos impresos de ofertas de bienes inmuebles; Posteriormente, se realiza una propuesta del valor comercial de las diferentes zonas del municipio. Considerando su ubicación, servicios e infraestructura, además de la plusvalía de cada zona.

La propuesta antes referida es llevada al Consejo Técnico Catastral Municipal, donde es analizada y evaluada por las autoridades correspondientes para su aprobación, o en su defecto, se hacen señalamientos para los cambios que considera pertinentes el Consejo.

Una vez autorizadas por el Consejo Técnico Catastral Municipal, se lleva la propuesta al Consejo Técnico Catastral del Estado, quien es el responsable de autorizar o decidir los cambios que tendrá la propuesta, a fin de llegar a un valor que sea autorizado en su totalidad.

Una vez hecho lo anterior, se remite el plano del Ayuntamiento, para el efecto de su autorización y posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco.

Con los valores autorizados se crean las tablas de valores publicadas para el año en cuestión, debiendo ser éstas apegadas al valor real o de mercado según la Ley de Catastro.

## Determinación del Valor de Construcción

Para la valuación de una construcción (determinación del Valor de Construcción) se considera su edad, calidad (materiales, acabados y terminados), y estado de conservación, pudiendo ser éstas desde modernas a antiguas, de lujo a austeras, 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.

En otras palabras, en las tablas de valores se tienen valores correspondientes a las diferentes zonas del Municipio y también a los metros cuadrados de construcción, clasificándolos y asignando valor según las características de las mismas tanto estructurales como de materiales, equipo y diseño; de manera que en un mismo predio, pueden existir diferentes bloques de construcción según la clasificación que se le haya asignado dependiendo de las características de la misma.

## ¿Cómo se actualizan los valores?

La metodología empleada para actualizar los valores unitarios; en los predios ubicados en este municipio, se establece conforme a lo indicado por los artículos 54 al 56 y 59 al 64 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, por el cual la autoridad catastral toma en consideración elementos, como son: servicios municipales existentes (importancia de la vialidad, calidad de los servicios públicos de que gozan); vías de comunicación; vecindad con zonas comerciales o centros de abasto, (incremento o deterioro comercial); el uso, destino y reserva determinados y para el suelo conforme a su zonificación (uso de suelo: barrial, distrital, central regional; plusvalía de zona), así como aspectos urbanísticos (equipamiento urbano), sociales, económicos (oferta y demanda del mercado de bienes raíces en el municipio) y diversas características que influyeron en la definición de los mismos, concluyendo con la actualización del valor correspondiente.

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

[catastrozap@zapopan.gob.mx](mailto:catastrozap@zapopan.gob.mx)