

A white calculator is positioned in the foreground, slightly to the left. A black pen with gold accents lies horizontally across the middle of the image. Below the pen, a document with a table of numbers is visible. The background is a blurred, light-colored surface. A purple-to-orange gradient overlay is present on the left side of the image.

Impuesto predial 2024

Predios rústicos

Antecedentes

En el ejercicio fiscal 2024, el catastro Municipal ha atendido contribuyentes propietarios de predios rústicos, los cuales han solicitado se les dé a conocer la manera en que se efectuó el cálculo del impuesto predial para dicho ejercicio.

En Zapotlán el grande, desde el ejercicio fiscal 2022 y por instrucciones del Consejo técnico Catastral de Estado de Jalisco, para cumplir con lo que establecen tanto la Constitución como la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, el Catastro Municipal ha llevado a cabo una actualización permanente de los valores fiscales de los predios empadronados, en donde en esta ocasión, ha tocado la actualización de los predios rústicos, encontrando algunos que por años estuvieron registrados como agostaderos, cerriles o improductivos, siendo que, actualmente corresponden a predios que cuentan con riegos tecnificados y construcciones ligeras, temporales o definitivas, en las que se llevan a cabo actividades agrícolas de cultivos protegidos o huertas frutales.

En ese sentido, algunos contribuyentes han encontrado el impuesto predial que deberán pagar en 2024 muy superior al que pagaron en 2023, lo cual resulta de haber aplicado a sus predios el valor fiscal real que representan actualmente.

Por ejemplo, un caso específico es el de un contribuyente que por los últimos 10 años venía pagando \$3,000.00 pesos por una superficie de 100 Hectáreas aproximadas, cuyo predio estaba registrado como agostadero. Dicho predio hoy deberá pagar más de \$60,000.00 pesos puesto que ahora es una propiedad que cuenta con riego tecnificado y construcciones temporales tipo túnel o invernadero, que le dan un valor considerablemente mayor al que estaba registrado en el catastro.

Otro ejemplo es el de un predio de 11 hectáreas que se encontraba registrado como cerril improductivo y que hoy día cuenta con huertas frutales que, del mismo modo, tienen sistemas de riego tecnificado y algunas construcciones que incrementan considerablemente su valor y que, habiendo pagado por años una cantidad de \$800.00 pesos, hoy deberá pagar la cantidad de \$13,000.00 pesos.

Esto no significa que los impuestos hayan subido, sino que, lo que se incrementó es la valuación del predio para ajustarlo a los principios constitucionales de equidad y proporcionalidad tributaria.

LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO

Artículo 57.- Los valores unitarios para predios rústicos se especificarán por hectárea, conforme a las siguientes disposiciones:

I. Para su determinación se considerarán los siguientes elementos: el tipo o clase de tierra, calidad, ubicación, cercanía a vías de comunicación y centros de población; así como las condiciones hidrológicas, humedad relativa y cualquier otra característica que pueda influir en los valores de mercado o reales de los mismos;

II. En el caso de zonas rústicas o ejidos donde se realicen actividades de aprovechamiento de recursos del suelo, se aplicarán las normas técnicas de catastración y valuación;

En ninguno de los supuestos previstos en las dos fracciones anteriores se tomará en cuenta para efectos de la valuación, el valor de los recursos que sean objeto de aprovechamiento en los predios.

LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO

Artículo 94.- La determinación de la base del impuesto predial se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. La base de este impuesto será el valor fiscal de los predios y de las construcciones o edificaciones;
- IX. Cuando el causante no acepte los valores o alguno de los datos proporcionados por la autoridad catastral, podrá solicitar la rectificación de los mismos;
- X. Si la resolución emitida por la autoridad catastral con motivo de la rectificación solicitada por el causante tampoco fuere aceptada, el contribuyente podrá presentar ante la Tesorería Municipal, un avalúo por su cuenta y costo, que comprenda las características particulares del inmueble a valor real, y que sea realizado por perito valuador acreditado en los términos de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco;

Propósito:

Depuración y actualización del padrón catastral municipal, a efecto de contar con elementos de medición reales que permitan encaminar en debida forma los objetivos del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza, al tiempo de lograr una justicia contributiva que cumpla con los principios constitucionales de equidad y proporcionalidad tributaria.



Secretaría de la
Hacienda Pública

Pedro Moreno #281,
Col. Centro. C.P. 44100.
Guadalajara, Jalisco.

Numero: SHP/2396/2020.
C. T. C. E.

**CONSEJO TÉCNICO
CATASTRAL DEL
ESTADO**

Guadalajara, Jal., 11 de agosto de 2020

C:\Users\Catastro\Desktop\
MODIFICADOS\Zapotlan el

C. J. Jesús Guerrero Zúñiga
Presidente Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco
Presente.

At'n. **Lic. Georgina Romero Torres**
Directora de Catastro Municipal.

En la primera sesión extraordinaria del Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco celebrada el 24 de julio de 2020, se planteó la problemática que el cultivo de berries en terrenos rústicos representa para la hacienda municipal, por la demanda de servicios públicos que genera la actividad sin la respectiva contribución para los gastos. Ante la premisa de que una de las causas, es que no se están valuando correctamente los inmuebles dedicados a dicho cultivo intensivo por falta de elementos, se resolvió convocar a la Comisión Técnica del Consejo el 30 de julio de 2020.

Presidida por el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado (IIEG), la sesión de la Comisión contó con la participación de especialistas del Órgano Técnico de Hacienda Pública del H. Congreso del Estado, la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET) y la Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural (SADER). Una vez que se presentaron estudios y se analizaron los diferentes enfoques de la situación, la conclusión en general es que se requieren reformas integrales al marco normativo para regular la actividad sin desincentivarla. En lo tocante a la valuación, dado que se invierte en instalaciones especiales y se obtiene rentabilidad en el uso del suelo, se establecieron medidas viables para presentar ante el pleno del Consejo Técnico Catastral en su siguiente sesión.

Llevada a cabo el 7 de agosto de 2020, la tercera sesión ordinaria del multicitado órgano colegiado, deriva en acuerdos respecto del particular, que consisten en emitir recomendaciones para los 6 municipios que sufren del mayor deterioro ecológico, de acuerdo con los estudios presentados por la SEMADET en la Comisión:

I. Incorporar en sus tablas de valores unitarios de suelo en cuanto sea técnicamente posible, una zonificación mapeada que permita identificar los agrocultivos protegidos, a fin de asignarles un valor de terreno diferenciado de los demás terrenos rústicos, con base en el artículo 57 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

II. Incorporar en su proyecto de tabla de valores unitarios de construcción 2021, la clasificación para edificaciones provisionales agrícolas de estructura y plástico tipo invernadero, con base en el artículo 6 fracción II de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco. Como modelo, tomar las tablas de valores 2020 de Atotonilco el Alto.

Al ser el Municipio de Zapotlán el Grande uno de los señalados, el Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco, formula las presentes propuestas en materia de valuación catastral, mismas que se hacen de su conocimiento con fundamento en los artículos 18 fracción II, 19 fracción VI, 20 y 22 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco; 1, 20 fracción IX, 21 fracción XII y 23 del Reglamento Interno de Sesiones del Consejo Técnico Catastral del Estado.

Le envío un cordial saludo y la seguridad de mi consideración y respeto, quedando a sus órdenes para cualquier comentario ó aclaración sobre el particular.

ATENTAMENTE

*"2020, Año de la Acción por el Clima, de la Eliminación de la
Violencia Contra las Mujeres y su Igualdad Salarial".*


C.P.C. **Juan Partida Morales**
Secretario de la Hacienda Pública y
Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado.



GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
SECRETARÍA DE LA HACIENDA PÚBLICA

C:\Users\Catastro\Desktop\OFICIO
MODIFICADOS\Zapotlan el Grande

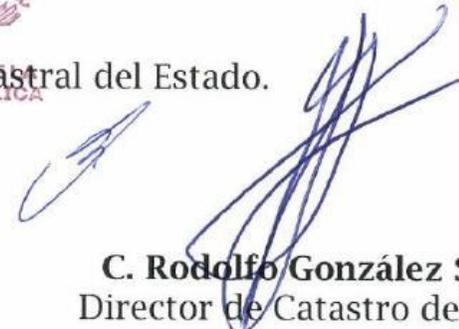

C. Rodolfo González Sánchez
Director de Catastro del Estado y
Secretario de Actas y Acuerdos.

IMAGEN DE PREDIOS RUSTICOS 2013

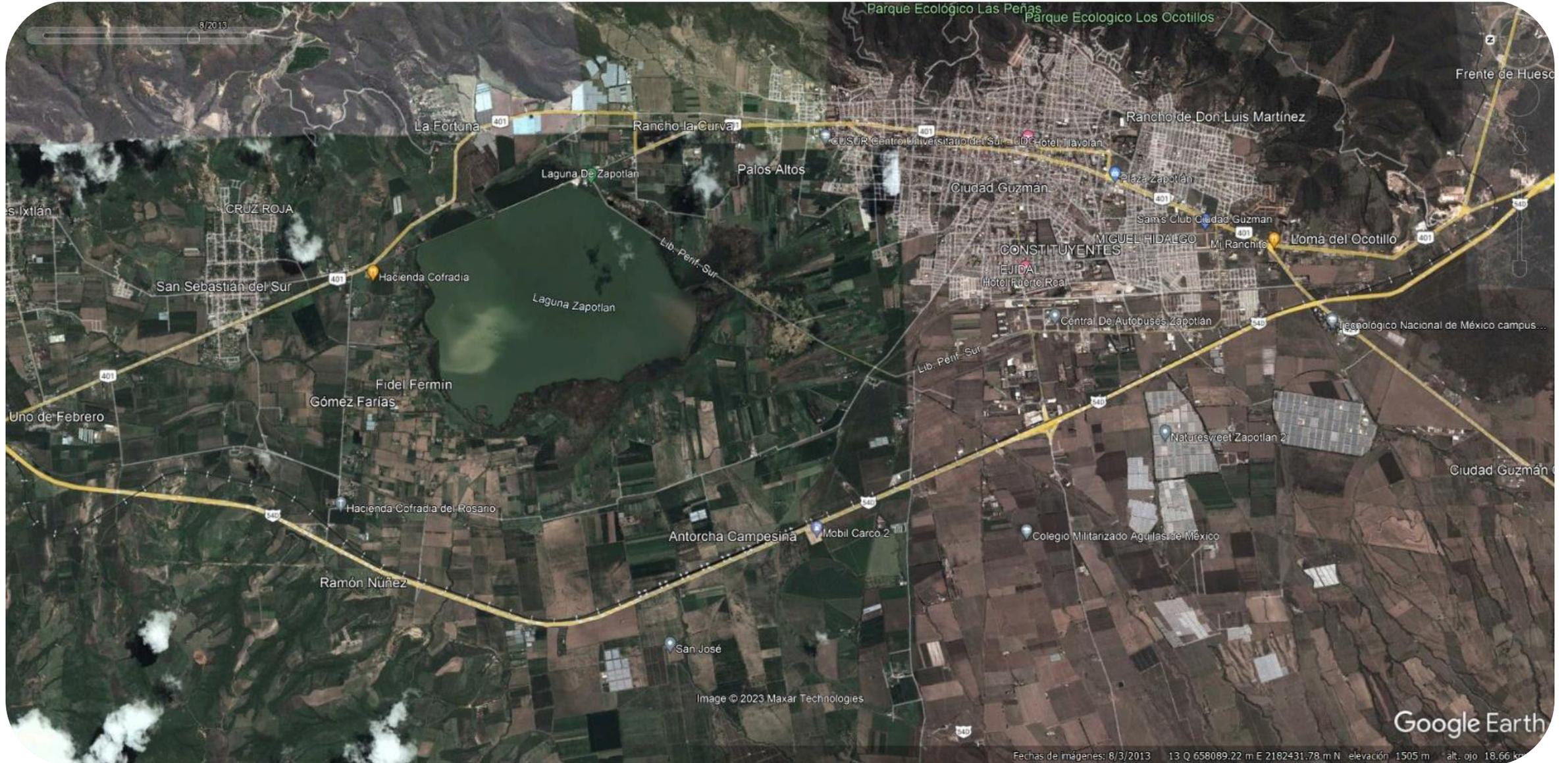
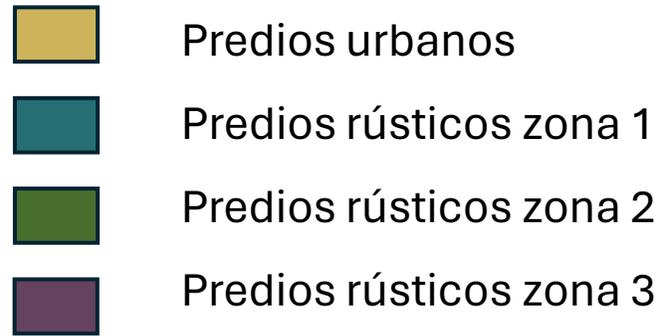


IMAGEN DE PREDIOS RUSTICOS 2023



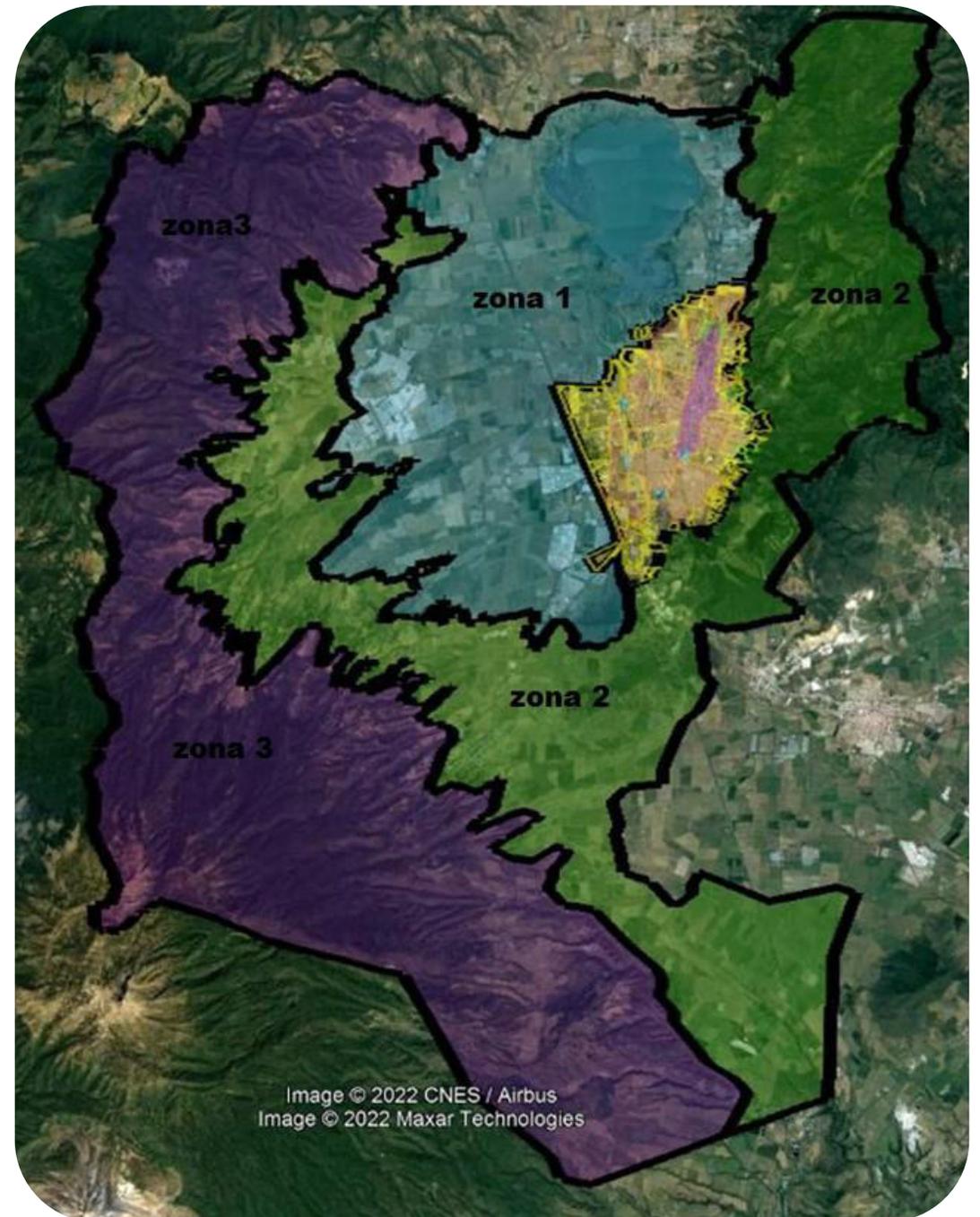
TERRITORIO MUNICIPAL



Nota: En 2023, los predios rústicos representaron el 95% de la superficie del Municipio y aportaron un 6.9% del impuesto predial recaudado.

Superficie rústicos: 437'127,277.81 m²
Superficie urbanos: 18'921,812.29 m²

Recaudación rústicos: 4.9 millones
Recaudación urbanos: 61.1 millones

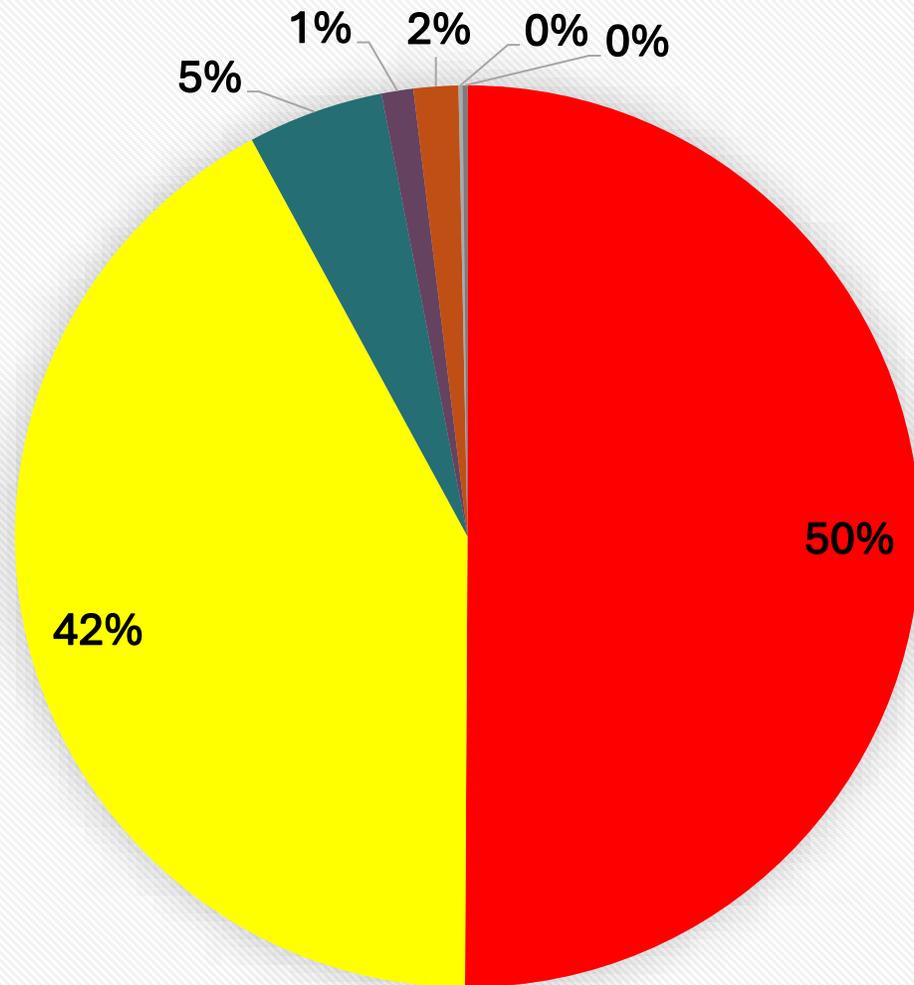


Tablas de valores aprobados para 2024:

VALORES UNITARIOS POR HECTÁREA PARA PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO:							
TIPO DE SUELO		AGRÍCOLA RIEGO O HUMEDAD RESIDUAL	AGRÍCOLA TEMPORAL 1a	AGRÍCOLA TEMPORAL 2A	AGOSTADERO 1a. CLASE	AGOSTADERO 2a. CLASE	CERRIL IMPRODUCTIVO ERIAZO
VALOR DE HECTÁREA POR ZONA <small>*En la valuación de predios rústicos no aplican deméritos.</small>	ZONA 1	\$502,200.00	\$265,600.00	\$207,500.00	\$121,600.00	\$81,500.00	\$30,100.00
	ZONA 2	\$460,700.00	\$244,600.00	\$187,700.00	\$99,500.00	\$66,100.00	\$20,900.00
	ZONA 3	\$426,600.00	\$224,300.00	\$166,700.00	\$87,600.00	\$55,100.00	
NOTAS: "Para todos los predios rústicos ubicados frente a carreteras, fuera del plan de desarrollo de la cabecera Municipal o sin valor determinado por metro cuadrado, su valor por hectáreas de \$502,200.00 en la zona 1, \$460,700.00 en la zona 2 y \$426,600.00 en la zona 3, únicamente en los primeros 40 metros de profundidad del predio", el resto del predio se valorará conforme a su uso potencial.							



UNIVERSO DE PREDIOS RÚSTICOS 2024:



2821 CUENTAS CATASTRALES:

- 1413 SIN CAMBIOS 2023/2024
- 1185 CON VALORES BAJOS ACTUALIZADOS A LA VALUACIÓN MAYOR
- 137 CON VALORES BAJOS ACTUALIZADOS A DIFERENTES VALORES SEGÚN AVALÚOS PREVIOS
- 32 DADAS DE ALTA EN 2024
- 45 CON VALORES BAJOS ACTUALIZADOS A LA VALUACIÓN MAYOR YA PAGADAS
- 4 CON DISMINUCIÓN DE IMPUESTO EN 2024
- 5 CON INCONSISTENCIAS

A la fecha han pagado un total de 736 cuentas con y sin ajuste (26%)

INCIDENCIAS:

De las 1,185 cuentas que contaban con valores por debajo de la valuación efectuada en 2024, el promedio de impuesto a pagar por hectárea es de **\$881.00**, sin embargo, dicho impuesto podrá variar en razón de las verificaciones oculares que realice el catastro municipal, y dependiendo de la zona en que se encuentra ubicado el predio.



EJEMPLOS DE VALUACIONES BAJAS ACTUALIZADAS EN 2024:

SUPERFICIE		VALORES CATASTRALES POR HECTAREA			VALORES CATASTRALES POR PREDIO			IMPUESTO POR HECTAREA			IMPUESTO TOTAL POR PREDIO		
M2	HAS	2023	2024	DIF EN \$	2023	2024	DIF EN \$	2023	2024	DIF EN \$	2023	2024	DIF EN \$
2,846,500.00	284.65	\$1,142	\$502,200	\$501,058	\$325,000	\$142,951,230	\$142,626,230	\$2	\$1,161	\$1,159	\$429	\$330,401	\$329,972
2,580,700.00	258.07	\$1,747	\$502,200	\$500,453	\$450,875	\$129,602,754	\$129,151,879	\$2	\$1,157	\$1,155	\$607	\$298,685	\$298,078
1,789,060.00	178.91	\$1,817	\$502,200	\$500,383	\$325,000	\$89,846,593	\$89,521,593	\$2	\$1,142	\$1,139	\$429	\$204,225	\$203,796
1,576,000.00	157.60	\$2,062	\$502,200	\$500,138	\$325,000	\$79,146,720	\$78,821,720	\$3	\$1,135	\$1,132	\$429	\$178,802	\$178,373
2,450,000.00	245.00	\$2,679	\$502,200	\$499,521	\$656,250	\$123,039,000	\$122,382,750	\$4	\$1,155	\$1,152	\$919	\$283,090	\$282,171
53,102.97	5.31	\$12,500	\$502,200	\$489,700	\$66,377	\$2,666,831	\$2,600,454	\$16	\$871	\$855	\$88	\$4,626	\$4,538
49,228.06	4.92	\$8,437	\$502,200	\$493,763	\$41,536	\$2,472,233	\$2,430,697	\$34	\$861	\$827	\$169	\$4,241	\$4,071
30,000.00	3.00	\$13,500	\$502,200	\$488,700	\$40,500	\$1,506,600	\$1,466,100	\$202	\$798	\$596	\$606	\$2,393	\$1,787
18,708.00	1.87	\$13,125	\$502,200	\$489,075	\$24,554	\$939,516	\$914,962	\$254	\$740	\$485	\$476	\$1,384	\$908
10,001.00	1.00	\$13,499	\$502,200	\$488,701	\$13,500	\$502,250	\$488,750	\$18	\$682	\$664	\$18	\$682	\$664

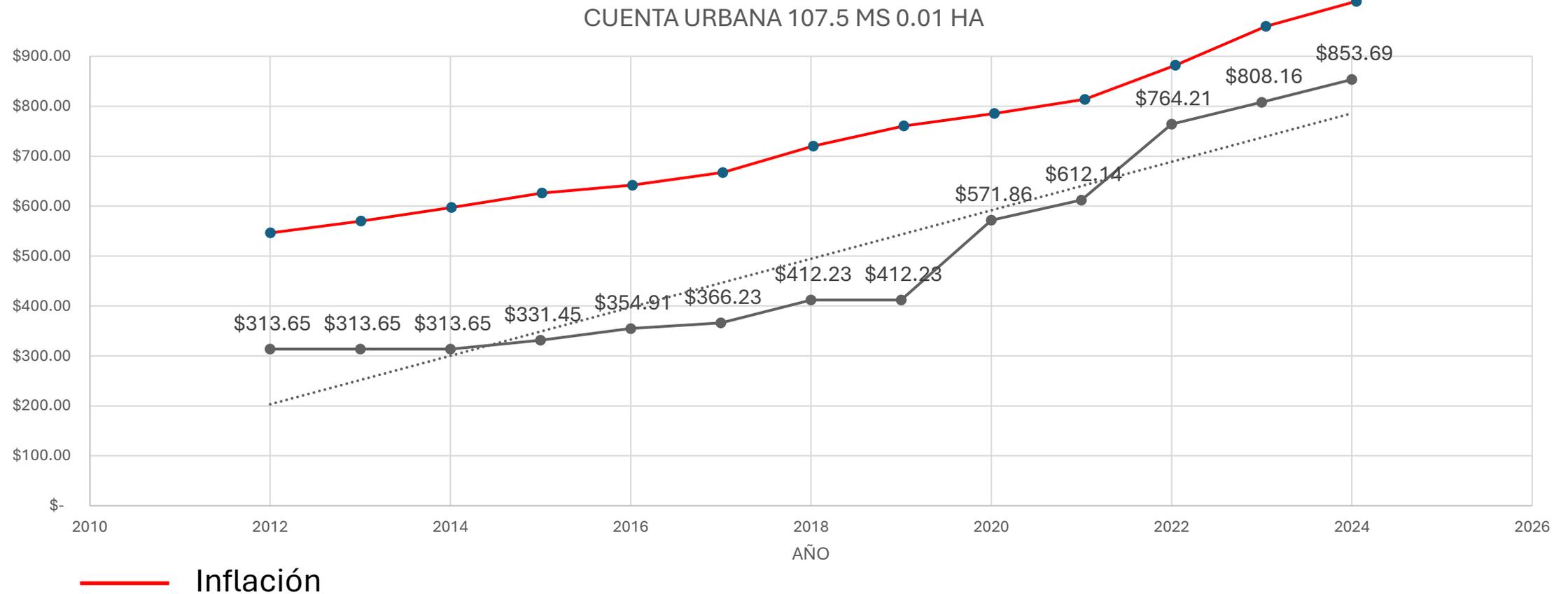
EJEMPLOS DE
PAGOS YA
EFECTUADOS
DESDE EL AÑO
2012 AL 2024

CUENTAS RÚSTICAS						
	RXXXXX	RXXXXX	RXXXXX	RXXXXX	RXXXXX	RXXXXX
HECTÁREAS:	8.79	35	10.05	15.42	16.68	14
IMPUESTO POR HECTÁREA 2024:	\$ 3,013.19	\$ 978.39	\$ 2,457.86	\$ 1,191.61	\$ 1,015.01	\$ 961.23
IMPUESTO POR HECTÁREA 2023:	\$ 94.10	\$ 282.23	\$ 778.48	\$ 617.46	\$ 52.26	\$ 256.62
HISTORIAL DE PAGOS POR LA TOTALIDAD DEL PREDIO:						
2024	\$ 26,485.97	\$ 34,243.56	\$ 24,721.15	\$ 18,374.63	\$ 16,930.30	\$ 13,457.18
2023	\$ 827.12	\$ 9,878.11	\$ 7,830.00	\$ 9,521.28	\$ 871.67	\$ 3,592.62
2022	\$ 1,249.40	\$ 9,878.11			\$ 675.92	\$ 2,966.06
2021	\$ 3,685.42	\$ 6,270.80			\$ 544.00	\$ 2,206.06
2020	\$ 474.50	\$ 6,270.80			\$ 544.00	\$ 2,206.06
2019	\$ 448.14	\$ 5,922.43			\$ 503.57	\$ 2,073.30
2018	\$ 448.14	\$ 5,922.43	\$ 1,278.17	\$ 1,416.91	\$ 343.64	\$ 1,156.68
2017		\$ 5,922.43			\$ 3,330.09	\$ 1,224.72
2016		\$ 5,488.52				\$ 1,038.16
2015		\$ 2,052.09				\$ 1,038.16
2014		\$ 2,052.09				\$ 989.25
2013		\$ 180.18				\$ 989.25
2012		\$ 180.18			\$ 870.23	\$ 989.25

PAGOS EFECTUADOS EN CUENTAS URBANAS

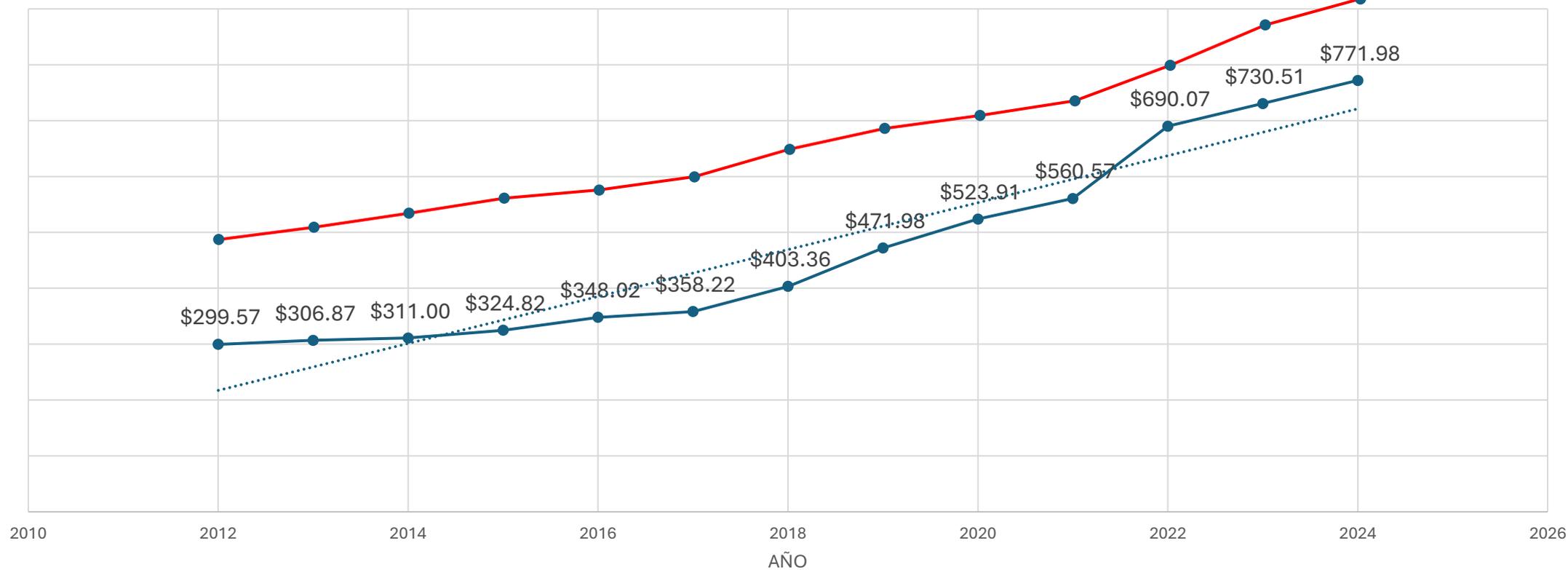
CUENTA	UXXXXXX	UXXXXXX	UXXXXXX	UXXXXXX	UXXXXXX
AREA DE TERRENO m2	107.5	101.95	166.72	105.78	147.07
HAS	0.01	0.01	0.02	0.01	0.01
AÑO	PAGOS:				
2024	\$ 853.69	\$ 771.98	\$ 755.14	\$ 1,023.95	\$ 938.84
2023	\$ 808.16	\$ 730.51	\$ 713.07	\$ 970.43	\$ 888.30
2022	\$ 764.21	\$ 690.07	\$ 674.30	\$ 918.49	\$ 841.81
2021	\$ 612.14	\$ 560.57	\$ 549.02	\$ 720.52	\$ 666.90
2020	\$ 571.86	\$ 523.91	\$ 513.00	\$ 673.22	\$ 845.21
2019	\$ 412.23	\$ 471.98	\$ 436.10	\$ 574.11	\$ 720.17
2018	\$ 412.23	\$ 403.36	\$ 398.72	\$ 368.07	\$ 248.06
2017	\$ 366.23	\$ 358.22	\$ 354.04	\$ 327.67	\$ 248.06
2016	\$ 354.91	\$ 348.02	\$ 343.13	\$ 318.49	\$ 248.06
2015	\$ 331.45	\$ 324.82	\$ 320.74	\$ 297.74	\$ 248.06
2014	\$ 313.65	\$ 311.00	\$ 320.84	\$ 284.68	\$ 248.06
2013	\$ 313.65	\$ 306.87	\$ 320.84	\$ 281.47	\$ 248.06
2012	\$ 313.65	\$ 299.57	\$ 320.84	\$ 281.47	\$ 248.06

Evolución de pagos cuentas Urbanas



Evolución de pagos cuentas Urbanas

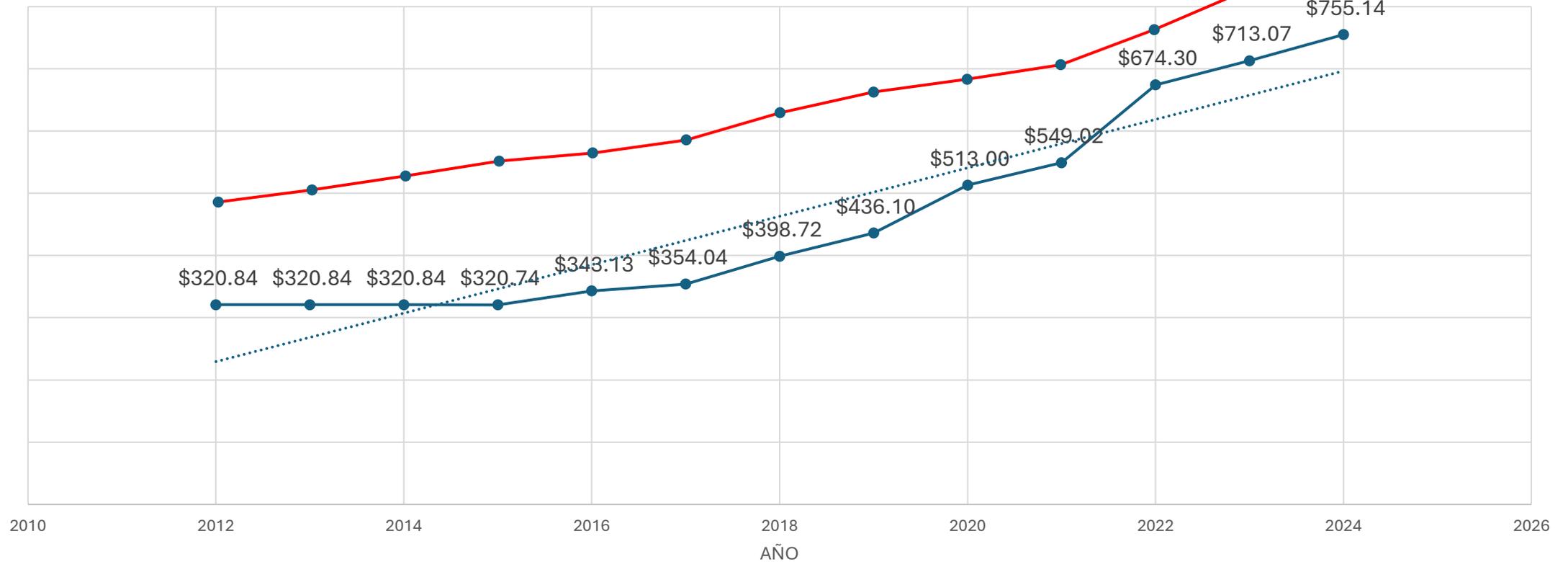
CUENTA URBANA 101.95 MS 0.01 HA



— Inflación

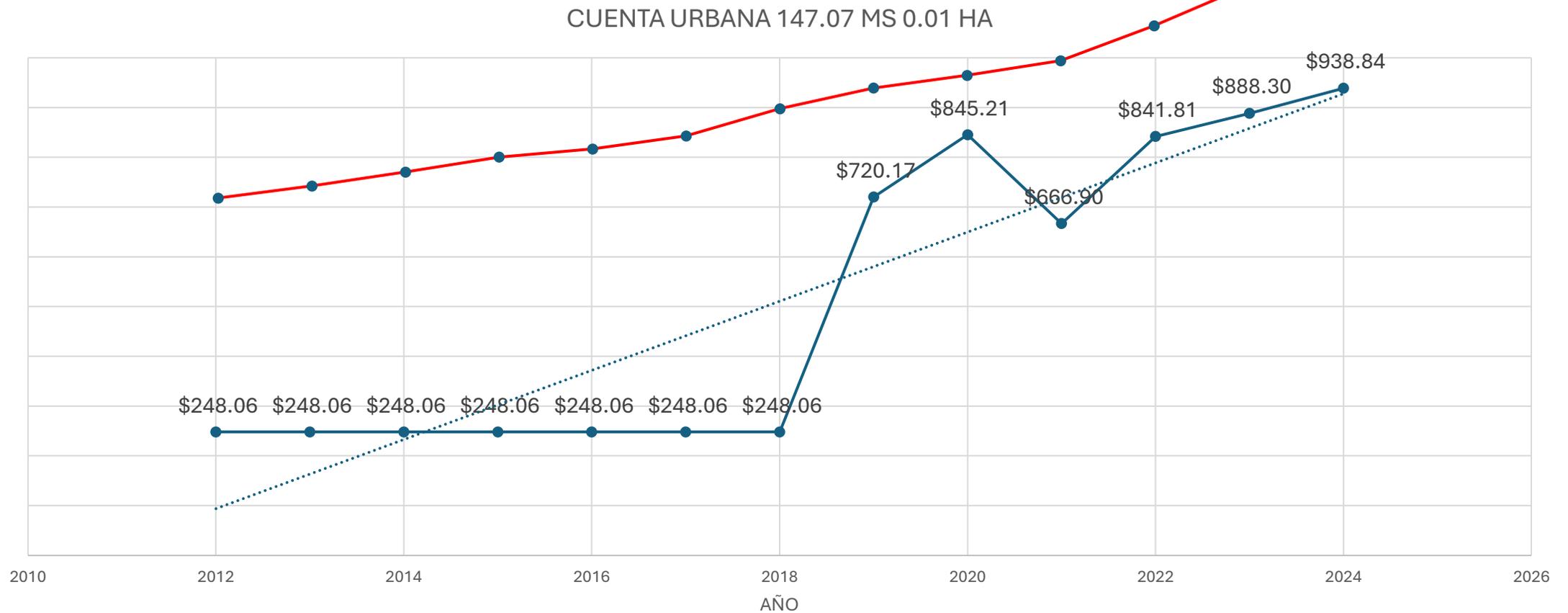
Evolución de pagos cuentas Urbanas

CUENTA URBANA 166.72 MS 0.02 HA



— Inflación

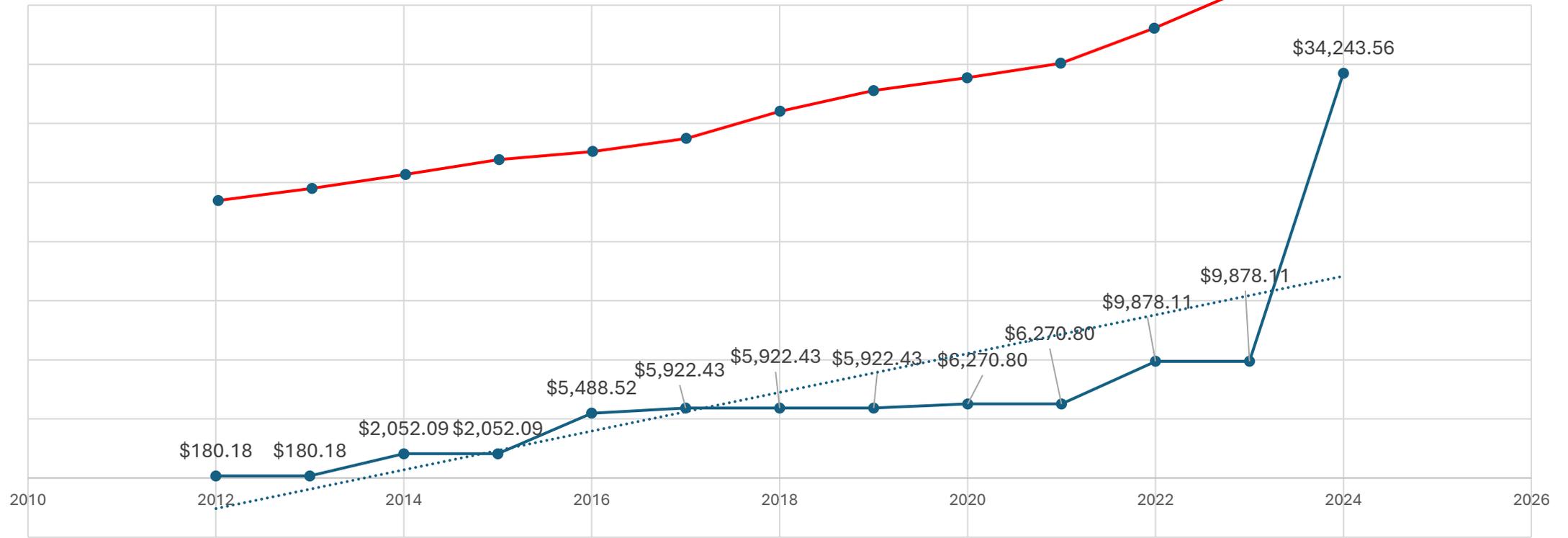
Evolución de pagos cuentas Urbanas



— Inflación

Evolución de pagos cuentas Rústicas

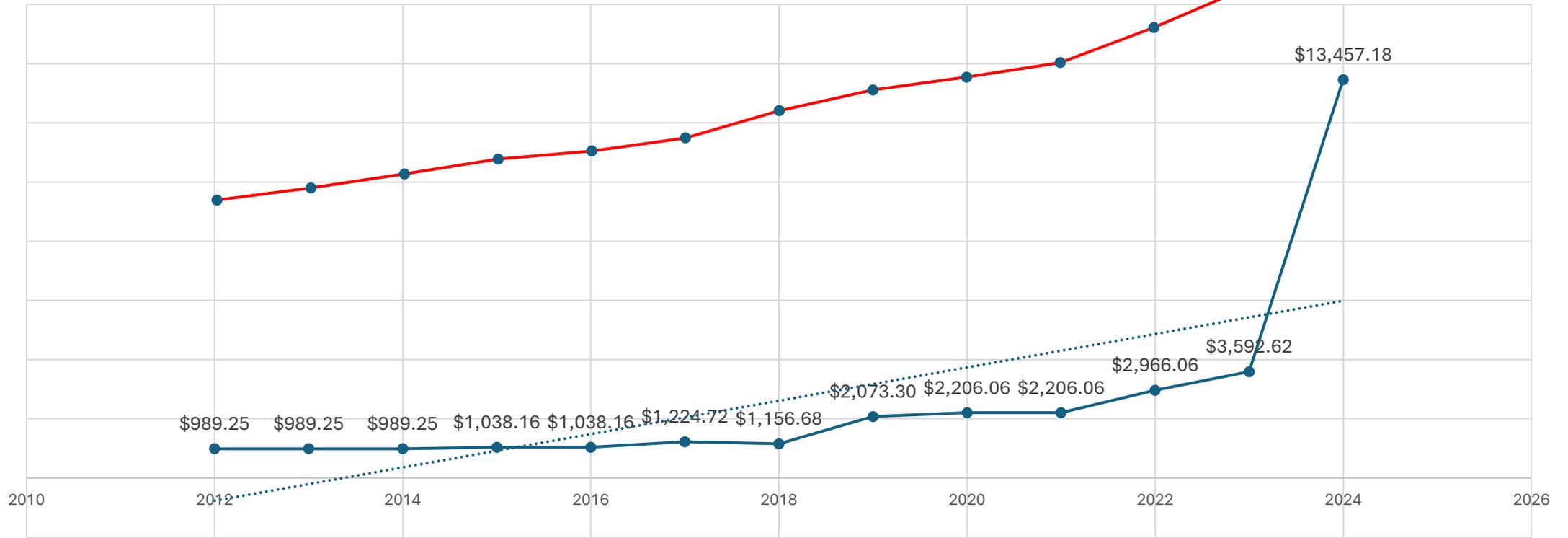
CUENTA RÚSTICA 35 HA



— Inflación

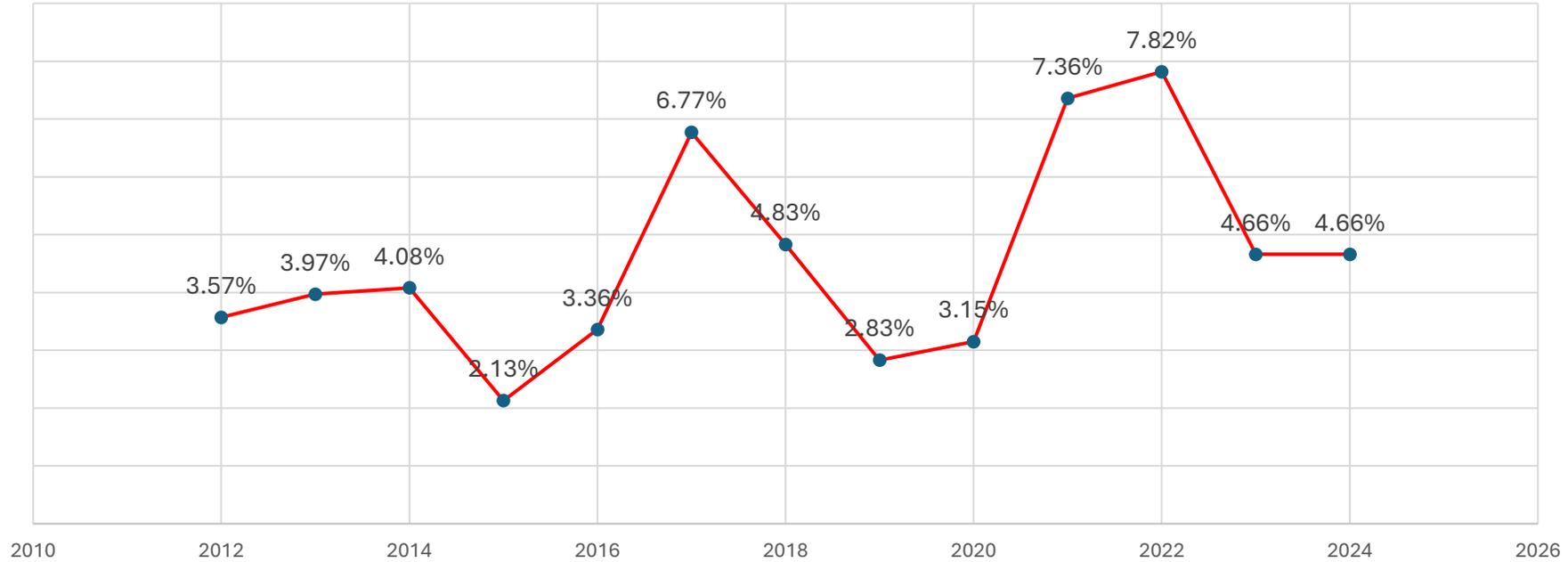
Evolución de pagos cuentas Rústicas

CUENTA RÚSTICA 14 HA



— Inflación

INFLACIÓN ANUAL 2012 - 2024



- FUENTE:

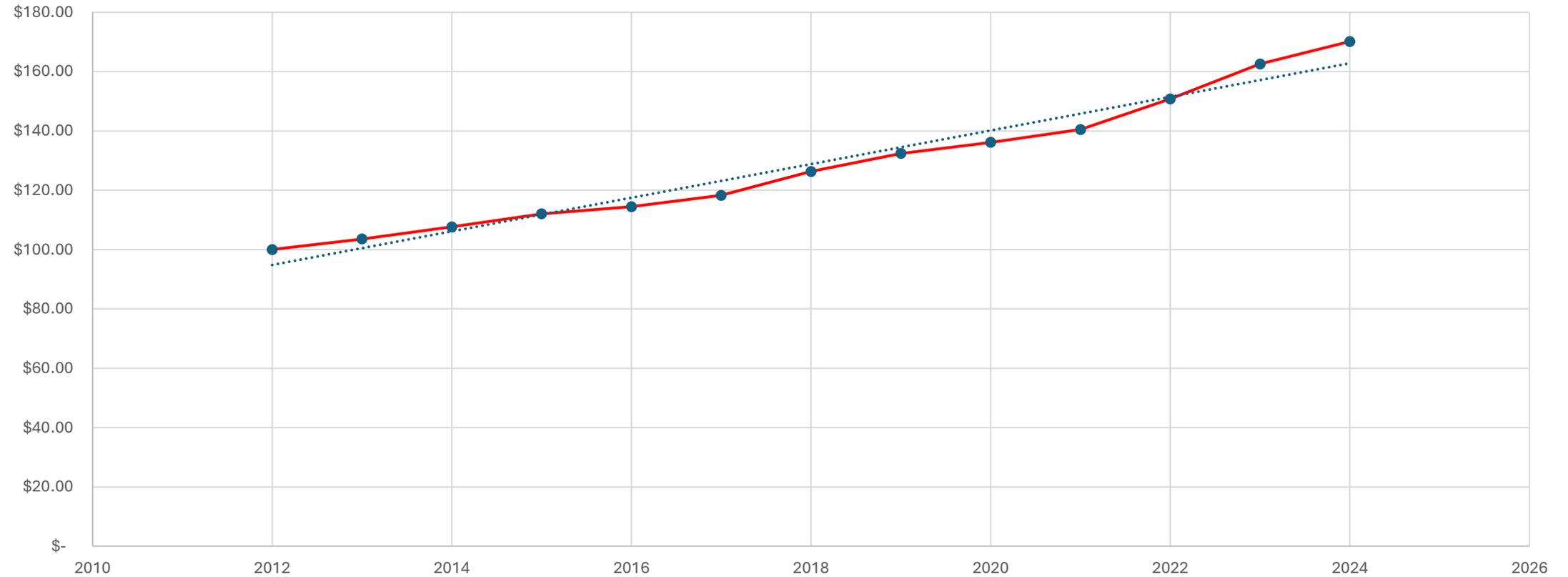
[https://www.inegi.org.mx/temas/inpc/#:~:text=Los%20%C3%8Dndices%20Nacionales%20de%20Precios%20\(INP\)%20son%20indicadores%20econ%C3%B3micos%20que,se%20producen%20en%20el%20pa%C3%ADs.](https://www.inegi.org.mx/temas/inpc/#:~:text=Los%20%C3%8Dndices%20Nacionales%20de%20Precios%20(INP)%20son%20indicadores%20econ%C3%B3micos%20que,se%20producen%20en%20el%20pa%C3%ADs.)

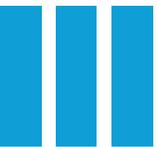
INFLACIÓN DEL PERÍODO

INFLACIÓN ACUMULADA



INFLACIÓN ACUMULADA BASE 100, 2012 - 2014





GRACIAS

