

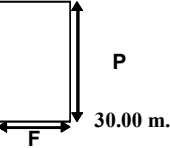
9. TABLA DE DEMÉRITOS E INCREMENTOS

DEMÉRITO POR PROFUNDIDAD

El Factor de Demérito por profundidad se calcula de acuerdo a la fórmula $R = p/f$
Donde:
R = Relación
p = Profundidad en m.
f = Frente en m. (máximo 11.50 m.)
El factor de demérito corresponde a la relación resultante.

PREDIOS DE PROFUNDIDAD MAYOR QUE 3.5 VECES LA DIMENSIÓN DE SU FRENTE TOMANDO COMO FRENTE MÁXIMO EL DE 11.50 m.
RELACIÓN = PROFUNDIDAD / FRENTE

RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR
3.50	1.00	10.00	0.74
3.75	0.99	10.25	0.73
4.00	0.98	10.50	0.72
4.25	0.97	10.75	0.71
4.50	0.96	11.00	0.70
4.75	0.95	11.25	0.69
5.00	0.94	11.50	0.68
5.25	0.93	11.75	0.67
5.50	0.92	12.00	0.66
5.75	0.91	12.25	0.65
6.00	0.90	12.50	0.64
6.25	0.89	12.75	0.63
6.50	0.88	13.00	0.62
6.75	0.87	13.25	0.61
7.00	0.86	13.50	0.60
7.25	0.85	13.75	0.59
7.50	0.84	14.00	0.58
7.75	0.83	14.25	0.57
8.00	0.82	14.50	0.56
8.25	0.81	14.75	0.55
8.50	0.80	15.00	0.54
8.75	0.79	15.25	0.53
9.00	0.78	15.50	0.52
9.25	0.77	15.75	0.51
9.50	0.76	16.00	0.50
9.75	0.75		



P
30.00 m.
F
6.00 m.

EJEMPLO
PARA UNA RELACIÓN IGUAL A 5.00 EL
FACTOR DE DEMÉRITO ES 0.94
EL VALOR DE LA CALLE DE \$ 1,000.00 X 0.94
= \$ 940.00

RELACIÓN = $\frac{P = 30.00}{F = 6.00}$

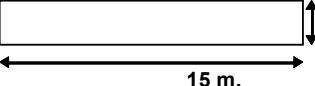
NOTA. DEMÉRITO POR LOTE INTERIOR: LOS PREDIOS INTERIORES SE AFECTARÁN POR UN DEMÉRITO DEL 50% EXPRESADO COMO FACTOR, SIEMPRE Y CUANDO, EL PREDIO SE ENCUENTRE RODEADO POR OTROS PREDIOS, SIN TENER DE LINDERO CALLE ALGUNA. QUE TENIENDO ACCESO, ESTE SEA POR ALGUNA SERVIDUMBRE DE PASO NO ESTABLECIDA LEGALMENTE. LA TABLA DE DEMERITO DE FRENTE MENOR NO APLICA PARA LOS FRACCIONAMIENTOS EN LOS CUALES EL LOTE TIPO SEA MENOR A LOS DE ESTA TABLA.

DEMÉRITO PARA PREDIOS CON POCO FRENTE

El Factor de Demérito por Poco Frente corresponde de acuerdo a la dimensión de su frente
Donde:
Frente en m. De 6 a 2 m.

FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR
6.00	1.00	3.40	0.67
5.90	0.98	3.30	0.66
5.80	0.97	3.20	0.64
5.70	0.96	3.10	0.63
5.60	0.94	3.00	0.62
5.50	0.93	2.90	0.61
5.40	0.92	2.80	0.59
5.30	0.91	2.70	0.58
5.20	0.89	2.60	0.57
5.10	0.88	2.50	0.56
5.00	0.87	2.40	0.54
4.90	0.86	2.30	0.53
4.80	0.84	2.20	0.52
4.70	0.83	2.10	0.51
4.60	0.82	2.00	0.50
4.50	0.81		
4.40	0.79		
4.30	0.78		
4.20	0.77		
4.10	0.76		
4.00	0.74		
3.90	0.73		
3.80	0.72		
3.70	0.71		
3.60	0.69		
3.50	0.68		

EJEMPLO
DEMÉRITO = VALOR UNITARIO X FACTOR DE DEMÉRITO
EJEMPLO: VALOR DE CALLE= \$ 1,000.00 X 0.77 = \$ 770.00
NOTA: PARA PREDIOS CON FRENTE IGUAL O MENOR DE 2.00 m. EL FACTOR DE DEMÉRITO SERÁ DEL 0.50



15 m.
4.20 m



Fuente: Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", publicado en sábado 16 de noviembre de 2024 en el tomo CDXIII, el Decreto 29690/LXIII/24 del Congreso del Estado de Jalisco, que aprueba el 24 de octubre de 2024, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del municipio de Zapopan, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2025.

DEMÉRITO POR TOPOGRAFÍA

Predio Escarpado hacia Arriba

Fórmula aplicada: $F=1 - (s/2)$; $s=h/L$

DONDE:

F=Factor de demérito

s=Pendiente

h=Desnivel respecto de la calle (m)

L=Longitud del predio (m)

DEMÉRITO POR TOPOGRAFÍA

Predio Escarpado hacia Abajo

Fórmula aplicada: $F=1 - (2s/3)$; $s=h/L$

DONDE:

F=Factor de demérito

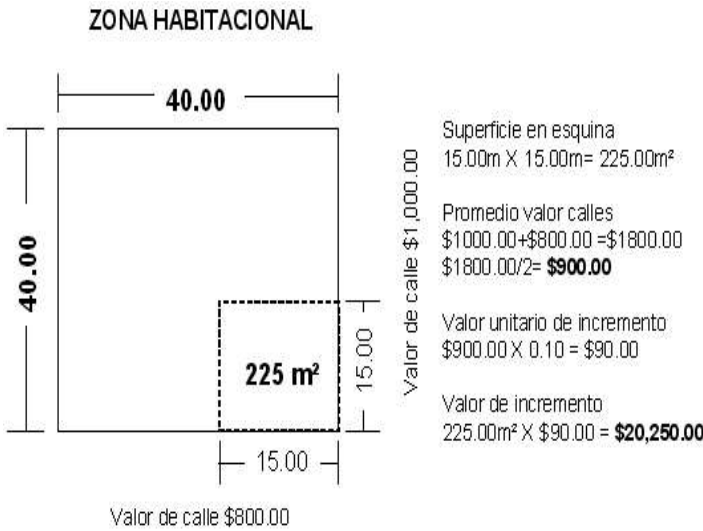
s=Pendiente

h=Desnivel respecto de la calle (m)

L=Longitud del predio (m)

NOTA: NO SE APLICARÁ EL DEMÉRITO TOPOGRÁFICO PARA LAS COLONIAS: LAS CAÑADAS, PINAR DE LA VENTA, LA HERRADURA Y BUGAMBILIAS II SECCION, TODA VEZ QUE EL VALOR CONSIGNADO EN LAS PRESENTES TABLAS DE VALORES YA LO CONSIDERA.

TENDRÁN UN INCREMENTO ADICIONAL A SU VALOR, LOS PREDIOS QUE SE ENCUENTREN EN ESQUINA CON FRENTE CONTIGUOS A DOS CALLES DIFERENTES, SIEMPRE QUE EL VÉRTICE FORMADO POR LAS CALLES NO SEA MENOR DE 45°, NI MAYOR DE 135°.



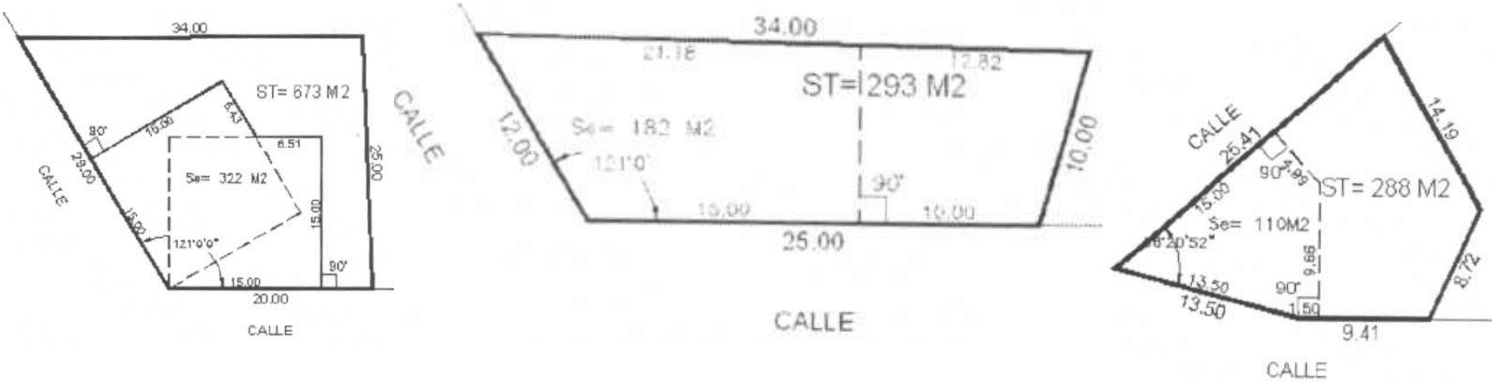
EL INCREMENTO A LOS PREDIOS EN ESQUINA SE CALCULA COMO SIGUE:

- a).- SE PROMEDIA EL VALOR DE LAS DOS CALLES ADYACENTES
b).- EL VALOR PROMEDIO SE MULTIPLICA POR EL FACTOR DE ZONA CORRESPONDIENTE A LA ZONA DE UBICACIÓN DEL PREDIO (HABITACIONAL, INDUSTRIAL, MIXTO O COMERCIAL)
c).- EL PRODUCTO OBTENIDO SE MULTIPLICA POR LA SUPERFICIE EN ESQUINA CALCULADA

NOTA: LAS LINEAS QUE DELIMITAN LA SUPERFICIE EN ESQUINA SON PERPENDICULARES A LOS FRENTE DEL PREDIO, TRAZADOS A UNA DISTANCIA IGUAL O MENOR A 15m
DEPENDIENDO DEL LINDERO, SI ESTE ES MENOR A 15m SE CONSIDERARÁ ESTA DISTANCIA PARA EL TRAZO DEL VÉRTICE QUE FORMAN LAS CALLES. EN NINGÚN CASO SE TOMARÁ UNA SUPERFICIE MAYOR DE 225m².

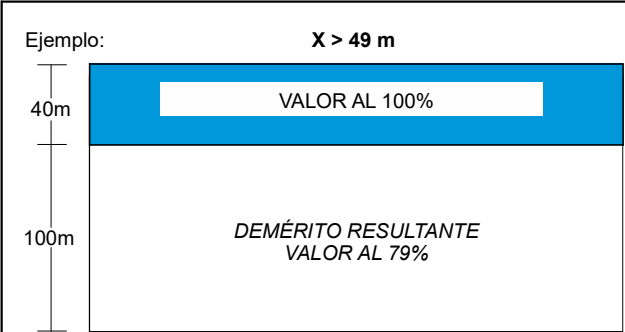
EL INCREMENTO POR ESQUINA SE APLICARÁ POR CADA UNA DE LAS ESQUINAS QUE PRESENTE EL PREDIO.

TABLA DE INCREMENTOS POR ESQUINA	
USO ACTUAL DEL PREDIO	FACTOR DE ZONA
COMERCIAL	20%
MIXTA	15%
INDUSTRIAL	15%
HABITACIONAL	10%



Fuente: Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", publicado en sábado 16 de noviembre de 2024 en el tomo CDXIII, el Decreto 29690/LXIII/24 del Congreso del Estado de Jalisco, que aprueba el 24 de octubre de 2024, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del municipio de Zapopan, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2025.

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOPAN
TESORERÍA MUNICIPAL | DIRECCIÓN DE CATASTRO
CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL



PARA CALCULAR EL VALOR FISCAL DE LOS PREDIOS CON FRENTE MAYORES A 49.00 METROS

SE ESTABLECERÁ UNA FRANJA CON UNA PROFUNDIDAD DE 40 METROS POR EL FRENTE, TOMANDO COMO REFERENCIA LA CALLE DE MAYOR VALOR, A ESA SUPERFICIE SE APLICARÁ EL VALOR CORRESPONDIENTE AL 100%. AL RESTO DEL ÁREA DE DICHO INMUEBLE, SE APLICARÁ EL DEMÉRITO RESULTANTE CONFORME A LA TABLA DE DEMÉRITO POR PROFUNDIDAD, SIENDO ÉSTA EL RESTO DEL FONDO.

NOTA: CUANDO UN PREDIO TENGA VARIOS FACTORES DE DEMÉRITO, ÉSTOS SE MULTIPLICARÁN ENTRE SÍ, PARA OBTENER EL FACTOR TOTAL DE DEMÉRITO QUE AFECTARÁ AL VALOR DEL TERRENO QUE APARECE EN LAS TABLAS DE VALORES UNITARIOS. Y EN NINGÚN CASO SE PODRÁ DEMERITAR EL VALOR CATASTRAL EN MÁS DE UN 50%. NI INCREMENTAR EN MÁS DEL 35%.

PARA LA DETERMINACION DEL VALOR DE PREDIOS EN AREAS DE RESERVA URBANA SERÁ LA SIGUIENTE:

- 1.- IDENTIFICACION DEL POLIGONO EN ESTUDIO.
- 2.- CONSULTA DE TABLAS DE VALORES VIGENTE, PARA DETERMINAR EL VALOR DE RESERVA URBANA QUE LE CORRESPONDE AL PREDIO.
- 3.- CONSULTA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA DETERMINAR SU POTENCIAL DE DESARROLLO PARA ÁREAS DE RESERVA URBANA.
- 4.- SE APLICARÁN VALORES RÚSTICOS A LOS PREDIOS EN DONDE EXISTA UN USO DE SUELO CLASIFICADO COMO: AG (USO AGRÍCOLA), FOR (FORESTAL), CA, PA (ÁREAS DE PROTECCIÓN A CAUCES Y CUERPOS DE AGUA), RI (ÁREAS DE RESTRICCIÓN POR PASO DE INFRAESTRUCTURA).
- 5.- LA SUPERFICIE DEL PREDIO QUE TENGA INFLUENCIA POR UNA VIALIDAD CON DOS SERVICIOS SE TOMARÁ EL FRENTE CON UN FONDO MÁXIMO DE 40m A VALOR DEL FRACCIONAMIENTO O ZONA DE INFLUENCIA Y EL RESTO SE LE APLICARÁ EL VALOR RESIDUAL PUBLICADO EN LAS TABLAS DE VALORES VIGENTES SEGÚN SU USO POTENCIAL DE SUELO.

ÁREAS DE USO Y DESTINO	SUPERFICIE EN m2	FACTOR DE APLICACIÓN	VALOR UNITARIO	VALOR RESULTANTE	VALOR TOTAL
ZONA DE INFLUENCIA	3,000.00	1	\$900.00	\$900.00	\$2,700,000.00
(RU - MP / H4)	5,346.00	1	\$420.00	\$420.00	\$2,245,320.00
(CA - AG)	3,200.00	1	\$65.00	\$65.00	\$208,000.00

PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL EN CONDOMINIOS LA FORMA DE VALUAR LOS CONDOMINIOS SERÁ LA SIGUIENTE:

CONDOMINIO HORIZONTAL VALOR DE TERRENO = ÁREA DE TERRENO PRIVADO + ÁREAS DE USO EXCLUSIVO POR VALOR DE CONDOMINIO VALOR DE CONSTRUCCIÓN = ÁREA DE CONSTRUCCIÓN POR VALOR DE CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN VALOR CATASTRAL = VALOR DE TERRENO + VALOR DE CONSTRUCCIÓN EN CONDOMINIOS HORIZONTALES NO APLICARÁ INCREMENTO POR ESQUINA	CONDOMINIO MIXTO VALOR DE TERRENO = (SUPERFICIE DE TERRENO GLOBAL (ÁREA PRIVADA TOTAL + ÁREA COMÚN TOTAL) POR VALOR DE ZONA) POR INDIVISO VALOR DE CONSTRUCCIÓN PARA LA UNIDAD UBICADA EN CONDOMINIO VERTICAL ES DE LA SIGUIENTE FORMA: = (ÁREA DE CONSTRUCCIÓN GLOBAL (ÁREA PRIVADA TOTAL + ÁREA COMÚN TOTAL) POR VALOR DE CLASIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN) POR INDIVISO PARA LA UNIDAD UBICADA EN CONDOMINIO HORIZONTAL ES DE LA SIGUIENTE FORMA: = (ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA POR VALOR DE CLASIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN) + (ÁREA DE CONSTRUCCIÓN TOTAL COMÚN POR VALOR DE CLASIFICACIÓN POR SU INDIVISO) VALOR CATASTRAL = VALOR DE TERRENO + VALOR DE CONSTRUCCIÓN
CONDOMINIO VERTICAL 1) VALOR DE TERRENO = (ÁREA DE TERRENO GLOBAL (ÁREA PRIVADA TOTAL + ÁREA COMÚN TOTAL) POR VALOR DE ZONA) POR VALOR DE CONSTRUCCIÓN = (ÁREA DE CONSTRUCCIÓN GLOBAL (ÁREA PRIVADA TOTAL+ ÁREA COMÚN TOTAL) POR VALOR DE CONSTRUCCIÓN) POR INDIVISO VALOR CATASTRAL = VALOR DE TERRENO + VALOR DE CONSTRUCCIÓN CONDOMINIOS DE NUEVA CREACIÓN (REGISTRADOS DESDE NOVIEMBRE DE 2017) (NO APLICA PARA AVALÚOS REFERIDOS) 2) VALOR DE TERRENO = ÁREA DE DESPLANTE DE LA UNIDAD PRIVATIVA + ÁREAS DE USO EXCLUSIVO POR EL VALOR DE CONDOMINIO VALOR DE CONSTRUCCIÓN = ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE LA UNIDAD PRIVATIVA + ÁREAS DE USO EXCLUSIVO CONSTRUIDAS POR SU VALOR DE CLASIFICACIÓN + INCREMENTO POR ESTRUCTURA A PARTIR DEL 4o NIVEL VALOR CATASTRAL = VALOR DE TERRENO + VALOR DE CONSTRUCCIÓN	CONDOMINIO COMPUESTO VALOR DE TERRENO = (ÁREA DE TERRENO GLOBAL(ÁREA PRIVADA TOTAL + ÁREA COMÚN TOTAL) POR VALOR DE ZONA) POR INDIVISO VALOR DE CONSTRUCCIÓN = (ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PRIVADA POR VALOR DE CLASIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN) + (ÁREA DE CONSTRUCCIÓN GLOBAL COMÚN, POR SU VALOR DE CLASIFICACIÓN POR SU INDIVISO O CONSTRUCCIONES INDIVIDUALES, PRIVADAS Y COMUNES) VALOR CATASTRAL = VALOR DE TERRENO + VALOR DE CONSTRUCCIÓN
NOTA. LOS CONDOMINIOS HABITACIONALES QUE SE ENCUENTREN SOBRE AVENIDA CON VALOR ASIGNADO, APLICARÁ EL VALOR DE ZONA. A LOS CONDOMINIOS HABITACIONALES NO SE CARGARÁ EL VALOR DE ÁREA DE PISO SIN TECHAR.	



Fuente: Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", publicado en sábado 16 de noviembre de 2024 en el tomo CDXIII, el Decreto 29690/LXIII/24 del Congreso del Estado de Jalisco, que aprueba el 24 de octubre de 2024, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del municipio de Zapopan, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2025.