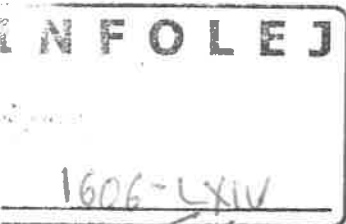




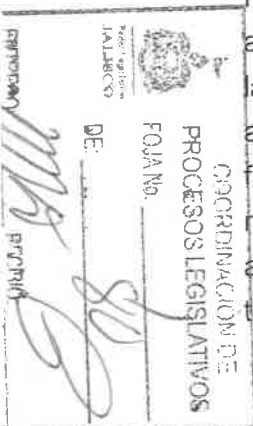
GOBIERNO
DE JALISCO

PODER
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO



3176



NÚMERO _____
DEPENDENCIA _____

INICIATIVA:

Decreto

AUTOR:

Dip. Emmanuel Alejandro Puerto Covarrubias

ASUNTO:

INICIATIVA DE DECRETO PARA REFORMAR LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO, LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE JALISCO, Y LA LEY DE PLANEACIÓN PARTICIPATIVA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS.

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO
PRESENTE.

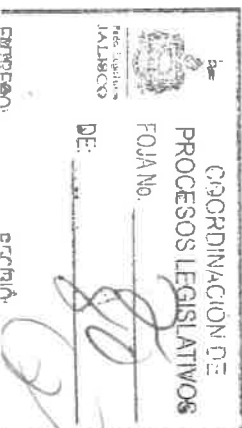
El suscrito Emmanuel Alejandro Puerto Covarrubias, Diputado sin partido de esta LXIV Legislatura del Congreso del Estado de Jalisco, de conformidad con las atribuciones que me confieren los artículos 28 fracción I de la Constitución, 26 numeral 1 fracción XI y 27 numeral 1 fracciones I y XIII, y 141 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, así como del artículo 254 al 258 del Reglamento de la citada Ley Orgánica, ambos ordenamientos del Estado de Jalisco, me permito someter a consideración y trámite de esta Honorable Asamblea la presente **INICIATIVA DE LEY** que adiciona texto al primer párrafo y se adiciona un segundo párrafo al artículo 2, se reforma el artículo 3 así como sus fracciones II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX y se adicionan las fracciones X, XI y XII del mismo artículo; se adicionan las fracciones de la XLVII a la LXII del artículo 4; se adiciona la fracción XXII al artículo 12; se adiciona la fracción XXX al artículo 13; se adicionan los artículos del 54 bis al 54 decies del capítulo VI; se adiciona la fracción XIII al artículo 66; se adiciona la fracción V al artículo 75; se incorpora un nuevo capítulo VIII y el capítulo existente se recorre para ser capítulo IX y se adicionan al artículo 117 las fracciones V, VI y VII; se adiciona cláusula transitoria; todos los anteriores de **LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE**

JALISCO; así mismo, se adiciona la fracción XI al artículo 5; se adiciona la fracción VII al artículo 6; se adiciona la fracción X al artículo 15; se adiciona la fracción XI al artículo 19; se reforma la fracción III del artículo 26; se reforma el artículo 35; se adiciona la fracción IX al artículo 40; se reforma el artículo 62; se adiciona un segundo párrafo al artículo 110; se incorpora el título sexto con artículos del 148 al 153; se adiciona transitorio único; todos los anteriores de **LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE JALISCO**; de la igual manera, se adiciona el inciso e) al numeral 2 del artículo 1; se adiciona la fracción X al artículo 2; se adiciona la fracción III al artículo 75; se adiciona el capítulo décimo primero al título segundo; transitorio único; todos ellos de **LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE JALISCO**; de la misma manera, se adiciona el inciso h), a la fracción IX del Artículo 23; y transitorio único; estos últimos de la **LA LEY DE PLANEACIÓN PARTICIPATIVA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS**, lo anterior con base en las siguientes consideraciones y

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Estado de Jalisco enfrenta una **severa restricción fiscal** derivada de su elevado nivel de endeudamiento y de una limitada capacidad recaudatoria propia. De acuerdo con datos recientes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la propia Secretaría de la Hacienda Pública estatal, a diciembre de 2024, la deuda pública directa del Estado supera los 25,000 millones de pesos, mientras que los compromisos por proyectos de asociación público-privada (APP) y otros esquemas similares agregan aproximadamente 15,000 millones más en obligaciones contingentes. Sumando más de 40,000 millones de pesos. El servicio de esta deuda absorbe entre el 7% y el 10% del presupuesto anual estatal, dejando un margen fiscal disponible inferior al 3% para nuevas inversiones y programas estratégicos. Según estimaciones del IIEG, Jalisco tiene un margen de maniobra para nuevos proyectos de inversión que no supera el 3% de su presupuesto, lo que constriñe seriamente la capacidad de respuesta del gobierno frente a las demandas sociales y de infraestructura. Frente a este escenario, **fortalecer la capacidad recaudatoria local y estatal** no sólo es deseable, sino imprescindible.

En este sentido, y rescatando lo que señalan el **Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL)** y organismos internacionales como el BID y la OCDE, **el predial es uno de los impuestos subutilizados en México**, por lo que su fortalecimiento representa una vía viable de equidad fiscal y sostenibilidad financiera.



Principalmente, porque a diferencia de otros impuestos (al consumo, a la nómina, etc.), el impuesto es el tributo más justo y menos distorsionante, debido a que se basa:

1. En la propiedad y el valor del suelo y la construcción, no en el ingreso o consumo.
2. Tiene un **alto potencial redistributivo** si se calcula con justicia y progresividad.
3. Permite gravar las rentas del suelo, que suelen ser no productivas y desigualmente distribuidas, sin afectar la productividad.

El Estado de Jalisco enfrenta desafíos significativos en la gestión de su territorio, el fortalecimiento de sus finanzas municipales y la garantía de un desarrollo urbano y rural ordenado, equitativo y sostenible. A pesar de los esfuerzos realizados durante las últimas décadas, el modelo catastral vigente ha mostrado limitaciones para responder a las crecientes demandas de una sociedad compleja y de una gestión territorial cada vez más desafiante.

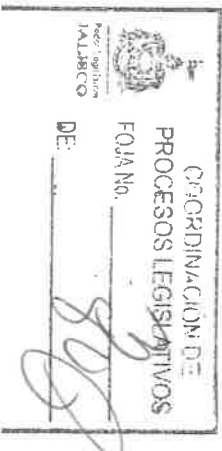
El catastro en Jalisco se ha caracterizado históricamente por ser un instrumento predominantemente fiscal, limitado a registros parciales, muchas veces desactualizados y fragmentados entre zonas municipales. Sin mencionar, la completa desvinculación de las dinámicas de ocupación y utilización del suelo a escala regional.

Debido a esta orientación exclusivamente enfocada en el soporte del cobro del impuesto predial, ha generado: Inequidad tributaria, al gravar con el mismo valor a predios con realidades distintas. Fuga de ingresos, por subvaluaciones, omisiones y desactualización. Desorden territorial, al carecer de información confiable para planear y regular el crecimiento urbano.

Estas disparidades en la calidad, actualización y uso de la información territorial entre los distintos municipios del Estado, lo que se traduce en inequidades fiscales, debilidades en la planeación territorial y una escasa capacidad para capturar las plusvalías generadas por la acción pública y los procesos de urbanización.

MARCO CONCEPTUAL

El valor del suelo y la ciudad: La inversión pública en infraestructura, transporte, espacio público o servicios urbanos, los cambios normativos como la modificación de usos de suelo, el aumento en densidades, o la inclusión en programas de renovación urbana, así como el crecimiento demográfico o la llegada de nuevos



servicios y actividades económicas, son parte del proceso de urbanización, metropolización o integración regional que valoriza ciertos territorios.

Esta valorización genera lo que se denomina **plusvalías urbanas**, y se entiende como el incremento del valor del suelo generado por las acciones colectivas, decisiones públicas o dinámicas sociales más amplias. Por tanto la plusvalía es entonces una renta no ganada, que es generada socialmente, pero apropiada privadamente si no existe regulación. Estudios como los de Martín Small revelan que el suelo puede superar el 50% del valor inmobiliario, apreciándose en el tiempo, a diferencia de las construcciones que se deprecian. Este valor se dinamiza mediante tres tipos de incremento: general (1-2% anual por demanda), coyuntural (burbujas, $\pm 10\%$) y puntual (hasta 500% por intervenciones públicas).

Las ganancias que producen estos incrementos significativos de valor para el suelo, sin que los propietarios hayan realizado mejoras o inversiones directas en sus predios, representa una oportunidad estratégica para financiar el desarrollo urbano sostenible. Sin embargo, existe una paradoja crítica: mientras las ciudades crean riqueza a través de estas acciones, los beneficios suelen privatizarse, dejando a los gobiernos sin recursos para operar y ampliar servicios esenciales.

En éste sentido es importante recordar que la capacidad de los gobiernos para definir usos del suelo, densidades y ubicación de infraestructura, le otorga también la facultad de redirigir las plusvalías entre zonas, pero requiere instrumentos eficaces para su captura. Entre estos destacan:

- Mecanismos fiscales (impuestos robustos a la propiedad o contribuciones por mejoras),
- Herramientas de gestión del suelo (exacciones, venta de derechos de desarrollo, reagrupamiento de tierras), y
- Modelos innovadores (arrendamiento de suelo público, bonos de densidad).

Experiencias internacionales, como las Operaciones Urbanas en Brasil (CEPACs), la participación en plusvalía en Colombia, o las viviendas inclusivas en Cambridge, demuestran que es posible revertir plusvalías en infraestructura, equipamientos y vivienda social. No obstante, los retos persisten: resistencia política, contubernios público-privados, opacidad en negociaciones y desfases regulatorios.

Esta iniciativa se fundamenta en el principio de que las plusvalías al ser generadas colectivamente, deben revertir en beneficio colectivo, transformando la renta del suelo en un motor de equidad y sostenibilidad urbana. En éste sentido, la captura de plusvalías se vuelve un imperativo de carácter, no solo jurídico o normativo, sino ético. Debido a que:

1. La riqueza generada colectivamente debe revertirse parcialmente al conjunto de la sociedad, no concentrarse en unos pocos propietarios.

ENTREGO:	
RECIBO:	
DE:	COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS
FOJA No.	

2. Permite financiar infraestructura sin recurrir al endeudamiento, y reducir las cargas tributarias regresivas.
3. Es una herramienta para planear con responsabilidad, evitando burbujas especulativas, contención de suelo vacío o abandono de suelo urbano útil.
4. Los recursos captados pueden usarse para proyectos de vivienda asequible, movilidad, protección ambiental y mejoramiento de barrios populares.

Aunado a ésto, en nuestra legislación, **la captura de plusvalías existe como mandato constitucional y herramienta de financiamiento.** La Constitución mexicana, en su Artículo 27, reconoce que el aumento de valor del suelo generado por la acción pública puede ser recuperado por el Estado en beneficio colectivo. Sin embargo, esta posibilidad ha sido escasamente utilizada. Ante lo cual, se propone la creación de un impuesto que cumpla con el propósito de captura de plusvalías urbanas, así como los mecanismos de redistribución de los recursos generados por dicho impuesto. En lo subsecuente: Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico.

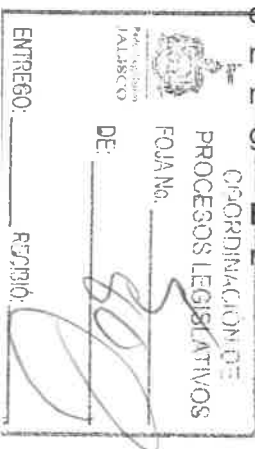
Sobre la distinción entre el impuesto predial y el Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico

Uno de los aspectos esenciales a clarificar en el marco de esta iniciativa legislativa es que el Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico (plusvalía urbana) no constituye una duplicación tributaria respecto del impuesto predial catastral, ya que ambos gravámenes responden a hechos imponible diferentes, con fines fiscales y fundamentos jurídicos claramente diferenciados.

Naturaleza y hecho generador: El impuesto predial, de carácter municipal, tiene una naturaleza periódica y general, y se basa en la propiedad o posesión de un inmueble. Su base gravable es el valor catastral actualizado anualmente, sin distinguir si el predio ha sido valorizado por acción pública o no.

Por su parte, el Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico es de naturaleza extraordinaria y puntual, y solo se causa cuando un inmueble aumenta su valor de manera significativa debido a una intervención pública planificada (obra, cambio normativo, inversión estratégica). Este impuesto busca recuperar parte del valor generado socialmente, conforme al principio de equidad fiscal.

Finalidad fiscal y territorial: El predial se destina a gastos corrientes y servicios municipales. El impuesto de aprovechamiento urbanístico (plusvalía urbana) se



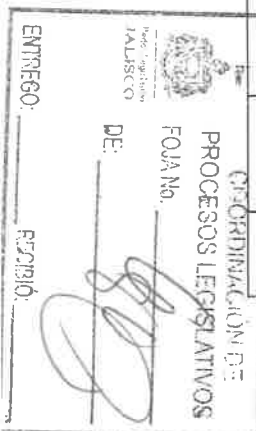
destinará a infraestructura estratégica, vivienda social, y a corregir las desigualdades territoriales que se amplifican por la valorización urbana.

Fundamento constitucional: La diferenciación entre ambos se sustenta en los principios establecidos en los artículos 31, fracción IV, y 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en los artículos 25, 26 y 27 relativos a la función social de la propiedad y el desarrollo territorial del país. Además, la jurisprudencia mexicana e internacional ha reconocido que la captura de plusvalías no viola el principio de no confiscatoriedad ni genera doble tributación, siempre que exista una justificación objetiva y diferenciada del hecho generador.

Importancia de establecer la cláusula legal: Dada la posible confusión entre ambos instrumentos tributarios, y para evitar interpretaciones restrictivas o resistencias institucionales, esta iniciativa incluye expresamente una cláusula aclaratoria en la que se establece la naturaleza complementaria, no sustitutiva ni duplicada, de ambos impuestos. Con ello, se otorga certeza jurídica al contribuyente, se evita la judicialización futura de los créditos fiscales y se fortalece el marco legal para una captura transparente, justa y técnicamente fundamentada de las rentas urbanas generadas colectivamente.

Diferencias entre el impuesto predial y el impuesto al aprovechamiento urbanístico

Criterio	Impuesto Predial (Catastral)	Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico (Captura de Plusvalía)
Naturaleza jurídica	Contribución municipal ordinaria y periódica	Impuesto estatal extraordinario y eventual
Base gravable	Valor catastral del inmueble (suelo + construcción), determinado anualmente	Incremento del valor comercial del suelo por acción pública (valor post - valor base)
Periodicidad	Anual, continua	Eventual, ocurre solo si hay acción pública valorizadora y/o transmisión onerosa.
Causa del cobro (hecho generador)	La simple propiedad o posesión de un inmueble	La revalorización del suelo atribuible a decisiones o inversiones públicas
Sujetos obligados	Propietarios o poseedores de inmuebles	Beneficiarios directos de la valorización del suelo
Objeto fiscal	Financiamiento de servicios públicos	Recuperación de parte del valor generado socialmente para financiar inversión pública



	municipales	estratégica (vivienda, transporte, etc.)
Finalidad	Recaudatoria, de financiamiento municipal básico	Redistributiva y correctiva del mercado de suelo; busca equidad y justicia territorial
Gestión	A cargo de municipios (con apoyo del Estado en algunos casos)	A cargo del Gobierno del Estado, con coordinación catastral y registral.
Fundamento constitucional	Art. 115, fracción IV, CPEUM	Art. 115, fracción IV, CPEUM
Ejemplos internacionales	Predial en todo México	IEAU en CDMX, contribuciones por valorización en Colombia, Ecuador, Brasil
Relación con el catastro	Usa el valor catastral como base	Usa el valor comercial del suelo (estimado por el Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal)

Sujeto jurídico clave

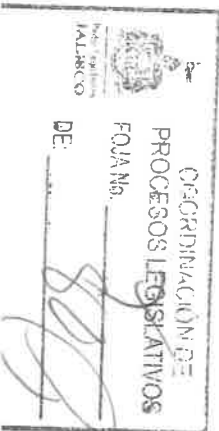
El impuesto predial y el impuesto sobre plusvalía urbana (Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico) responden a hechos generadores distintos:

- El primero se genera por la mera tenencia de un inmueble.
- El segundo, por la obtención de un beneficio económico individual a partir de una decisión colectiva (planeación, infraestructura o normatividad).

Por tanto, no existe una doble tributación, sino aplicación diferenciada de dos instrumentos con fines distintos pero complementarios.

Existen diversas herramientas, ya probadas a nivel internacional y nacional, que permiten al Estado capturar parte de esa riqueza generada socialmente:

Mecanismo	Descripción	Ejemplos
Contribución de mejoras	Pago obligatorio por obras públicas que benefician a un predio específico	México, Colombia
Impuesto predial/plusvalía	Grava propiedad o aumento de valor	Hong Kong, Taiwán
Vivienda inclusiva/exacciones	Cesión de suelo o vivienda social	Cambridge, Reino Unido



Operaciones urbanas	Desarrollo con plusvalía recuperada	São Paulo
Reagrupamiento de tierras	Redistribución de cargas y beneficios	Japón, Alemania

En un entorno de baja recaudación, los mecanismos de captura de plusvalías (contribución de mejoras, impuestos al incremento de valor, exacciones urbanísticas, transferencias de derechos) se convierten en instrumentos indispensables para financiar infraestructura, vivienda asequible y servicios públicos, sin necesidad de endeudamiento adicional.

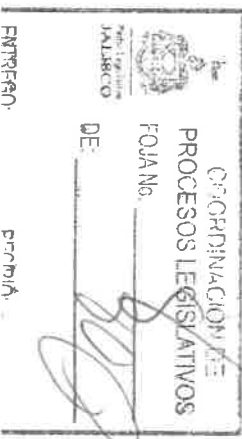
Para operarlos de forma legal, legítima y eficaz, se requiere un catastro moderno y técnico que valúe correctamente el impacto de las intervenciones públicas en el mercado del suelo. Ningún instrumento de captura de plusvalías puede funcionar correctamente sin una base técnica robusta que permita: Identificar y registrar correctamente los valores del suelo y su evolución en el tiempo. Asociar geográficamente las inversiones públicas y su impacto en los precios inmobiliarios. Garantizar la transparencia, legalidad y trazabilidad del valor generado. Evitar litigios, arbitrariedad o discrecionalidad en su aplicación. Por lo tanto, la herramienta que permite calcular con precisión el aumento de valor atribuible a la acción pública y sustentar legal y financieramente los mecanismos de captura, es el catastro, específicamente su versión actualizada y robustecida: el catastro.

El catastro, entendido tradicionalmente como un registro técnico-administrativo de bienes inmuebles, ha trascendido su función inicial para convertirse en un pilar estratégico de la gestión territorial moderna. Su evolución refleja las demandas de sociedades cada vez más complejas, donde la información geoespacial y la interoperabilidad institucional son claves para la gobernanza. Esta disertación explora su definición clásica, funciones esenciales y su transformación en una herramienta dinámica y colaborativa. En el contexto actual, su evolución hacia un modelo dinámico y colaborativo es inexorable.

UNA SOLUCIÓN ESTRUCTURAL

Los beneficios derivados de la transición hacia éste nuevo modelo de gestión catastral, son innegables. Pues es evidente que la información territorial de calidad es un insumo indispensable para la toma de decisiones públicas basadas en evidencia, para el fortalecimiento de la hacienda municipal mediante una tributación justa y para la recuperación de la riqueza generada socialmente.

Beneficios estratégicos de la propuesta:



1. **Generación de ingresos propios sostenibles:** El Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal, permite robustecer el impuesto predial y aplicar mecanismos efectivos de captura de plusvalías, alineados con las mejores prácticas internacionales.
2. **Reducción de la dependencia del endeudamiento:** Los ingresos adicionales pueden destinarse a abatir deuda, financiar proyectos estratégicos o crear fondos de estabilización.
3. **Modernización institucional:** El modelo regionalizado con una Dirección General del Catastro y Gestión Territorial unifica, actualiza y estandariza la información territorial, generando confianza y certidumbre jurídica.
4. **Fortalecimiento de la autonomía municipal y estatal:** Mayor capacidad técnica y financiera para la gestión territorial y la inversión pública.

A continuación se presenta un modelo comparativo que proyecta el comportamiento financiero de la recaudación fiscal del Estado de Jalisco bajo dos escenarios diferenciados: por un lado, el escenario base o tendencial, que supone la continuidad del modelo de recaudación catastral actual sin modificaciones estructurales; y por otro, el escenario reformado, que incorpora la implementación gradual del **Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal, con los respectivos mecanismos de captura de plusvalías**. Este ejercicio comparativo permite visibilizar con mayor claridad los beneficios económicos, fiscales y territoriales que podrían derivarse de la reforma propuesta, al contrastar los ingresos potenciales, tanto por concepto de impuesto predial como por mecanismos de captura de plusvalías, frente a la trayectoria inercial de estancamiento que ha caracterizado al modelo vigente.

Concepto	Situación actual (modelo vigente)	Con coordinación registral y captura de plusvalía (escenario intermedio)
Margen fiscal disponible	< 3% del presupuesto	Hasta 10% adicional vía ingresos propios
Nuevos ingresos esperados (10 años)	~ \$55,000 mdp	~ \$95,000 mdp (predial + plusvalías)
Dependencia de deuda	Alta	Reducción progresiva
Capacidad de inversión propia	Muy limitada	Significativamente fortalecida

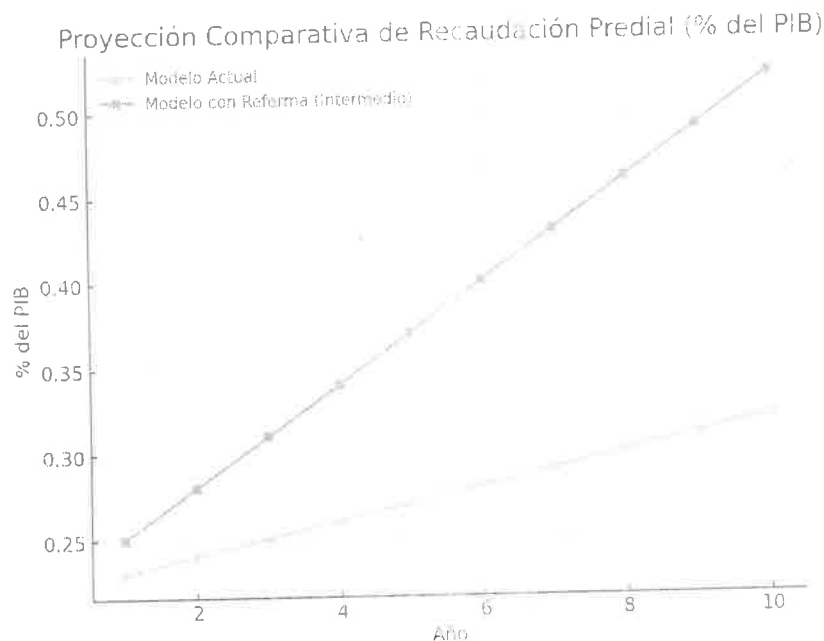
ENTREGO: _____
RECIBO: _____

DE: _____

COORDINACIÓN DE
PROCESOS LEGISLATIVOS

FOJA No. _____

JALISCO



- **Amarillo:** Modelo actual (línea amarilla): con un crecimiento muy limitado, la recaudación predial apenas alcanzaría el 0.32% del PIB al cabo de 10 años
- **Naranja:** Modelo con reforma (línea naranja): con el escenario intermedio del Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal, se alcanzaría cerca del 0.52% del PIB, casi el doble de lo proyectado con el modelo actual.

Así mismo, esta reforma busca alinear el catastro a los compromisos internacionales de desarrollo sostenible, gestión de riesgos y gobernanza del suelo. Entre los aspectos más relevantes de la propuesta destacan:

1. La **integración** de dimensiones geométricas, jurídicas, económicas, ambientales y sociales en el registro de cada parcela, permitiendo un conocimiento integral del territorio.
2. La **organización** regionalizada del catastro, mediante centros regionales que brinden apoyo a los municipios y aseguren estándares técnicos uniformes.
3. La **creación** de un fondo estatal que garantice la sostenibilidad financiera del sistema catastral y apoye la modernización de los catastros municipales.
4. La **vinculación** directa del catastro con los instrumentos de captura de plusvalías, como contribuciones de mejoras, impuestos al incremento de valor y otros mecanismos previstos en la legislación estatal y municipal.

ENTREGO: _____ RECIBÍ: _____

COORDINACIÓN DE
PROCESOS LEGISLATIVOS

FOJA No. _____

DE: _____

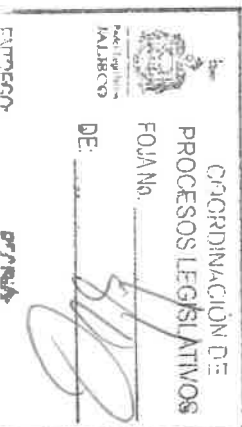
ESTADO DE JALISCO

5. La **apertura** de la información catastral como un bien público, garantizando el acceso digital y gratuito a los datos no sensibles y promoviendo la transparencia y la rendición de cuentas.
6. La **inclusión** de la informalidad y la ciudad real en el catastro, como base para procesos de regularización y para la adecuada planeación de los asentamientos humanos.

El Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal es una herramienta esencial para la modernización de la gestión territorial y el saneamiento financiero de Jalisco. La iniciativa propuesta representa una oportunidad histórica para transformar las bases fiscales y de desarrollo del estado y sus municipios.

Por todo lo anteriormente expuesto, y en uso de las facultades concedidas a este H. Congreso del Estado de Jalisco, de conformidad a lo que disponen los artículos 71 fracción III, y 73 fracción XXI, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se propone la siguiente:

INICIATIVA DE LEY que adiciona texto al primer párrafo y se adiciona un segundo párrafo al artículo 2, se reforma el artículo 3 así como sus fracciones II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX y se adicionan las fracciones X, XI y XII del mismo artículo; se adicionan las fracciones de la XLVII a la LXII del artículo 4; se adiciona la fracción XXII al artículo 12; se adiciona la fracción XXX al artículo 13; se adicionan los artículos del 54 bis al 54 decimo del capítulo VI; se adiciona la fracción XIII al artículo 66; se adiciona la fracción V al artículo 75; se incorpora un nuevo capítulo VIII con los artículos que van del 89 al 117 y el capítulo existente se recorre para ser capítulo IX con el artículo que anteriormente era el 89 se recorre para ser el artículo 118 y se adicionan a dicho artículo las fracciones IV, V y VI; se adiciona cláusula transitoria; todos los anteriores de LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO; así mismo, se adiciona la fracción XI al artículo 5; se adiciona la fracción VII al artículo 6; se adiciona la fracción X al artículo 15; se adiciona la fracción XI al artículo 19; se reforma la fracción III del artículo 26; se reforma el artículo 35; se adiciona la fracción IX al artículo 40; se reforma el artículo 62; se adiciona un segundo párrafo al artículo 110; se incorpora el título sexto con artículos del 148 al 153; se adiciona transitorio único; todos los anteriores de LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE JALISCO; de la igual manera, se adiciona el inciso e) al numeral 2 del artículo 1; se adiciona la fracción X al artículo 2; se adiciona la fracción III al artículo 75; se adiciona el capítulo décimo primero al título segundo; todos ellos de LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE JALISCO; de la misma manera, se adiciona inciso h), a la fracción IX del Artículo 23 de la LA LEY DE PLANEACIÓN PARTICIPATIVA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS.



Una vez que se ha expresado la exposición de motivos me permito proponer a efecto de mostrar de manera clara y eficaz las reformas en cuestión los siguientes:

CUADROS COMPARATIVOS

LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO	PROPUESTA DE REFORMA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO
Artículo 2. El Catastro tiene por objeto la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del municipio, mediante la formación y conservación de los registros y bases de datos que permitan su uso múltiple, como medio para obtener los elementos técnicos, estadísticos y fiscales que lo constituyen. El registro y la valuación catastral se declaran de utilidad pública, para fines fiscales, socioeconómicos y urbanísticos.	Artículo 2. El Catastro tiene por objeto la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del municipio, mediante la formación y conservación de los registros y bases de datos que permitan su uso múltiple, como medio para obtener los elementos técnicos, estadísticos y fiscales que lo constituyen. El registro y la valuación catastral se declaran de utilidad pública, para fines fiscales, socioeconómicos y urbanísticos, y como herramienta fundamental para la identificación, análisis y captura del valor generado por la acción pública sobre el suelo. La función catastral no se limita a la estimación fiscal básica, sino que incorpora la evaluación dinámica del valor del suelo, como base para la gestión del territorio y la recuperación del valor generado por la acción pública. El catastro deberá adoptar una perspectiva multipropósito, técnica, social, fiscal y ambiental en el análisis del suelo."
Artículo 3. Están obligados a observar las disposiciones de esta Ley: I. Los titulares de los predios: propietarios, copropietarios o poseedores a título de dueño de terrenos o construcciones con localización en el territorio del Estado; II. Los notarios y quienes tengan fe pública, cuando intervengan en la autorización de escrituras relativas a actos traslativos de dominio de bienes inmuebles; III. Las autoridades que administren contribuciones que se determinen sobre la propiedad inmobiliaria, su división, consolidación,	Artículo 3. Están obligados a observar las disposiciones de esta Ley y a colaborar con el Catastro Municipal o Estatal, según corresponda: I. Los titulares de los predios: propietarios, copropietarios o poseedores a título de dueño de terrenos o construcciones localizados en el territorio del Estado; II. Los notarios públicos y quienes tengan fe pública, cuando intervengan en la autorización de escrituras, contratos o actos traslativos de dominio, constitución de fideicomisos, constitución de régimen en condominio o cualquier acto jurídico que afecte la propiedad, uso, aprovechamiento o valor de los inmuebles; III. Las autoridades fiscales estatales y municipales que administren contribuciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria, sus transformaciones físicas o legales, así como



traslación, urbanización, edificación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles; IV. Las autoridades que autoricen actos traslativos de dominio de algún bien inmueble dentro del Estado o tengan conocimiento del inicio o terminación de cualquier litis, en la que existan terceros afectados o interesados respecto de algún bien inmueble que se encuentre dentro del Estado; V. Los urbanizadores; VI. Los peritos valuadores autorizados para practicar avalúos y los valuadores dependientes de la autoridad catastral; VII. Quienes adquieran algún bien inmueble por contrato privado; VIII. Los fideicomitentes, fideicomisarios o fiduciarios, cuando en el fideicomiso se limite o impongan condiciones de uso, administración o posesión de algún predio; y IX. Los corredores de bienes inmuebles, cuando intervengan en actos traslativos de dominio o de administración.	aquellas derivadas del incremento de valor del suelo; IV. Las autoridades judiciales y administrativas que conozcan de resoluciones que afecten el dominio, la posesión, el uso o el valor de inmuebles ubicados en el Estado; V. Las personas físicas o morales que desarrollen actividades de urbanización, subdivisión, construcción, reconstrucción, redensificación o transformación del suelo; VI. Los peritos valuadores registrados ante el Instituto Catastral del Estado, así como los valuadores dependientes de las autoridades catastrales municipales; VII. Las personas físicas o morales que adquieran, vendan, transmitan o arrienden predios urbanos o rurales mediante contratos públicos o privados, incluyendo permutas, donaciones u otras formas de enajenación; VIII. Los fideicomitentes, fideicomisarios o fiduciarios, cuando el fideicomiso afecte el uso, administración, fraccionamiento o aprovechamiento del suelo; IX. Los corredores inmobiliarios o agentes intermediarios que participen en transacciones sobre bienes inmuebles; X. Las dependencias o entidades estatales y municipales responsables de planeación urbana, desarrollo territorial, medio ambiente, movilidad, infraestructura, vivienda o servicios públicos, cuando sus decisiones constituyan acciones generadoras de plusvalía; XI. Las instituciones registrales, financieras, bancarias o de crédito, cuando participen en actos jurídicos o crediticios relacionados con la propiedad inmobiliaria o el valor del suelo; XII. Las dependencias u organismos encargados de integrar o mantener actualizado el Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF), de conformidad con lo establecido por esta Ley y su reglamento.
Artículo 4. Para los efectos de esta Ley se entiende por: I - XLVIII [...]	Artículo 4. Para los efectos de esta Ley se entiende por: I - XLVIII [...] LIX. Brecha de valor: Diferencia entre el valor comercial del suelo y su valor fiscal. Es el componente clave para identificar plusvalía no capturada.



- LX. Valor comercial del suelo: Estimación del precio que un terreno podría alcanzar en el mercado, en condiciones normales. Es un valor técnico usado como referencia para operaciones, impuestos o instrumentos financieros.
- LXI. Valor de mercado: Precio que efectivamente se paga en una transacción inmobiliaria libre y voluntaria. Puede diferir del valor comercial por factores especulativos, coyunturales o de negociación.
- LXII. Plusvalía urbana: Incremento del valor del suelo originado por acciones colectivas o decisiones públicas, sin inversión directa del propietario. Es un valor socialmente generado.
- LXIII. Acción pública generadora de plusvalía: Toda intervención estatal o municipal (como infraestructura, cambio de uso de suelo, otorgamiento de densidad, regularización, concesión, declaratoria de zona urbana o de renovación) que implique directa o indirectamente un aumento en el valor del suelo privado, exceptuando aquellas que tengan impacto en las Zonas de Atención Prioritaria definidas por la Secretaria de Bienestar del Gobierno Federal.
- LXIV. Captura de plusvalía: Conjunto de instrumentos mediante los cuales el Estado recupera parte del incremento del valor del suelo generado por la acción pública, para reinvertirlo en beneficio colectivo.
- LXV. Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico: Tributo estatal aplicado sobre la brecha de valor en predios que reciben beneficios urbanísticos. Se paga como condición para obtener licencias o autorizaciones que generan plusvalía. Su base imponible corresponderá a la brecha de valor identificada.
- LXVI. Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF): Plataforma digital de interoperabilidad entre catastros, registro público, autoridad fiscal y dependencias urbanas. Permite trazabilidad, consulta pública, fiscalización y análisis territorial.
- LXVII. Interoperabilidad catastral: Capacidad de distintos sistemas institucionales (catastro, registro, finanzas) para compartir y validar

 GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO	COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS
ENTREGA: _____ DE: _____ FOLIO No. _____ FECHA: _____	RECIBO: _____ DE: _____ FOLIO No. _____ FECHA: _____

- información de manera automática y coherente.
- XVIII.** Modelo Automatizado de Valuación: Modelo automatizado de valuación masiva, que usa datos estadísticos y algoritmos para estimar el valor comercial de grandes volúmenes de predios en entornos urbanos.
- XIX.** Avalúo individualizado: Estimación puntual del valor de un predio, realizada por un perito registrado, cuando se requieren casos específicos o de alta complejidad.
- LXX.** Zona homogénea: Área del territorio urbano o rural con características similares (uso, servicios, localización), usada como base para elaborar tablas de valores unitarios o comerciales.
- XXI.** Bitácora de evolución del valor del suelo: Registro cronológico por predio que documenta los cambios en el valor del suelo, sus determinantes y efectos fiscales. Herramienta clave del catastro.
- XXII.** Renta del suelo: Ganancia obtenida por el simple hecho de ser propietario de un terreno. No requiriendo en todas las ocasiones producción o inversión directa del propietario. Puede presentarse en dos modalidades:
- A. renta diferencial I:
Renta adicional derivada de la ubicación del predio en una zona con mejor infraestructura, conectividad o servicios.
 - B. renta diferencial II: Renta adicional obtenida por el uso intensivo del suelo, a través de verticalización, usos mixtos o transformaciones autorizadas (por ejemplo, convertir una vivienda en local comercial).
- XXIII.** Fondo de Cohesión Urbana (FCU): Mecanismo financiero en el que se concentran los recursos obtenidos mediante el IEAU y otros instrumentos de captura. Se destina a financiar proyectos de vivienda de interés social, vivienda asequible, equipamiento y espacio público.
- XXIV.** Incentivo fiscal urbano: Reducción o bonificación del IEAU otorgada a promotores que destinen parte del proyecto a renta controlada, cesión de suelo, carbono-neutralidad o infraestructura verde.

COORDINACIÓN DE	
PROCESOS LEGISLATIVOS	
ENTREGA:	RECIBO:
DE:	FECHA:
JALISCO	

Artículo 12. El catastro municipal y la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado, en los supuestos que establecen los artículos 9 y 10 de esta Ley, tendrán las siguientes facultades:	Artículo 12. El catastro municipal y la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado, en los supuestos que establecen los artículos 9 y 10 de esta Ley, tendrán las siguientes facultades: I-IX [...] X. La estimación del valor comercial del suelo con fines de recuperación de plusvalías urbanas.
Artículo 13. Corresponden al Catastro Municipal o a la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado, en el caso de los municipios que hayan convenido con el Ejecutivo del Estado, para la administración del catastro, las siguientes obligaciones:	Artículo 13. Corresponden al Catastro Municipal o a la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado, en el caso de los municipios que hayan convenido con el Ejecutivo del Estado, para la administración del catastro, las siguientes obligaciones: I-XXIX [...] XXX. Implementar la bitácora histórica de evolución del valor del suelo por predio.
Capítulo VI Tablas de valores y valuación catastral Sin correlativo.	Capítulo VI Tablas de valores y valuación catastral Artículo 54 Bis. La autoridad catastral deberá establecer procedimientos diferenciados para la estimación del valor comercial del suelo, conforme a métodos técnicos reconocidos. Artículo 54 Ter. La valuación comercial corresponde al proceso técnico destinado a estimar el valor de mercado de un bien inmueble en un momento determinado, tomando en cuenta operaciones comparables, potencial de uso, externalidades urbanas y condiciones del entorno. Artículo 54 Quáter. La valuación comercial será utilizada para: I. Instrumentos de captura de plusvalías urbanas; II. Fijación de valor base para licitaciones, convenios de asociaciones público-privadas o enajenaciones del Estado; III. Expropiaciones, indemnizaciones y reasentamientos; IV. Análisis de rentas, alquileres y planeación de vivienda asequible.

ENTREGO: _____ RECIBO: _____

DE: _____

FOJANO: _____

COORDINADOR DE PROCESOS LEGISLATIVOS

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

ESTADO DE GUJARATO

Artículo 54 Quinquies. Las metodologías autorizadas para la valuación comercial incluyen:

- I. Método de comparación de mercado;
- II. Método residual o de desarrollo inmobiliario;
- III. Método de capitalización de rentas;
- IV. Método de costo depreciado;
- V. Cualquier otro reconocido por la práctica valuatoria internacional y validado por la Dirección de Catastro.

Artículo 54 Sexies. La valuación catastral y comercial se registrará por los principios de:

- I. Transparencia y trazabilidad técnica;
- II. Equidad fiscal y territorial;
- III. Proporcionalidad contributiva;
- IV. Interoperabilidad con el Registro Público y sistemas de planeación;
- V. Actualización periódica con base en evidencia empírica y estudios de mercado.

Artículo 54 Septies. La Dirección de Catastro deberá elaborar, actualizar y publicar anualmente los estudios de valor comercial del suelo urbano y rural, en coordinación con universidades, institutos de planeación y organismos colegiados.

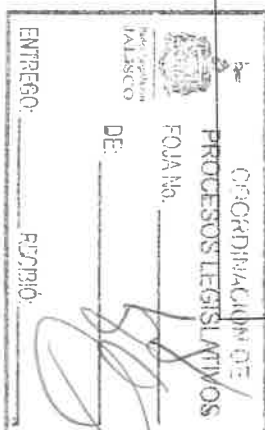
Artículo 54 Octies. La Dirección de Catastro podrá proponer ajustes a los valores catastrales para aproximarlos a los valores comerciales, cuando se detecten desviaciones superiores al 30% sostenidas en el tiempo, sin afectar la certeza jurídica ni los derechos adquiridos.

Artículo 54 Nonies. Los valúadores comerciales y catastrales deberán estar debidamente acreditados, y sus avalúos registrados en el Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF). Aunado a esto, se deberá garantizar el acceso digital a las series históricas de valores catastrales y comerciales, conforme a las leyes de transparencia y protección de datos personales.

Artículo 54 Decies. Vigilancia y Sanción. El incumplimiento de los presentes lineamientos podrá derivar en sanciones administrativas, cancelación del registro de peritos o responsables, e intervención del Estado en funciones delegadas.

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	
ENTREGO:	RECIBO:
DE:	FECHA:
	

Artículo 66. Los predios, con construcciones o sin ellas, a los que ya se hubiera fijado un valor catastral, podrán ser revaluados cuando:	Artículo 66. Los predios, con construcciones o sin ellas, a los que ya se hubiera fijado un valor catastral, podrán ser revaluados cuando: I. Cuando el predio sea beneficiario directo de una acción pública generadora de valorización urbana, conforme al registro correspondiente.
Artículo 75. Para que los peritos valuadores puedan practicar avalúos a efecto de determinar los impuestos predial y de transmisiones patrimoniales, deberán:	Artículo 75. Para que los peritos valuadores puedan practicar avalúos a efecto de determinar los impuestos predial y de transmisiones patrimoniales, deberán: I. Practicar avalúos comerciales para la estimación de la brecha de valor del suelo, conforme a lineamientos de la Secretaría de Planeación y Finanzas.
Sin correlativo.	Capítulo VIII APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y EL FONDO DE COHESIÓN URBANA Artículo 89. Créase el Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF) como plataforma de interoperabilidad técnica, normativa e institucional entre: I. El Catastro Estatal y los catastros municipales; II. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado; III. La Secretaría de Planeación y Finanzas; IV. Las autoridades de planeación, desarrollo urbano, infraestructura y medio ambiente. Artículo 90. La función social de la plusvalía urbana es: I. Recuperar para el Estado el valor latente del suelo no capturado por tributos municipales. II. Generar incentivos para proyectos de interés social (vivienda asequible, equipamientos). Artículo 91. Se entiende por brecha de valor: La diferencia entre valor fiscal (catastral municipal) y



valor comercial real (determinado por avalúos comerciales independientes, o hechos por la autoridad competente).

Artículo 92. El suelo sujeto corresponderá a los predios o terrenos urbanizables, en proceso de urbanización, de renovación urbana o de redensificación urbana.

Artículo 93. El SEICREF garantizará el intercambio automático y validado de datos entre sistemas, para asegurar la trazabilidad de los incrementos del valor del suelo, la identificación de sujetos obligados y el cumplimiento del impuesto estatal de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 94. El SEICREF deberá asegurar la trazabilidad técnica y jurídica del valor del suelo, garantizar la identificación de acciones públicas generadoras de renta urbana, y facilitar el cálculo automatizado de obligaciones fiscales derivadas de la valorización.

Artículo 95. Toda la información derivada de los registros del valor del suelo y sus transformaciones será considerada de interés público. La ciudadanía, investigadores y autoridades tendrán derecho a consultar, mediante portales electrónicos o solicitudes, la evolución del valor del suelo, sus determinantes y sus efectos en la estructura territorial.

Artículo 96. Los municipios del Estado de Jalisco podrán celebrar convenios de colaboración con el Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría de Planeación y Finanzas, para ejercer funciones de gestión, fiscalización y cobro del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico, en los términos que establezca el reglamento de esta Ley.

- I. Dicha colaboración será de carácter delegado, transitorio y supervisado, y no implicará en ningún caso que el impuesto pierda su carácter de contribución estatal.
- II. Para poder participar en la gestión del impuesto, el municipio deberá:
 - a. Contar con un catastro funcionalmente actualizado, interoperable con el Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF);

ENTREGA:	RECIBO:
FECHA:	FECHA:
DE:	DE:
FOJANO:	FOJANO:
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	
ESTADO DE JALISCO	

- b. Tener capacidad técnica para la identificación y valuación de acciones públicas generadoras de plusvalía;
- c. Disponer de sistemas administrativos y contables que permitan la recaudación transparente y la rendición de cuentas.

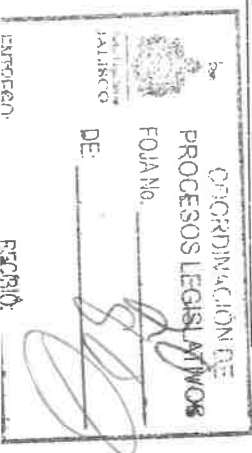
III. La Secretaría de Planeación y Finanzas emitirá lineamientos técnicos y formularios estándar para la celebración y operación de dichos convenios.

IV. Los municipios que recauden el impuesto deberán entregar el monto íntegro a la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado en un plazo no mayor a diez días hábiles posteriores a su cobro efectivo, acompañado de la documentación que acredite la base gravable, el monto recaudado y el sujeto obligado.

Artículo 97. El Estado podrá reconocer el esfuerzo recaudatorio del municipio mediante la asignación de un incentivo económico o aportación complementaria, destinado exclusivamente a acciones de ordenamiento territorial, vivienda asequible, infraestructura social o gestión del suelo, previa justificación y conforme a reglas de operación emitidas por el Ejecutivo estatal.

Artículo 98. Para efectos de esta Ley, el valor del suelo se define como la estimación objetiva del precio que un terreno puede alcanzar en condiciones normales de mercado, sin considerar las construcciones u obras sobre él. Este valor constituye la base sobre la cual se generan diversas formas de renta del suelo, y será determinado por el Catastro mediante métodos comparativos, de capitalización o automatizados, conforme a lineamientos técnicos establecidos por la Dirección de Catastro.

Artículo 99. En todo momento será la Autoridad Catastral la encargada de establecer, corregir o modificar, las bases técnicas, jurídicas e institucionales para registrar las acciones públicas generadoras de valorización del suelo, estimar el valor del suelo con base en criterios técnicos integrales y permitir la captura parcial de la renta urbana generada por intervenciones colectivas, a través de la función catastral.



Artículo 100. El Catastro Estatal y los catastros municipales deberán incorporar un Registro de Acciones Públicas Generadoras de Plusvalía, que documente, por predio o polígono, aquellas intervenciones públicas que inciden en el incremento del valor del suelo, tales como:

- I. Modificaciones a los planes o programas de desarrollo urbano que incrementen el potencial de aprovechamiento del suelo (densidad, uso, COS, CUS);
- II. Inversiones públicas en infraestructura urbana, transporte, equipamiento, espacio público o servicios;
- III. Declaratorias de zonas de desarrollo prioritario, proyectos estratégicos u operaciones urbanas;
- IV. Otorgamiento de incentivos urbanísticos, licencias especiales o transferencias de potencial de desarrollo.

Artículo 101. Las dependencias estatales y municipales de planeación, movilidad, infraestructura, medio ambiente y desarrollo urbano deberán notificar al Instituto Catastral del Estado y al Catastro Municipal correspondiente, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, cualquier acto o resolución que constituya una acción pública generadora de plusvalía, para su incorporación en el registro señalado.

Artículo 102. El Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF) deberá establecer y mantener actualizado un sistema técnico de determinación del valor comercial del suelo, que complemente los valores catastrales con fines fiscales. La valuación comercial se realizará mediante:

- I. Tablas de valores comerciales por zonas homogéneas urbanas y rurales, elaboradas con metodologías reconocidas en valuación inmobiliaria;
- II. Avalúos individuales en casos especiales, emitidos por peritos valuadores registrados;
- III. Sistemas automatizados de valoración masiva (AVM), aplicables a mercados urbanos.
- IV. Este valor se utilizará para efectos del cálculo del impuesto estatal de aprovechamiento urbanístico y otros instrumentos de recuperación de plusvalías.

	
COORDINACIÓN DE	PROCESOS LEGISLATIVOS
FOJA No.	
DE:	
ENTREGA:	
FOLIO:	

Artículo 103. Cada predio deberá contar con una bitácora de evolución del valor del suelo, en la que se registre cronológicamente:

- I. Valor catastral y valor comercial por año;
- II. Acciones públicas relevantes que inciden en el valor del suelo;
- III. Cambios en el uso del suelo, intensidad, densidad o régimen de propiedad;
- IV. Determinaciones fiscales derivadas de la valorización del predio.
- V. Esta información será interoperable con el Registro Público de la Propiedad y con la autoridad fiscal del Estado.

Artículo 104. La Brecha de Valor: Es la diferencia entre el valor comercial del suelo (determinado por el mercado o avalúos técnicos) y el valor fiscal (valor fiscal registrado en el catastro, usualmente subvaluado). Su fórmula básica es la siguiente: $BV = VC - VF$. Donde:

- BV =Brecha de valor
- VC =Valor comercial
- VF = Valor fiscal.

Artículo 105. La Brecha de Valor es la base imponible del IEAU, y refleja cuánto ha aumentado el valor del suelo por razones ajenas al propietario. Servirá para estimar la renta urbana capturable a través de instrumentos fiscales.

Artículo 106. El Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico (IEAU) es un tributo estatal que se cobra a quienes se benefician directamente del incremento en el valor del suelo generado por decisiones públicas (como cambios de uso de suelo, aumento de densidad, obras de infraestructura, etc.). Las características clave de IEAU son las siguientes;

- I. Es cobrado por el Estado, no por los municipios. Su hecho imponible es el incremento del valor del suelo derivado de acciones públicas.
- II. Se paga antes de otorgar licencias de obra o uso de suelo que generen plusvalía.
- III. El monto recaudado se destina al Fondo de Cohesión Urbana para financiar vivienda asequible, infraestructura, etc.

Artículo 107. El Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico se estructura de la siguiente manera:

ENTREGO:	RECIBO:
DE:	FECHA:
FOJA No.	
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	
JALISCO	

- I. Hecho imponible: Aprobación de licencias urbanísticas o cambios de uso que generen plusvalía.
- II. Sujeto pasivo: Promotores inmobiliarios, desarrolladores, urbanizadores, inversores y demás sujetos que actúen sobre el suelo sujeto a la presente ley.
- III. Base imponible: El cien por ciento de la "brecha de valor".
- IV. Liquidación: Previo a la emisión de la licencia de obra

Artículo 108. Para la determinación del valor comercial serán competentes:

- I. Los avalúos realizados por peritos independientes registrados por el Estado.
- II. Los avalúos realizados por dependencias u organismo públicos
- III. En ambos casos mediante el método de comparación de mercado, residual, o rentas capitalizadas.

Artículo 109. El Catastro reconocerá, como parte del análisis técnico del valor, las siguientes categorías de renta urbana:

- I. Renta del suelo: Ganancia obtenida por el simple hecho de poseer suelo, independientemente de que se construya o produzca en él.
- II. Renta diferencial: Ganancia adicional derivada de la localización relativa del suelo en la ciudad. Esta se expresa en mayores valores en zonas con mejor accesibilidad, infraestructura o servicios.
- III. Renta diferencial II: Ganancia adicional derivada del aprovechamiento intensivo del suelo mediante inversión de capital o uso autorizado (verticalización, comercio, turismo, etc.).
- IV. Estas rentas se registrarán de manera indirecta mediante el diferencial de valor comercial por ubicación o uso, a fin de comprender las jerarquías espaciales y orientar políticas redistributivas, de zonificación o de fiscalidad urbana.

Artículo 110. La Dirección Catastral del Estado y los catastros municipales deberán implementar mecanismos para determinar el valor comercial del suelo, diferenciándolo del valor catastral con fines fiscales generales. Este se obtendrá mediante:

ENTREGO:	RECIBO:
DE:	FECHA:
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	
JALISCO	

- I. Estudios de mercado inmobiliario y zonas homogéneas;
- II. Métodos automatizados de valoración masiva (AVM);
- III. Avalúos individualizados cuando se requiera;
- IV. Ajustes espaciales por localización (renta diferencial I) y uso autorizado (renta diferencial II).

Artículo 111. El valor comercial del suelo será obligatorio para efectos del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico y para instrumentos de recuperación de plusvalías.

Artículo 112. Cada predio inscrito en el Catastro contará con una bitácora histórica, que incluirá:

- I. Valor catastral y valor comercial por año;
- II. Fecha y descripción de acciones públicas con potencial de valorización;
- III. Modificaciones al uso del suelo, coeficientes de ocupación o densidad;
- IV. Determinaciones fiscales aplicadas por valorización urbana.
- V. Esta información será interoperable con el Registro Público de la Propiedad y con la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado.

Artículo 113. El Fondo de Cohesión Urbana (FCU), será el destino de lo recaudado por la totalidad del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico (IEAU). Dicho fondo será gestionado por el Estado.

Artículo 114. Los municipios podrán tener acceso a los recursos del FCU, con base en las siguientes modalidades:

- I. Opción A: Municipios que firmen convenio de delegación catastral al Estado: Reciben hasta el 60% del IEAU recaudado en su territorio para proyectos locales administrados enteramente por el municipio, acorde a los lineamientos de la presente ley.
- II. Opción B: Municipios no adherentes: El Estado integrará el 100% del IEUA generado en su territorio al FCU, administrándolo en su totalidad y aplicándolo a políticas estatales de vivienda social, alquiler social, subsidio al alquiler, o incentivos fiscales estatales para su promoción.

ENTREGO:	RECIBO:
DE:	DE:
FOJA No.	FOJA No.
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	

	Artículo 115. Condiciones para acceder al FCU (municipios adherentes): I. Compromiso de destinar recursos a: a. Vivienda en renta controlada (mínimo 50% del proyecto promovido). b. Espacios públicos o equipamientos colectivos. Artículo 116. De los Incentivos a Promotores y Proyectos Sociales: I. Mecanismos de compensación II. Bonificaciones del IEAU (hasta el cien por ciento) si: a. Destinan $\geq 50\%$ de unidades a renta controlada. b. Cedan suelo gratuito para equipamientos (escuelas, hospitales o proyectos de vivienda social o proyectos de vivienda cooperativa). c. Reducción adicional si proyectos son carbono-neutral o incluyen infraestructura verde. III. En proyectos con incentivos de vivienda, ya sea en venta o en alquiler, los márgenes máximos serán fijados por estudio que contemple los costes del proyecto y el rango de utilidad razonable para el promotor.
Capítulo VIII De las Infracciones y Sanciones Artículo 89. Son infracciones en materia de Catastro: I. No presentar las manifestaciones o avisos para la inscripción o cambio de propietario de predios en el padrón catastral, en el tiempo y la forma previstos por la presente Ley; II. Manifestar datos falsos a la autoridad catastral respecto del predio objeto de operaciones o trabajos catastrales; III. No proporcionar la información formalmente requerida por la autoridad	Capítulo IX. De las Infracciones y Sanciones Artículo 117. Son infracciones en materia de Catastro: I-IV [...] V. No reportar acciones generadoras de plusvalía. VI. Falsear u omitir datos sobre usos de suelo, licencias o cambios de densidad. VII. Obstaculizar el funcionamiento del SEICREF.

ENTREGO: _____ RECIBÍ: _____

DE: _____

FOJA No. _____

COORDINACIÓN DE
PROCESOS LEGISLATIVOS

catastral; y	
IV. Oponerse o interferir en la realización de las operaciones y trabajos catastrales	
Sin correlativo.	Cláusula transitoria El Instituto Catastral del Estado y los Ayuntamientos contarán con un plazo máximo de 12 meses para implementar el Registro de Acciones Generadoras de Plusvalía, la bitácora histórica del valor del suelo y el SICREF.

LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE JALISCO	PROPUESTA DE REFORMA A LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE JALISCO
Artículo 5.- Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:	Artículo 5. Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por: I-X [...]
	I. Folio Real: El folio real deberá contar con una sección específica para la trazabilidad del valor del suelo conforme a lo previsto en esta Ley y en la Ley de Catastro del Estado de Jalisco.
Artículo 6. El Reglamento de esta Ley que al efecto se expida deberá contener como mínimo:	Artículo 6. El Reglamento de esta Ley que al efecto se expida deberá contener como mínimo: I-VI [...]
	I. Vinculación registral con procesos de fiscalización territorial y de valorización urbana conforme a la Ley de Catastro.
Artículo 15. Son atribuciones de la Dirección Administrativa:	Artículo 15. Son atribuciones de la Dirección Administrativa: I-IX [...]
	X. Inscribir anotaciones preventivas derivadas de acciones públicas que generen valorización urbana, así como garantizar la interoperabilidad con sistemas fiscales y catastrales para efectos de trazabilidad del valor del suelo.

ENTREGO: _____

DE: _____

FOJA No. _____

JALISCO

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

[Firma]

Artículo 19. Son atribuciones y obligaciones del Director de Informática:	Artículo 19. Son atribuciones y obligaciones del Director de Informática: I-X [...] XI. Establecer una plataforma pública y georreferenciada que permita la consulta de anotaciones preventivas por plusvalía, historial de valor del suelo y acciones públicas registradas por predio.
Artículo 26. Los certificados se expedirán en la forma y términos previstos al efecto en el Reglamento, debiendo contener cuando menos:	Artículo 26. Los certificados se expedirán en la forma y términos previstos al efecto en el Reglamento, debiendo contener cuando menos: I-V [...] III. Todas las anotaciones preventivas o definitivas, incluyendo las derivadas de acciones públicas generadoras de plusvalía urbana; que no implican gravamen, pero sí efectos fiscales y de transparencia; así como los gravámenes ya existentes;
Artículo 35. Cuando se hubiere hecho alguna anotación en los registros de la Institución respecto al carácter litigioso de los bienes, o porque se haya reclamado la nulidad del título del otorgante, el adquirente sufrirá las consecuencias de la nulidad, una vez declarada.	Artículo 35.- Cuando se hubiere hecho alguna anotación en los registros de la Institución respecto al carácter litigioso de los bienes, anotaciones por concepto de plusvalía urbana, o porque se haya reclamado la nulidad del título del otorgante, el adquirente sufrirá las consecuencias de la nulidad, una vez declarada, y será responsable de recabar la documentación correspondiente al pago o exención del impuesto estatal de aprovechamiento urbanístico, así como del valor comercial actualizado, y advertirlo en el instrumento notarial."
Artículo 40. Serán objeto de registro preventivo dentro del registro inmobiliario:	Artículo 40. Serán objeto de registro preventivo dentro del registro inmobiliario: I-XVIII [...] IXXIX. Las derivadas de acciones públicas generadoras de plusvalía urbana; que no implican gravamen, pero sí efectos fiscales y de transparencia.
Artículo 62. Ningún registro podrá efectuarse, si no consta que el que lo pretende tiene derecho para pedir que se haga o es apoderado o representante legítimo del que lo tenga, y que se han cubierto las obligaciones fiscales correspondientes. Los notarios públicos	Artículo 62. Ningún registro podrá efectuarse, si no consta que el que lo pretende tiene derecho para pedir que se haga o es apoderado o representante legítimo del que lo tenga, y que se han cubierto las obligaciones fiscales correspondientes. Los notarios públicos podrán solicitar el registro de los actos formalizados ante su fe pública.

ENTREGA: _____

RECIBO: _____

FECHA: _____

DE: _____

FOJA No. _____

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

RECIBO

podrán solicitar el registro de los actos formalizados ante su fe pública. La forma de presentar las solicitudes y los requisitos para admitir el registro, se determinarán por las disposiciones contenidas en la presente Ley y su Reglamento.	En los casos en que el inmueble cuente con anotación preventiva por incremento de valor del suelo, deberá presentarse constancia de pago o exención del impuesto correspondiente, expedida por la autoridad fiscal estatal. Su omisión impedirá la inscripción hasta en tanto se subsane. La forma de presentar las solicitudes y los requisitos para admitir el registro, se determinarán por las disposiciones contenidas en la presente Ley y su Reglamento.
Artículo 110. La Institución, la Dirección de Catastro del Estado y los Ayuntamientos, a través de su dependencia encargada del Catastro, en coordinación con el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco, establecerán las normas básicas y los lineamientos generales para la existencia de una coordinación entre éstas entidades, a fin de obtener la certeza en la descripción y en la localización de los bienes inmuebles inscritos, así como en cualquier otra información relativa a los mismos.	Artículo 110. La Institución, la Dirección de Catastro del Estado y los Ayuntamientos, a través de su dependencia encargada del Catastro, en coordinación con el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco, establecerán las normas básicas y los lineamientos generales para la existencia de una coordinación entre éstas entidades, a fin de obtener la certeza en la descripción y en la localización de los bienes inmuebles inscritos, así como en cualquier otra información relativa a los mismos. Además, La Institución deberá establecer mecanismos de interoperabilidad con el SEICREF, la Dirección de Catastro del Estado, los Ayuntamientos y las autoridades fiscales, para el intercambio automatizado de datos que permita verificar trazabilidad del valor del suelo y cumplimiento de obligaciones fiscales.
Sin correlativo.	TÍTULO SEXTO. Capítulo Único. De la coordinación registral para la captura de plusvalías urbanas. Artículo 148. El registro de anotaciones preventivas por incremento de valor del suelo, se dará en las siguientes circunstancias. II. Cuando un predio sea objeto de una acción pública generadora de valorización urbana, como se define en la Ley de Catastro del Estado de Jalisco, el Instituto Registral deberá inscribir, a solicitud de la autoridad catastral o fiscal, una anotación preventiva por incremento de valor del suelo. III. Esta anotación no implica gravamen, pero constituye un aviso público de que el predio ha sido beneficiado por una acción colectiva con potencial fiscal. Esta información será accesible de manera

ENTREGO: _____ RECIBO: _____

FECHA: _____

DE: _____

FOJA No. _____

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

JALISCO

electrónica y estará vinculada al folio real del inmueble.

Artículo 149. La inscripción de actos traslativos de dominio o cualquier forma de enajenación onerosa de inmuebles que cuenten con anotación preventiva por valorización urbana estará condicionada a la presentación de:

- I. Constancia de cumplimiento del pago del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico, expedida por la autoridad fiscal del Estado; o
- II. Constancia de exención o no generación de plusvalía, emitida por la autoridad catastral o fiscal.
- III. La omisión de esta constancia impedirá la inscripción del acto y se considerará como falta subsanable. Los notarios públicos deberán advertir expresamente esta condición a las partes intervinientes.

Artículo 150. El Registro Público deberá integrar en cada folio real una sección de trazabilidad del valor del suelo, donde consten los siguientes elementos:

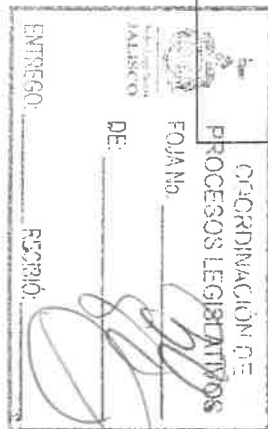
- IV. Fecha y número de acciones públicas que inciden en la valorización del predio;
- V. Fecha y valor comercial registrado conforme al SEICREF al momento de cada transmisión;
- VI. Pago o exención de Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico, en su caso.
- VII. Esta sección permitirá el seguimiento histórico del valor urbano en cada operación registrada.

Artículo 151. El Instituto Registral del Estado establecerá mecanismos de interoperabilidad técnica con:

- VIII. El Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF);
- IX. La Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado;
- X. El Instituto de Información Territorial y el Catastro Estatal.
- XI. Esta coordinación permitirá el intercambio automatizado de datos para:
 - A. Detectar operaciones que omitan la declaración de incremento de valor del suelo;

ENTREGO:	RECIBO:
DE:	FECHA:
FOLIO:	
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	

	B. Alertar sobre predios con beneficios urbanísticos recientes; C. Registrar adecuadamente la trazabilidad territorial de la valorización. Artículo 152. Los notarios públicos, como fedatarios en actos traslativos de dominio, deberán verificar si el inmueble ha sido objeto de alguna acción pública generadora de plusvalía, y advertirlo en el cuerpo del instrumento notarial. Asimismo, deberán recabar y anexar a la escritura: I. La constancia de pago o exención del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico, cuando aplique; II. El folio de anotación preventiva correspondiente; III. El último valor comercial registrado por el Catastro. IV. Su omisión generará responsabilidad conforme a lo dispuesto por la ley del notariado y el Código Fiscal del Estado. Artículo 153. El Registro Público pondrá a disposición del público una plataforma georreferenciada donde se puedan consultar, por predio o zona: I. Las anotaciones preventivas por plusvalía; II. El historial del valor del suelo registrado; III. Las acciones públicas ejecutadas por autoridad competente. IV. Este portal garantizará la transparencia en la valorización urbana y su aprovechamiento fiscal.
Sin correlativo.	TRANSITORIO La Secretaría General de Gobierno, en coordinación con el Instituto Registral y la Secretaría de Planeación y Finanzas, contará con un plazo de 180 días a partir de la entrada en vigor del presente decreto, para emitir el reglamento y protocolos técnicos que hagan operativa la interoperabilidad entre el Registro Público y el SEICREF.



LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE JALISCO	PROPUESTA DE REFORMA A LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE JALISCO
Artículo 1. Los ingresos que la Hacienda Pública del Estado tiene derecho a percibir de conformidad con las disposiciones fiscales, serán los que se obtengan por concepto de: I. Impuestos. 1. Impuestos sobre los Ingresos: a) Impuesto sobre Loterías, Rifas, Sorteos, Juegos con Apuesta y Concursos de toda clase; b) Impuesto sobre Enajenación y Distribución de Boletos de Rifas y Sorteos; y c) Impuesto sobre Remuneraciones al Trabajo Personal no Subordinado. 2. Impuestos sobre la Producción, el Consumo y las Transacciones: a) Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales de Bienes Muebles; b) Impuesto sobre la Adquisición de Vehículos Automotores usados; c) Impuesto sobre Hospedaje. 3. Impuesto sobre Nóminas y Asimilables: a) Impuesto sobre Nóminas. II. Derechos. 1) Derechos por la Prestación de Servicios: a) Registro Público de la Propiedad y de Comercio; b) Archivo de Instrumentos Públicos y Archivo General del Estado; c) Autorizaciones para el Ejercicio Profesional y Notarial; d) Servicios en los ramos de Movilidad y Transporte y su Registro;	Artículo 1. Los ingresos que la Hacienda Pública del Estado tiene derecho a percibir de conformidad con las disposiciones fiscales, serán los que se obtengan por concepto de: VIII. Impuestos. 1. Impuestos sobre los Ingresos: a) Impuesto sobre Loterías, Rifas, Sorteos, Juegos con Apuesta y Concursos de toda clase; b) Impuesto sobre Enajenación y Distribución de Boletos de Rifas y Sorteos; y c) Impuesto sobre Remuneraciones al Trabajo Personal no Subordinado. 2. impuestos sobre la Producción, el Consumo y las Transacciones: a) Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales de Bienes Muebles; b) Impuesto sobre la Adquisición de Vehículos Automotores usados; c) Impuesto sobre Hospedaje. d) Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico. 3. Impuesto sobre Nóminas y Asimilables: a) Impuesto sobre Nóminas. II. Derechos. 1) Derechos por la Prestación de Servicios: a) Registro Público de la Propiedad y de Comercio; b) Archivo de Instrumentos Públicos y Archivo General del Estado; c) Autorizaciones para el Ejercicio Profesional y Notarial; d) Servicios en los ramos de Movilidad y Transporte y su

ENTREGO: _____

DE: _____

FOJANO: _____

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

JALISCO

e) Certificaciones, Expediciones de Constancias y otros Servicios; y f) Servicios diversos fijados de conformidad con la presente ley o cualquier otra disposición fiscal estatal. III. Productos; IV. Aprovechamientos; V. Participaciones y aportaciones federales; VI. Ingresos extraordinarios; e VII. Ingresos por Financiamientos	Registro; e) Certificaciones, Expediciones de Constancias y otros Servicios; y f) Servicios diversos fijados de conformidad con la presente ley o cualquier otra disposición fiscal estatal. IX. Productos; X. Aprovechamientos; XI. Participaciones y aportaciones federales; XII. Ingresos extraordinarios; e XIII. Ingresos por Financiamientos
Artículo 2. Es objeto de este impuesto, toda transmisión de propiedad o titularidad de derechos de bienes muebles efectuada mediante:	Artículo 2. Es objeto de este impuesto, toda transmisión de propiedad o titularidad de derechos de bienes muebles efectuada mediante: I-IX [...] X. Esta Ley también regula el Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico derivado de acciones urbanas, como mecanismo de recuperación de valor para el interés colectivo.
Artículo 75. Quedan comprendidos dentro de esta clasificación además de los establecidos en la presente Ley y en las demás leyes fiscales estatales, los ingresos que obtenga el Estado por concepto de:	Artículo 75. Quedan comprendidos dentro de esta clasificación además de los establecidos en la presente Ley y en las demás leyes fiscales estatales, los ingresos que obtenga el Estado por concepto de: I-II [III. Del Aprovechamiento urbanístico Que se generarán con los rubros de las fracciones I y II y sus respectivos incisos del presente artículo.
TÍTULO SEGUNDO Capítulo primero al Capítulo décimo [...] in correlativo.	TÍTULO SEGUNDO Capítulo primero al Capítulo décimo [...] Capítulo Noveno Del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico

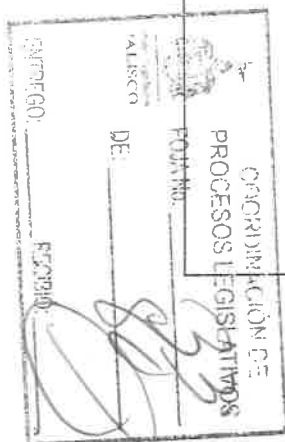
Artículo 67 quince. Es objeto de este impuesto el incremento en el valor del suelo de los bienes inmuebles ubicados en el Estado de Jalisco, atribuible de manera directa o indirecta a acciones de planeación, inversión o regulación pública que inciden en la valorización de dichos predios.

Artículo 67 sedecies. Se consideran acciones públicas generadoras de plusvalía, entre otras:

- I. Cambios en el uso o intensidad del suelo autorizados por instrumentos de ordenamiento territorial o urbano;
- II. Ejecución de obras públicas de infraestructura, transporte, espacio público o equipamiento;
- III. Declaratorias de zonas de desarrollo prioritario o proyectos estratégicos;
- IV. Otorgamiento de derechos adicionales de edificación, densificación o aprovechamiento.
- V. Declaratorias de áreas de desarrollo prioritario o proyectos de urbanización impulsados o reconocidos por la autoridad.
- VI. Estas acciones deberán ser registradas y notificadas conforme a la Ley de Catastro

Artículo 67 septendecies. Son sujetos de este impuesto las personas físicas o morales, públicas o privadas, que resulten propietarias, usufructuarias o titulares de derechos sobre bienes inmuebles que hayan incrementado su valor de suelo como resultado de una acción pública. Dichos sujetos están obligados a:

- I. Inscribirse en el Registro Estatal de Beneficiarios de Plusvalías Urbanas, en los términos que establezca el Código Fiscal del Estado;
- II. Declarar el incremento de valor del suelo dentro del plazo estipulado en el presente capítulo;
- III. Permitir el acceso a la información catastral y registral de los inmuebles sujetos al impuesto, y colaborar en los procedimientos de valuación



establecidos por la autoridad competente;

- IV. Pagar el impuesto en los plazos y formas previstos, salvo que se acojan a un convenio de pago en especie o participación en instrumentos de vivienda social, si así lo permite la ley reglamentaria.

Artículo 67 duodevices. La base del impuesto será la diferencia entre:

- V. El valor comercial del suelo posterior a la acción pública, determinado mediante avalúo o tablas aprobadas por el Consejo Estatal Catastral, con métodos técnicos reconocidos; y
- VI. El valor base del suelo previo a dicha acción, registrado en la bitácora histórica del valor del predio.
- VII. El valor fiscal o comercial del suelo anterior a dicha acción (valor base), determinado con referencia al momento de anuncio o inicio del acto público generador de plusvalía.
- VIII. Cuando no exista avalúo directo, la autoridad fiscal podrá aplicar tablas de zonas homogéneas o estimaciones técnicas oficiales debidamente fundadas y publicadas.

Artículo 67 undevices. El impuesto se calculará aplicando una tasa del 30% sobre la base gravable, salvo disposición en contrario en la Ley de Ingresos del Estado. Podrá establecerse una tarifa progresiva, de conformidad con los siguientes criterios:

IX. Acorde a la siguiente tabla

Porcentaje de incremento sobre valor base	Tasa aplicable
Hasta 100%	20%
De 100.01% a 300%	25%
Más de 300%	30%

- X. Asimismo, la tasa podrá ajustarse por tipo de uso de suelo, considerando

ENTREGO: _____ ESCRIBO: _____

COORDINACIÓN DE
PROCESOS LEGISLATIVOS

FOJA No. _____

DE: _____

JALISCO

mayores tasas para usos comerciales, turísticos o de lujo.

Artículo 67 vices. Podrán otorgarse exenciones totales o parciales del impuesto en los siguientes casos:

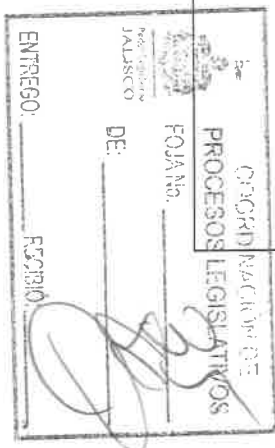
- I. Predios destinados a vivienda social o popular bajo esquemas de interés público;
- II. Cuando el titular del predio se acoja a convenios de participación en proyectos de regeneración urbana, vivienda asequible o infraestructura pública;
- III. Cuando el sujeto obligado sea una institución pública o de asistencia social que no comercialice el bien inmueble.
- IV. El Poder Ejecutivo podrá establecer bonificaciones del 50% si el contribuyente destina parte de la plusvalía a un fideicomiso de inversión pública o renta asequible.

Artículo 67 vices primus. La Secretaría de Planeación y Finanzas notificará el crédito fiscal correspondiente al impuesto en los siguientes supuestos:

- I. Al momento en que se formalice una transmisión onerosa del bien (compraventa, cesión, etc.); o
- II. Una vez que se verifique el incremento de valor, aunque no se haya transmitido el bien.
- III. El impuesto deberá pagarse en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la notificación o de la celebración del acto traslativo de dominio, lo que ocurra primero.

Artículo 67 vices secundus. El contribuyente deberá:

- I. Presentar declaración del incremento de valor del suelo en el formato y plazo que establezca la autoridad fiscal;
- II. Proporcionar la documentación valuatoria o técnica que le sea requerida;



- III. Enterar el impuesto en las oficinas de recaudación o medios electrónicos autorizados.
- IV. El incumplimiento será sancionado conforme al Código Fiscal del Estado.

Artículo 67 vicies tertius. El monto recaudado por este impuesto se destinará a un Fondo Estatal de Regeneración Urbana, orientado a:

- I. Financiar programas de vivienda social y renta asequible;
- II. Construcción o mejora de infraestructura urbana;
- III. Conservación ambiental y resiliencia territorial.

Artículo 67 vicies quartus. El Poder Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeación y Finanzas se coordinará con:

- I. El Catastro Estatal, para la determinación técnica del valor base y post;
- II. El Registro Público, para condicionar inscripciones a la acreditación del cumplimiento fiscal.
- III. Los tres órganos conformarán el Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF).

Artículo 67 vicies quintus. El Poder Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeación y Finanzas, emitirá el reglamento correspondiente para establecer:

- I. Metodologías de valoración de incrementos de suelo;
- II. Procedimientos para su notificación, impugnación y actualización;
- III. Mecanismos de participación ciudadana y destino de los recursos captados.

Disposición transitoria. Se faculta al Ejecutivo del Estado para emitir, en un plazo no mayor a 180 días, el reglamento de este impuesto, en coordinación con las autoridades catastrales y registrales.

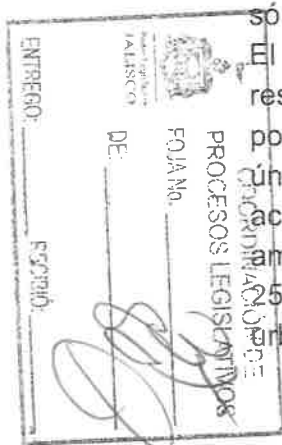
ENTREGO:	RECIBO:
FECHA:	FECHA:
DE:	DE:
FOJA No.	FOJA No.
COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	

LEY DE PLANEACIÓN PARTICIPATIVA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS	PROPUESTA LEY DE PLANEACIÓN PARTICIPATIVA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS
Artículo 23. A las Coordinaciones Sectoriales de la administración pública estatal, les corresponde: (....) IX. Coordinar los trabajos para la consecución de objetivos y metas plasmadas en las agendas estratégicas para el desarrollo del Estado en materia de:	Artículo 23. A las Coordinaciones Sectoriales de la administración pública estatal, les corresponde: (...) IX. Coordinar los trabajos para la consecución de objetivos y metas plasmadas en las agendas estratégicas para el desarrollo del Estado en materia de: (...) (h) Cohesión urbana, acceso a vivienda asequible y combate a la desigualdad espacio territorial.

Con la necesidad de dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo me permito realizar las siguientes manifestaciones:

Primero: El presente proyecto de ley responde a **necesidades estructurales y fines estratégicos** que el Estado de Jalisco debe atender de manera prioritaria. La severa restricción fiscal que enfrenta, producto de un alto nivel de endeudamiento y de una limitada recaudación propia, impide financiar adecuadamente proyectos de infraestructura y programas sociales. A ello se suma la debilidad de los catastros municipales, fragmentados y desactualizados, lo cual deriva en inequidad tributaria, fuga de ingresos y carencia de información confiable para la planeación territorial. Frente a este escenario, el fin primordial de la iniciativa es fortalecer la autonomía financiera estatal y municipal mediante la modernización catastral y la creación del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico, con el propósito de que la riqueza generada socialmente se revierta en beneficio colectivo y se destine a vivienda, transporte, equipamientos e infraestructura estratégica.

Segundo: En cuanto a las **consideraciones jurídicas**, la propuesta se encuentra sólidamente fundada en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El impuesto predial municipal y el impuesto de aprovechamiento urbanístico estatal responden a hechos generadores distintos: mientras el primero grava la propiedad o posesión de un inmueble con base en su valor catastral, el segundo se causa únicamente cuando un inmueble se valoriza de manera extraordinaria por una acción pública. Así, no existe duplicidad tributaria, sino complementariedad entre ambos gravámenes. La función social de la propiedad reconocida en los artículos 25, 26 y 27 constitucionales legitima al Estado para recuperar parte de esa renta urbana no ganada y destinarla a fines colectivos. Además, la iniciativa incorpora una



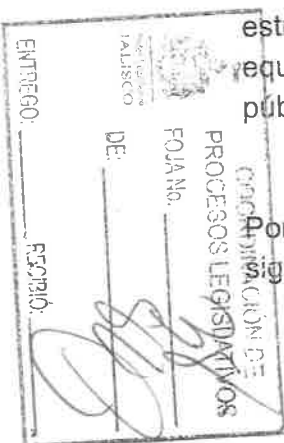
cláusula expresa que establece esta diferenciación, otorgando certeza jurídica y evitando controversias futuras.

Tercero: Desde la **perspectiva económica**, la propuesta constituye una alternativa realista y sostenible frente al actual margen fiscal, que no supera el tres por ciento del presupuesto estatal. De mantenerse el modelo vigente, la recaudación predial apenas alcanzaría el 0.32% del PIB en la próxima década; en contraste, con la implementación del Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal y los mecanismos de captura de plusvalías, la recaudación podría acercarse al 0.52% del PIB, lo que representa hasta cuarenta mil millones de pesos adicionales en diez años. Estos recursos permitirán reducir la dependencia del endeudamiento, fortalecer la inversión pública y generar un círculo virtuoso de reinversión en servicios e infraestructura.

Cuarto: Los **beneficios sociales** derivados de la reforma son igualmente significativos. El nuevo impuesto y el fortalecimiento del catastro permitirán redistribuir la riqueza urbana, financiando vivienda asequible, transporte público, espacios públicos y programas de mejoramiento de barrios. La captura de plusvalías corregirá desigualdades territoriales, pues los recursos obtenidos de zonas beneficiadas por inversiones públicas podrán destinarse a comunidades históricamente rezagadas. Asimismo, al transparentar la información territorial y garantizar un catastro interoperable, se dota de mayor certeza jurídica a los propietarios y se promueve una planeación más justa, evitando fenómenos especulativos y la acumulación de suelo ocioso.

Quinto: Finalmente, en cuanto a la **viabilidad presupuestaria**, la iniciativa es plenamente factible. La implementación del Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal puede financiarse mediante una combinación de recursos: parte de la recaudación adicional que generará el fortalecimiento del predial, los ingresos provenientes del nuevo impuesto de aprovechamiento urbanístico, y fondos estatales iniciales con retorno a corto plazo. A diferencia del endeudamiento, estos ingresos serán sostenibles y crecientes, pues están vinculados al dinamismo urbano y a la valorización del suelo. La experiencia internacional y nacional demuestra que este tipo de instrumentos son aplicables, rentables y socialmente justos. En consecuencia, la iniciativa ofrece una solución estructural, jurídicamente viable, económicamente sustentable y socialmente equitativa para garantizar el desarrollo ordenado y el fortalecimiento de las finanzas públicas en Jalisco.

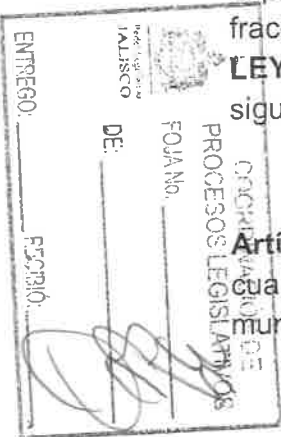
Por lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de esta Asamblea la siguiente:



INICIATIVA DE LEY que adiciona texto al primer párrafo y se adiciona un segundo párrafo al artículo 2, se reforma el artículo 3 así como sus fracciones II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX y se adicionan las fracciones X, XI y XII del mismo artículo; se adicionan las fracciones de la XLVII a la LXII del artículo 4; se adiciona la fracción XXII al artículo 12; se adiciona la fracción XXX al artículo 13; se adicionan los artículos del 54 bis al 54 decies del capítulo VI; se adiciona la fracción XIII al artículo 66; se adiciona la fracción V al artículo 75; se incorpora un nuevo capítulo VIII y el capítulo existente se recorre para ser capítulo IX y se adicionan al artículo 117 las fracciones V, VI y VII; se adiciona cláusula transitoria; todos los anteriores de **LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO**; así mismo, se adiciona la fracción XI al artículo 5; se adiciona la fracción VII al artículo 6; se adiciona la fracción X al artículo 15; se adiciona la fracción XI al artículo 19; se reforma la fracción III del artículo 26; se reforma el artículo 35; se adiciona la fracción IX al artículo 40; se reforma el artículo 62; se adiciona un segundo párrafo al artículo 110; se incorpora el título sexto con artículos del 148 al 153; se adiciona transitorio único; todos los anteriores de **LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE JALISCO**; de la igual manera, se adiciona el inciso e) al numeral 2 del artículo 1; se adiciona la fracción X al artículo 2; se adiciona la fracción III al artículo 75; se adiciona el capítulo décimo primero al título segundo; transitorio único; todos ellos de **LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE JALISCO**; de la misma manera, se adiciona inciso h), a la fracción IX del Artículo 23 de la **LA LEY DE PLANEACIÓN PARTICIPATIVA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS**.

ARTÍCULO PRIMERO. Se adiciona texto al primer párrafo y se adiciona un segundo párrafo al artículo 2, se reforma el artículo 3 así como sus fracciones II, III, IV, V, VI, VII, VIII y IX y se adicionan las fracciones X, XI y XII del mismo artículo; se adicionan las fracciones de la XLVII a la LXII del artículo 4; se adiciona la fracción XXII al artículo 12; se adiciona la fracción XXX al artículo 13; se adicionan los artículos del 54 bis al 54 decies del capítulo VI; se adiciona la fracción XIII al artículo 66; se adiciona la fracción V al artículo 75; se incorpora un nuevo capítulo VIII y el capítulo existente se recorre para ser capítulo IX y se adicionan al artículo 117 las fracciones V, VI y VII; se adiciona cláusula transitoria; todos los anteriores de **LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO**, para quedar como sigue:

Artículo 2. El Catastro tiene por objeto la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del municipio, mediante la formación y conservación de los registros y bases de datos

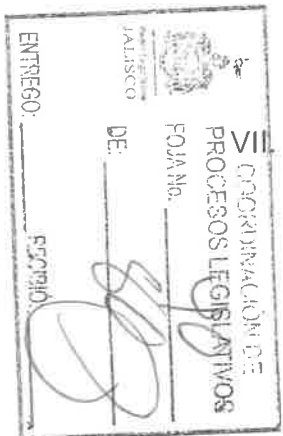


que permitan su uso múltiple, como medio para obtener los elementos técnicos, estadísticos y fiscales que lo constituyen. El registro y la valuación catastral se declaran de utilidad pública, para fines fiscales, socioeconómicos y urbanísticos, y como herramienta fundamental para la identificación, análisis y captura del valor generado por la acción pública sobre el suelo. En este sentido, la función catastral no se limita a la estimación fiscal básica, sino que incorpora la evaluación dinámica del valor del suelo, como base para la gestión del territorio y la recuperación del valor generado por la acción pública. El catastro deberá adoptar una perspectiva multipropósito, técnica, social, fiscal y ambiental en el análisis del suelo.

Artículo 3. Están obligados a observar las disposiciones de esta Ley y a colaborar con el Catastro Municipal o Estatal, según corresponda:

- I. Los titulares de los predios: propietarios, copropietarios o poseedores a título de dueño de terrenos o construcciones localizados en el territorio del Estado;
- II. Los notarios públicos y quienes tengan fe pública, cuando intervengan en la autorización de escrituras, contratos o actos traslativos de dominio, constitución de fideicomisos, constitución de régimen en condominio o cualquier acto jurídico que afecte la propiedad, uso, aprovechamiento o valor de los inmuebles;
- III. Las autoridades fiscales estatales y municipales que administren contribuciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria, sus transformaciones físicas o legales, así como aquellas derivadas del incremento de valor del suelo;
- IV. Las autoridades judiciales y administrativas que conozcan de resoluciones que afecten el dominio, la posesión, el uso o el valor de inmuebles ubicados en el Estado;
- V. Las personas físicas o morales que desarrollen actividades de urbanización, subdivisión, construcción, reconstrucción, redensificación o transformación del suelo;
- VI. Los peritos valuadores registrados ante el Instituto Catastral del Estado, así como los valuadores dependientes de las autoridades catastrales municipales;

- VII. Las personas físicas o morales que adquieran, vendan, transmitan o arrienden predios urbanos o rurales mediante contratos públicos o privados, incluyendo permutas, donaciones u otras formas de enajenación;



- VIII. Los fideicomitentes, fideicomisarios o fiduciarios, cuando el fideicomiso afecte el uso, administración, fraccionamiento o aprovechamiento del suelo;
- IX. Los corredores inmobiliarios o agentes intermediarios que participen en transacciones sobre bienes inmuebles;
- X. Las dependencias o entidades estatales y municipales responsables de planeación urbana, desarrollo territorial, medio ambiente, movilidad, infraestructura, vivienda o servicios públicos, cuando sus decisiones constituyan acciones generadoras de plusvalía;
- XI. Las instituciones registrales, financieras, bancarias o de crédito, cuando participen en actos jurídicos o crediticios relacionados con la propiedad inmobiliaria o el valor del suelo;
- XII. Las dependencias u organismos encargados de integrar o mantener actualizado el Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF), de conformidad con lo establecido por esta Ley y su reglamento.

Artículo 4. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

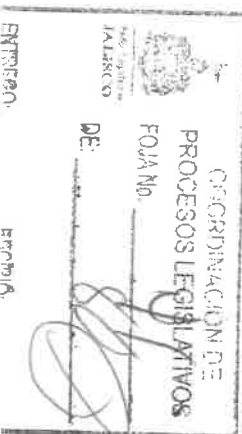
I. Predio: la porción de terreno comprendida dentro de un perímetro, con construcciones o sin ellas, que pertenezca en propiedad o posesión a una o varias personas. En el caso de condominios, se entenderá como predio a la unidad condominal y como subpredio a la unidad privativa;

II. Unidad Privativa: es el conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino;

III. Infraestructura del predio: el conjunto de obras que hacen posible la utilización de un predio, tales como redes de agua potable, alcantarillado, colectores, sistema de riego, gas, energía eléctrica, comunicaciones y otros;

IV. Urbanización: el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento;

V. Obras de urbanización: todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien, en el suelo urbanizado para mejorarlo con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población;



VI. Edificación: todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en un predio para permitir su utilización;

VII. Superficie útil construible: es aquella que resulta de descontar las áreas de restricciones tomando en cuenta los coeficientes de uso y ocupación del suelo;

VIII. Equipamiento del predio: el conjunto de instalaciones, construcciones y equipos necesarios para la utilización del predio;

IX. Jardín: el espacio de terreno libre de construcción y cubierto por plantas y elementos de ornato;

X. Centro de población: las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables;

XI. Provisiones: las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XII. Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

XIII. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

XIV. Reservas: las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento;

XV. Límite del centro de población: el polígono determinado por el Congreso del Estado, conforme a la Ley de Desarrollo Urbano, a propuesta del ayuntamiento del municipio en donde se localice;

XVI. Zonas: las delimitaciones administrativas en que se divide el territorio del municipio pudiendo ser las que se establecen en los planes de desarrollo urbano municipal;

XVII. Vías públicas:

- a. Los predios destinados a los fines públicos del tránsito peatonal, vehicular y el transporte colectivo;
- b. Los caminos públicos, destinados temporal o permanentemente al tránsito de personas, semovientes y vehículos, incluyendo el área del derecho de vía de



los mismos; y

- c. Las servidumbres de paso por medio de las cuales, a solicitud de los usuarios, el municipio proporciona servicios de recolección de basura y alumbrado público.

No tienen el carácter de vías públicas los predios pertenecientes al dominio privado de la Federación, del Estado, del Municipio o de los particulares, para fines restringidos o aprovechamientos privados, así como los bienes de uso común de los condominios;

XVIII. Manzana: la superficie de terreno debidamente delimitada constituida por uno o más predios, colindante con vías o áreas públicas;

XIX. Fusión: la unión en un solo predio de dos o más predios colindantes;

XX. Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones;

XXI. Valor fiscal: el que se asigne o apruebe para cada predio, de conformidad con los procedimientos previstos en esta Ley y la de Hacienda Municipal;

XXII. Valor catastral: será el valor que se determine mediante procedimientos técnicos, siendo en todo momento lo más apegado al valor real;

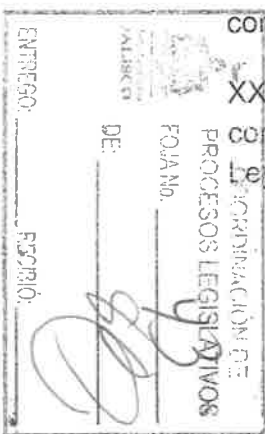
XXIII. Tablas de Valores: es el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento de esta ley y contenidos en los planos de las zonas respecto al valor del terreno, así como la relación con las clasificaciones de construcción y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de los predios;

XXIV. Valor Unitario: el valor que por metro cuadrado o por hectárea apruebe el Congreso del Estado en tablas de valores, para cuantificar el valor catastral de cada uno de los predios;

XXV. Valor provisional: el valor que fije la autoridad catastral a los predios de los que no se hayan obtenido los elementos técnicos para determinarle valor catastral definitivo;

XXVI. Valuación catastral: la determinación del valor catastral de los predios, conforme al procedimiento técnico establecido en la presente Ley;

XXVII. Revaluación catastral: la actualización de los valores catastrales que le correspondan a cada predio, por alguna de las causas que se establezcan en esta Ley y la de Hacienda Municipal;



XXVIII. Perito valuador: es el profesionista que cuenta con los conocimientos técnicos, especializados en bienes inmuebles y valuación, necesarios para formular avalúos y documentos técnicos donde consten las condiciones específicas de los bienes inmuebles. Los peritos deberán registrarse ante la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado y deberá acreditarse ante la autoridad catastral municipal cuando elabore avalúos;

XXIX. Valuador: es el servidor público dependiente de catastro municipal que elabora los dictámenes y tendrá cuando menos la siguiente escolaridad:

- a. En los municipios en los que el Ayuntamiento esté integrado hasta por once regidores, se requiere por lo menos, enseñanza media superior.
- b. En los municipios en los que el Ayuntamiento esté integrado por catorce regidores o más, se requiere tener la educación técnica o profesional en la materia;

XXX. Registros catastrales: los documentos gráficos, escritos e información contenidos en las bases de datos, así como todos los demás elementos que integran el catastro;

XXXI. Cartografía catastral: el conjunto de mapas, planos, fotografías y archivos, que determinan la delimitación de los predios, zonas y áreas en que se divide el territorio del municipio;

XXXII. Información catastral: las características cualitativas y cuantitativas de los predios;

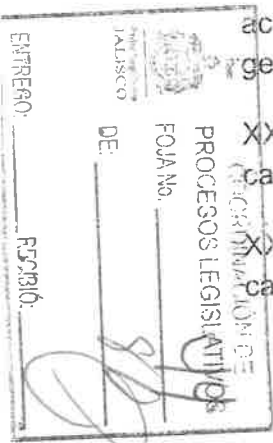
XXXIII. Clave catastral: el código que identifica al predio en forma única, para su localización cartográfica, el cual será homogéneo en todo el Estado y se integrará con los elementos que se establezcan en el Reglamento de esta Ley;

XXXIV. Cuenta Catastral: es el código mediante el cual se identifica el predio para efectos del impuesto predial;

XXXV. Ubicación: la localización del predio definida por su clave catastral, de acuerdo a su nomenclatura y número oficial o mediante sus coordenadas geográficas;

XXXVI. Región Catastral: el territorio de índole operativa que determine la autoridad catastral;

XXXVII. Formación del catastro: integración de la información de los registros catastrales;



XXXVIII. Conservación del catastro: la actualización de la información de los registros catastrales;

XXXIX. Zona Conurbada: el área urbanizada que determine el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de que se trate;

XL. Secretaría: la Secretaría de la Hacienda Pública;

XLI. Tesorería Municipal: la persona o dependencia competente en materia fiscal municipal y sus oficinas y cajas recaudadoras;

XLII. Dirección de Catastro del Gobierno del Estado: La dependencia facultada para ejercer las atribuciones que le confiera esta Ley;

XLIII. Catastro Municipal: La dependencia que determine o establezca el ayuntamiento, a quien corresponderán las atribuciones de autoridad catastral y tendrá a su cargo las operaciones catastrales. Esta dependencia se integrará y operará con base en las disposiciones de este Ordenamiento y las que regulen la estructura orgánica del municipio;

XLIV. Ley: la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco;

XLV. Reglamentos y normas técnicas: el conjunto de disposiciones administrativas y especificaciones técnicas necesarias para integrar la información y registros del catastro;

XLVI. Registrar: es el empadronamiento que se realiza ante la autoridad catastral, respecto de los datos de referencia que se asienten de los bienes inmuebles;

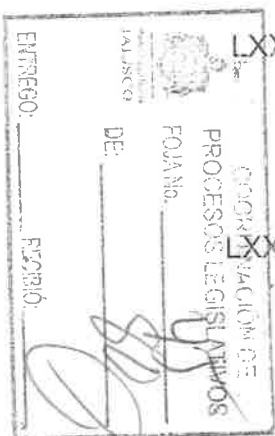
XLVII. Instituto: el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco; y

XLVIII. Sistema de Información: el Sistema de Información Estratégica del Estado de Jalisco.

LXXV. Brecha de valor: Diferencia entre el valor comercial del suelo y su valor fiscal. Es el componente clave para identificar plusvalía no capturada.

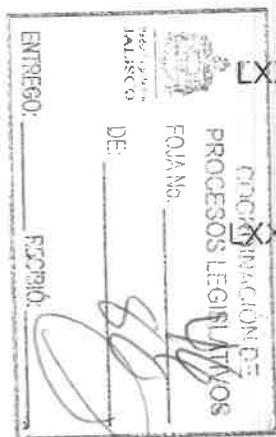
LXXVI. Valor comercial del suelo: Estimación del precio que un terreno podría alcanzar en el mercado, en condiciones normales. Es un valor técnico usado como referencia para operaciones, impuestos o instrumentos financieros.

LXXVII. Valor de mercado: Precio que efectivamente se paga en una transacción inmobiliaria libre y voluntaria. Puede diferir del valor comercial por



factores especulativos, coyunturales o de negociación.

- LXXVIII. Plusvalía urbana: Incremento del valor del suelo originado por acciones colectivas o decisiones públicas, sin inversión directa del propietario. Es un valor socialmente generado.
- LXXIX. Acción pública generadora de plusvalía: Toda intervención estatal o municipal (como infraestructura, cambio de uso de suelo, otorgamiento de densidad, regularización, concesión, declaratoria de zona urbana o de renovación) que implique directa o indirectamente un aumento en el valor del suelo privado, exceptuando aquellas que tengan impacto en las Zonas de Atención Prioritaria definidas por la Secretaría de Bienestar del Gobierno Federal.
- LXXX. Captura de plusvalía: Conjunto de instrumentos mediante los cuales el Estado recupera parte del incremento del valor del suelo generado por la acción pública, para reinvertirlo en beneficio colectivo.
- LXXXI. Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico: Tributo estatal aplicado sobre la brecha de valor en predios que reciben beneficios urbanísticos. Se paga como condición para obtener licencias o autorizaciones que generan plusvalía. Su base imponible corresponderá a la brecha de valor identificada.
- LXXXII. Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF): Plataforma digital de interoperabilidad entre catastros, registro público, autoridad fiscal y dependencias urbanas. Permite trazabilidad, consulta pública, fiscalización y análisis territorial.
- LXXXIII. Interoperabilidad catastral: Capacidad de distintos sistemas institucionales (catastro, registro, finanzas) para compartir y validar información de manera automática y coherente.
- LXXXIV. Modelo Automatizado de Valuación: Modelo automatizado de valuación masiva, que usa datos estadísticos y algoritmos para estimar el valor comercial de grandes volúmenes de predios en entornos urbanos.
- LXXXV. Avalúo individualizado: Estimación puntual del valor de un predio, realizada por un perito registrado, cuando se requieren casos específicos o de alta complejidad.
- LXXXVI. Zona homogénea: Área del territorio urbano o rural con características similares (uso, servicios, localización), usada como base para elaborar



tablas de valores unitarios o comerciales.

LXXXVII. Bitácora de evolución del valor del suelo: Registro cronológico por predio que documenta los cambios en el valor del suelo, sus determinantes y efectos fiscales. Herramienta clave del catastro

LXXXVIII. Renta del suelo: Ganancia obtenida por el simple hecho de ser propietario de un terreno. No requiriendo en todas las ocasiones producción o inversión directa del propietario. Puede presentarse en dos modalidades:

a. renta diferencial I:

Renta adicional derivada de la ubicación del predio en una zona con mejor infraestructura, conectividad o servicios.

b. renta diferencial II: Renta adicional obtenida por el uso intensivo del suelo, a través de verticalización, usos mixtos o transformaciones autorizadas (por ejemplo, convertir una vivienda en local comercial).

LXXXIX. Fondo de Cohesión Urbana (FCU): Mecanismo financiero en el que se concentran los recursos obtenidos mediante el IEAU y otros instrumentos de captura. Se destina a financiar proyectos de vivienda de interés social, vivienda asequible, equipamiento y espacio público.

XC. Incentivo fiscal urbano: Reducción o bonificación del IEAU otorgada a promotores que destinen parte del proyecto a renta controlada, cesión de suelo, carbono-neutralidad o infraestructura verde.

Artículo 12. El catastro municipal y la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado, en los supuestos que establecen los artículos 9 y 10 de esta Ley, tendrán las siguientes facultades:

i. La clasificación catastral, el deslinde y la mensura de los predios y edificaciones;

II. El registro catastral de la propiedad o posesión de bienes inmuebles urbanos y rústicos dentro de los territorios municipales, así como el control de datos de acuerdo a su competencia;

III. La asignación del valor catastral, provisional y fiscal de cada uno de los predios con base en las disposiciones legales vigentes;

IV. Facilitar la integración de la información relativa a los usos, destinos y reservas del suelo, para que sea susceptible de ser utilizada por el Sistema de Información;

V. Registrar, controlar y mantener actualizada la información catastral de la propiedad inmobiliaria comprendida en la jurisdicción territorial de los municipios del

Estado, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos e históricos, así como para apoyar la formulación y adecuación de planes o programas municipales de desarrollo urbano y planes de ordenamiento y regulación de zonas conurbadas;

VI. Delimitar la zonificación catastral conforme a los planes de desarrollo urbano;

VII. Proponer al Consejo Técnico Catastral del Estado las normas técnicas para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales, previendo que éstas sean compatibles con las que emita el Instituto, a efecto de que exista uniformidad en la normatividad que se emita;

VIII. Proponer al Consejo Técnico de Catastro Municipal, tomando en cuenta la prevención de la fracción anterior, los sistemas de valuación masiva donde se integren: terminología cualitativa, parámetros determinantes de valores unitarios de terreno y construcción; coeficientes de deméritos e incrementos; precisiones y rangos, así como mecanismos de adecuación del mismo sistema y reglamentación para su aplicación, que aprobada por la autoridad competente, sirva de base para valuar la propiedad inmobiliaria, y

IX. El cumplimiento de las demás actividades que le señalen otras leyes y reglamentos.

X. La estimación del valor comercial del suelo con fines de recuperación de plusvalías urbanas.

Artículo 13.- Corresponden al Catastro Municipal o a la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado, en el caso de los municipios que hayan convenido con el Ejecutivo del Estado para la administración del catastro, las siguientes obligaciones:

I. Integrar los registros catastrales de los predios y construcciones localizadas en el territorio municipal;

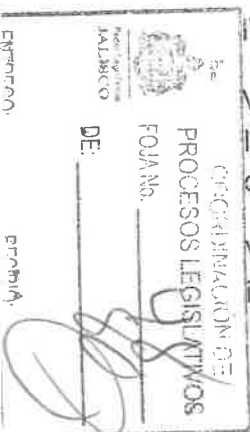
II. Practicar los levantamientos de los planos catastrales;

III. Determinar en forma precisa la localización de cada predio y su clasificación, mediante su deslinde y mensura, así como recabar los elementos físicos, económicos y estadísticos que en su caso se requieran;

IV. Determinar la clave catastral atendiendo a las normas técnicas;

V. Participar en el establecimiento de los mecanismos de coordinación entre el Instituto y el Registro Público de la Propiedad, para obtener la identificación plena y datos reales de los inmuebles inscritos;

VI. Recibir de los obligados que señala esta Ley, la información que la misma les impone y registrar oportunamente los cambios que se operen en los inmuebles, con



el propósito de mantener actualizada la información de los registros catastrales y el control de los datos históricos de sus modificaciones;

VII. Obtener de las autoridades, dependencias o instituciones de carácter federal, estatal o municipal, así como de las personas físicas o jurídicas, la información necesaria para la formación y conservación del catastro;

VIII. Registrar los bienes inmuebles para efectos catastrales;

IX. Elaborar las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, así como los coeficientes de demérito o incremento y remitirlos para su conocimiento, información y análisis al Consejo Técnico de Catastro Municipal.

X. Elaborar las propuestas de reglamentos e instructivos necesarios para realizar las actividades correspondientes a sus atribuciones y remitirlas para su conocimiento e información al Consejo Técnico de Catastro Municipal, buscando su homologación con las que para tal efecto emita el Consejo Técnico Catastral del Estado y, finalmente, turnarlas al ayuntamiento o al Gobernador del Estado según corresponda, para su aprobación;

XI. Determinar y aplicar los valores catastrales provisionales de los bienes inmuebles, cuando no se hayan obtenido los elementos técnicos para determinar su valor catastral;

XII. Aplicar los valores catastrales y unitarios de terrenos y construcciones;

XIII. Practicar la valuación de los predios en particular, conforme al procedimiento establecido en el presente Ordenamiento;

XIV. Elaborar avalúos catastrales de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción territorial o para efectos de la valuación provisional;

XV. Revisar y aprobar dictámenes de valor, esto último a petición de parte, para los efectos de transmisiones patrimoniales de bienes inmuebles ubicados en la jurisdicción del municipio, conforme a las disposiciones aplicables;

XVI. Proporcionar al Instituto, la información que sea requerida de las diferentes autoridades municipales, así como la generada por su propia actividad;

XVII. Auxiliar a las autoridades competentes en la elaboración de los planes y programas de desarrollo municipal;

XVIII. Auxiliar a las dependencias y organismos públicos cuyas atribuciones o actividades en materia de planeación, programación o elaboración y realización de proyectos específicos del desarrollo estatal, regional y municipal, requieran de los datos contenidos en el catastro;

ENTREGO:	FECHA:
DE:	FECHA:
FOLIO:	
PROCESOS LEGISLATIVOS	

XIX. Notificar a los interesados las operaciones catastrales efectuadas;

XX. Proporcionar a las personas que lo soliciten, la información catastral que se encuentre en sus archivos, conforme a los medios con que cuente y observando los procedimientos que se establezcan;

XXI. Expedir certificaciones sobre los actos jurídicos, inscripciones y documentos que formen parte del catastro, así como certificaciones de existir o no, inscripciones relativas a las personas o documentos que se señalen por los solicitantes;

XXII. Expedir, a solicitud expresa, copias certificadas de los documentos que obren en el archivo del catastro, las que bajo ningún concepto significarán el reconocimiento o aceptación de un derecho. Estos documentos son exclusivamente para fines fiscales, urbanísticos y estadísticos;

XXIII. Informar al Tesorero o Encargado de la Hacienda Municipal cuando proceda efectuar el cobro de los derechos por los servicios catastrales prestados, de conformidad a lo que se establezca en su propia Ley de Ingresos;

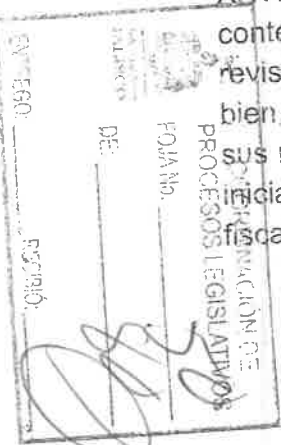
XXIV. Acreditar a los peritos valuadores conforme a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos;

XXV. Notificar a la Dirección de Catastro del Estado de las posibles infracciones en que incurran los peritos valuadores, remitiendo las pruebas correspondientes a fin de que se inicie el procedimiento administrativo y se apliquen las sanciones correspondientes;

XXVI. Emitir los criterios administrativos para la formación, mejoramiento y conservación de los registros catastrales;

XXVII. Proponer ante el Consejo Técnico Catastral del Estado los sistemas de valuación masiva donde se integren: terminología, parámetros de valores unitarios de terreno y construcción; coeficientes de demérito e incremento; precisiones y rangos; así como la puesta en operación del mismo sistema y la reglamentación para su aplicación, los que servirán de base para valorar la propiedad inmobiliaria;

XXVIII. Registrar los avalúos elaborados por los peritos valuadores, cuando contengan los datos correctos para su identificación y localización para su posterior revisión. En caso de que existan discrepancias con los valores o datos reales del bien inmueble y estos sean superiores al 15% en valores o superiores al 10% en sus medidas y áreas, notificar a la tesorería municipal y al Catastro del Estado para iniciar los procedimientos administrativos respectivos para fincar la responsabilidad fiscal solidaria y las sanciones administrativas que resulten; y



XXIX. Las demás atribuciones que le otorgue la presente Ley y otras disposiciones legales aplicables.

XXX. Implementar la bitácora histórica de evolución del valor del suelo por predio.

CAPÍTULO VI

De las tablas de valores unitarios y de la valuación catastral

Artículo 54.- Los valores unitarios de los terrenos y de construcciones, los coeficientes de incremento y demérito de valores y demás elementos de valuación, se elaborarán y aplicarán mediante las tablas de valores unitarios conforme las siguientes disposiciones:

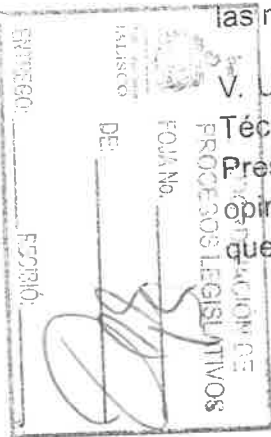
I. Cada Catastro Municipal debe elaborar los estudios de valores correspondientes conforme a lo establecido por el artículo 13, fracción IX y los artículos 55, 56 y 57 de la presente ley. Una vez elaborado el proyecto de tablas de valores unitarios del municipio, debe remitirlo al Consejo Técnico Catastral Municipal respectivo para su revisión;

II. El Consejo Técnico de Catastro Municipal deberá analizar y estudiar el proyecto de tabla de valores unitarios y, en su caso, hacer las modificaciones a los valores que estimen pertinentes, sustentando en todo momento los aspectos y opiniones de carácter técnico. Una vez analizado y en su caso modificado, deberán remitir el proyecto en original y dos tantos en copias al Consejo Técnico Catastral del Estado;

III. El Consejo Técnico Catastral del Estado, con la participación de la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado o quien ésta designe en su representación, revisarán los proyectos enviados para emitir opiniones, con la finalidad de que los valores unitarios sean equiparables a los de mercado;

IV. En los casos en que el Consejo Técnico Catastral del Estado, con la participación de la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado o quien ésta designe en su representación, consideren que los proyectos de los Consejos Técnicos de Catastro Municipales no son equiparables a los de mercado, emitirán las recomendaciones pertinentes, y

V. Una vez que los proyectos de tablas de valores sean revisados por el Consejo Técnico Catastral del Estado en conjunción con la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado o su representante, se remitirán con las opiniones o recomendaciones que hubiere, en su caso, a los ayuntamientos para que éstos las conozcan antes de aprobar la formal iniciativa.



La iniciativa deberá ser presentada a más tardar el 31 de agosto del año previo a su aplicación.

Artículo 54 Bis. La autoridad catastral deberá establecer procedimientos diferenciados para la estimación del valor comercial del suelo, conforme a métodos técnicos reconocidos.

Artículo 54 Ter. La valuación comercial corresponde al proceso técnico destinado a estimar el valor de mercado de un bien inmueble en un momento determinado, tomando en cuenta operaciones comparables, potencial de uso, externalidades urbanas y condiciones del entorno.

Artículo 54 Quáter. La valuación comercial será utilizada para:

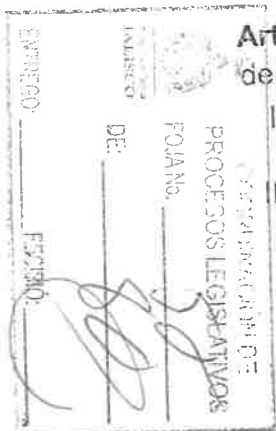
- I. Instrumentos de captura de plusvalías urbanas;
- II. Fijación de valor base para licitaciones, convenios de asociaciones público-privadas o enajenaciones del Estado;
- III. Expropiaciones, indemnizaciones y reasentamientos;
- IV. Análisis de rentas, alquileres y planeación de vivienda asequible.

Artículo 54 Quinquies. Las metodologías autorizadas para la valuación comercial incluyen:

- I. Método de comparación de mercado;
- II. Método residual o de desarrollo inmobiliario;
- III. Método de capitalización de rentas;
- IV. Método de costo depreciado;
- V. Cualquier otro reconocido por la práctica valuatoria internacional y validado por la Dirección de Catastro.

Artículo 54 Sexies. La valuación catastral y comercial se regirá por los principios de:

- I. Transparencia y trazabilidad técnica;
- II. Equidad fiscal y territorial;



- III. Proporcionalidad contributiva;
- IV. Interoperabilidad con el Registro Público y sistemas de planeación;
- V. Actualización periódica con base en evidencia empírica y estudios de mercado.

Artículo 54 Septies. La Dirección de Catastro deberá elaborar, actualizar y publicar anualmente los estudios de valor comercial del suelo urbano y rural, en coordinación con universidades, institutos de planeación y organismos colegiados.

Artículo 54 Octies. La Dirección de Catastro podrá proponer ajustes a los valores catastrales para aproximarlos a los valores comerciales, cuando se detecten desviaciones superiores al 30% sostenidas en el tiempo, sin afectar la certeza jurídica ni los derechos adquiridos.

Artículo 54 Nonies. Los valuadores comerciales y catastrales deberán estar debidamente acreditados, y sus avalúos registrados en el Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF). Aunado a esto, se deberá garantizar el acceso digital a las series históricas de valores catastrales y comerciales, conforme a las leyes de transparencia y protección de datos personales.

Artículo 54 Decies. Vigilancia y Sanción El incumplimiento de los presentes lineamientos podrá derivar en sanciones administrativas, cancelación del registro de peritos o responsables, e intervención del Estado en funciones delegadas.

Artículo 66. Los predios, con construcciones o sin ellas, a los que ya se hubiera fijado un valor catastral, podrán ser revaluados cuando:

- I. Lo solicite el propietario o poseedor del predio;
- II. Se determine o modifique su clasificación catastral;
- III. Se determinen o modifiquen las provisiones, usos, destinos y reservas aplicables al predio;
- IV. Los valores con que se encuentren registrados, no correspondan a los que resulten de aplicarles los valores unitarios vigentes o declarados conforme a lo previsto en la Ley de Hacienda Municipal;
- V. Se realicen en el predio obras de urbanización o construcciones, reconstrucciones, ampliaciones o demoliciones de las construcciones ya existentes;



VI. Con motivo de obras públicas o privadas incrementalmente o demerite notablemente su valor;

VII. Se fusionen o se subdividan;

VIII. El predio o su entorno sufran un cambio que afecte notoriamente su valor;

IX. El avalúo existente se haya practicado con valores provisionales y ya se tengan los elementos técnicos de catastración necesarios, aun cuando no haya transcurrido el término de vigencia establecida;

X. Una construcción sea ocupada sin terminar, o estando terminada no es usada;

XI. Se opere un movimiento catastral que afecte los registros de clasificación del predio; y

XII. Al aplicar los valores unitarios vigentes, el valor resultante sea mayor al valor real.

XIII. Cuando el predio sea beneficiario directo de una acción pública generadora de valorización urbana, conforme al registro correspondiente.

Artículo 75.- Para que los peritos valuadores puedan practicar avalúos a efecto de determinar los impuestos predial y de transmisiones patrimoniales, deberán:

I. Estar registrados y acreditados conforme a las disposiciones de esta Ley;

II. Visitar el inmueble, identificarlos (sic) plenamente, anexando fotografías del mismo;

III. En los predios urbanos revisar la superficie y medidas de los linderos; y

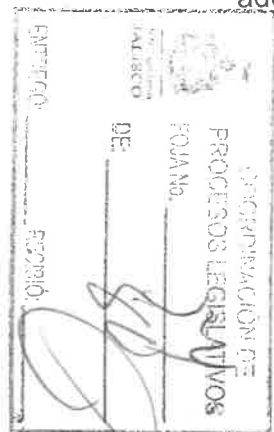
IV. Determinar el valor de los predios, teniendo como base los valores reales, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal.

V. Practicar avalúos comerciales para la estimación de la brecha de valor del suelo, conforme a lineamientos de la Secretaría de Planeación y Finanzas.

Los valuadores dependientes de la autoridad catastral, deberán satisfacer únicamente los requisitos previstos en las fracciones II y III de este artículo, y además deberán aplicar los valores unitarios aprobados por el ayuntamiento.

CAPITULO VIII

Del Aprovechamiento Urbanístico y el Fondo de Cohesión Urbana.



Artículo 89. Créase el Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF) como plataforma de interoperabilidad técnica, normativa e institucional entre:

- I. El Catastro Estatal y los catastros municipales;
- II. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado;
- III. La Secretaría de Planeación y Finanzas;
- IV. Las autoridades de planeación, desarrollo urbano, infraestructura y medio ambiente.

Artículo 90. La función social de la plusvalía urbana es:

- I. Recuperar para el Estado el valor latente del suelo no capturado por tributos municipales.
- II. Generar incentivos para proyectos de interés social (vivienda asequible, equipamientos).

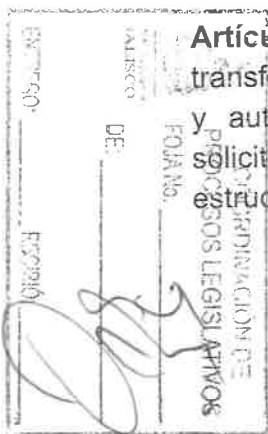
Artículo 91. Se entiende por brecha de valor: La diferencia entre valor fiscal (catastral municipal) y valor comercial real (determinado por avalúos comerciales independientes, o hechos por la autoridad competente).

Artículo 92. El suelo sujeto corresponderá a los predios o terrenos urbanizables, en proceso de urbanización, de renovación urbana o de redensificación urbana.

Artículo 93. El SEICREF garantizará el intercambio automático y validado de datos entre sistemas, para asegurar la trazabilidad de los incrementos del valor del suelo, la identificación de sujetos obligados y el cumplimiento del impuesto estatal de aprovechamiento urbanístico.

Artículo 94. El SEICREF deberá asegurar la trazabilidad técnica y jurídica del valor del suelo, garantizar la identificación de acciones públicas generadoras de renta urbana, y facilitar el cálculo automatizado de obligaciones fiscales derivadas de la valorización.

Artículo 95. Toda la información derivada de los registros del valor del suelo y sus transformaciones será considerada de interés público. La ciudadanía, investigadores y autoridades tendrán derecho a consultar, mediante portales electrónicos o solicitudes, la evolución del valor del suelo, sus determinantes y sus efectos en la estructura territorial.

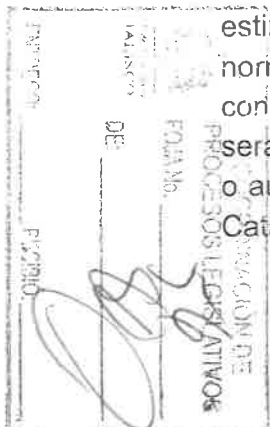


Artículo 96. Los municipios del Estado de Jalisco podrán celebrar convenios de colaboración con el Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría de Planeación y Finanzas, para ejercer funciones de gestión, fiscalización y cobro del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico, en los términos que establezca el reglamento de esta Ley.

- I. Dicha colaboración será de carácter delegado, transitorio y supervisado, y no implicará en ningún caso que el impuesto pierda su carácter de contribución estatal.
- II. Para poder participar en la gestión del impuesto, el municipio deberá:
 - a. Contar con un catastro funcionalmente actualizado, interoperable con el Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF);
 - b. Tener capacidad técnica para la identificación y valuación de acciones públicas generadoras de plusvalía;
 - c. Disponer de sistemas administrativos y contables que permitan la recaudación transparente y la rendición de cuentas.
- III. La Secretaría de Planeación y Finanzas emitirá lineamientos técnicos y formularios estándar para la celebración y operación de dichos convenios.
- IV. Los municipios que recauden el impuesto deberán entregar el monto íntegro a la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado en un plazo no mayor a diez días hábiles posteriores a su cobro efectivo, acompañado de la documentación que acredite la base gravable, el monto recaudado y el sujeto obligado.

Artículo 97. El Estado podrá reconocer el esfuerzo recaudatorio del municipio mediante la asignación de un incentivo económico o aportación complementaria, destinado exclusivamente a acciones de ordenamiento territorial, vivienda asequible, infraestructura social o gestión del suelo, previa justificación y conforme a reglas de operación emitidas por el Ejecutivo estatal.

Artículo 98. Para efectos de esta Ley, el valor del suelo se define como la estimación objetiva del precio que un terreno puede alcanzar en condiciones normales de mercado, sin considerar las construcciones u obras sobre él. Este valor constituye la base sobre la cual se generan diversas formas de renta del suelo, y será determinado por el Catastro mediante métodos comparativos, de capitalización o automatizados, conforme a lineamientos técnicos establecidos por la Dirección de Catastro.



Artículo 99. En todo momento será la Autoridad Catastral la encargada de establecer, corregir o modificar, las bases técnicas, jurídicas e institucionales para registrar las acciones públicas generadoras de valorización del suelo, estimar el valor del suelo con base en criterios técnicos integrales y permitir la captura parcial de la renta urbana generada por intervenciones colectivas, a través de la función catastral.

Artículo 100. El Catastro Estatal y los catastros municipales deberán incorporar un Registro de Acciones Públicas Generadoras de Plusvalía, que documente, por predio o polígono, aquellas intervenciones públicas que inciden en el incremento del valor del suelo, tales como:

- I. Modificaciones a los planes o programas de desarrollo urbano que incrementen el potencial de aprovechamiento del suelo (densidad, uso, COS, CUS), ya sea por fallo de la autoridad judicial, proceso de actualización, consult plebiscito.
- II. Inversiones públicas en infraestructura urbana, transporte, equipamiento, espacio público o servicios;
- III. Declaratorias de zonas de desarrollo prioritario, proyectos estratégicos u operaciones urbanas;
- IV. Otorgamiento de incentivos urbanísticos, licencias especiales o transferencias de potencial de desarrollo.

Artículo 101. Las dependencias estatales y municipales de planeación, movilidad, infraestructura, medio ambiente y desarrollo urbano deberán notificar al Instituto Catastral del Estado y al Catastro Municipal correspondiente, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, cualquier acto o resolución que constituya una acción pública generadora de plusvalía, para su incorporación en el registro señalado.

Artículo 102. El Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF) deberá establecer y mantener actualizado un sistema técnico de determinación del valor comercial del suelo, que complemente los valores catastrales con fines fiscales. La valuación comercial se realizará mediante:

- I. Tablas de valores comerciales por zonas homogéneas urbanas y rurales, elaboradas con metodologías reconocidas en valuación inmobiliaria;
- II. Avalúos individuales en casos especiales, emitidos por peritos valuadores registrados;



- III. Sistemas automatizados de valoración masiva (AVM), aplicables a mercados urbanos.
- IV. Este valor se utilizará para efectos del cálculo del impuesto estatal de aprovechamiento urbanístico y otros instrumentos de recuperación de plusvalías.

Artículo 103. Cada predio deberá contar con una bitácora de evolución del valor del suelo, en la que se registre cronológicamente:

- I. Valor catastral y valor comercial por año;
- II. Acciones públicas relevantes que inciden en el valor del suelo;
- III. Cambios en el uso del suelo, intensidad, densidad o régimen de propiedad;
- IV. Determinaciones fiscales derivadas de la valorización del predio.
- V. Esta información será interoperable con el Registro Público de la Propiedad y con la autoridad fiscal del Estado.

Artículo 104. La Brecha de Valor: Es la diferencia entre el valor comercial del suelo (determinado por el mercado o avalúos técnicos) y el valor fiscal (valor fiscal registrado en el catastro, usualmente subvaluado). Su fórmula básica es la siguiente: $BV = VC - VF$. *Dónde:*

- BV = Brecha de valor
- VC = Valor comercial
- VF = Valor fiscal.

Artículo 105. La Brecha de Valor es la base imponible del IEAU, y refleja cuánto ha aumentado el valor del suelo por razones ajenas al propietario. Servirá para estimar la renta urbana capturable a través de instrumentos fiscales.

Artículo 106. El Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico (IEAU) es un tributo estatal que se cobra a quienes se benefician directamente del incremento en el valor del suelo generado por decisiones públicas (como cambios de uso de suelo, aumento de densidad, obras de infraestructura, etc.). Las características clave de IEAU son las siguientes:

- I. Es cobrado por el Estado, no por los municipios. Su hecho imponible es el incremento del valor del suelo derivado de acciones públicas.
- II. Se paga antes de otorgar licencias de obra o uso de suelo que generen plusvalía.
- III. El monto recaudado se destina al Fondo de Cohesión Urbana para financiar vivienda asequible, infraestructura, etc.



Artículo 107. El Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico se estructura de la siguiente manera:

- I. Hecho imponible: Aprobación de licencias urbanísticas o cambios de uso que generen plusvalía.
- II. Sujeto pasivo: Promotores inmobiliarios, desarrolladores, urbanizadores, inversores y demás sujetos que actúen sobre el suelo sujeto a la presente ley.
- III. Base imponible: El cien por ciento de la "brecha de valor".
- IV. Liquidación: Previo a la emisión de la licencia de obra

Artículo 108. Para la determinación del valor comercial serán competentes:

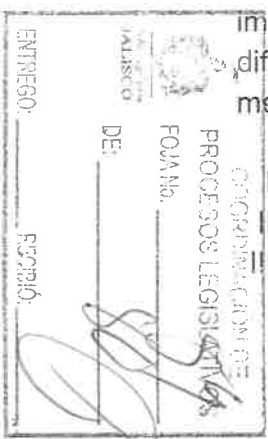
- I. Los avalúos realizados por peritos independientes registrados por el Estado.
- II. Los avalúos realizados por dependencias u organismo públicos
- III. En ambos casos mediante el método de comparación de mercado, residual, o rentas capitalizadas.

Artículo 109. El Catastro reconocerá, como parte del análisis técnico del valor, las siguientes categorías de renta urbana:

- I. Renta del suelo: Ganancia obtenida por el simple hecho de poseer suelo, independientemente de que se construya o produzca en él.
- II. Renta diferencial: Ganancia adicional derivada de la localización relativa del suelo en la ciudad. Esta se expresa en mayores valores en zonas con mejor accesibilidad, infraestructura o servicios.
- III. Renta diferencial II: Ganancia adicional derivada del aprovechamiento intensivo del suelo mediante inversión de capital o uso autorizado (verticalización, comercio, turismo, etc.).
- IV. Estas rentas se registrarán de manera indirecta mediante el diferencial de valor comercial por ubicación o uso, a fin de comprender las jerarquías espaciales y orientar políticas redistributivas, de zonificación o de fiscalidad urbana.

Artículo 110. La Dirección Catastral del Estado y los catastros municipales deberán implementar mecanismos para determinar el valor comercial del suelo, diferenciándolo del valor catastral con fines fiscales generales. Este se obtendrá mediante:

- I. Estudios de mercado inmobiliario y zonas homogéneas;
- II. Métodos automatizados de valoración masiva (AVM);
- III. Avalúos individualizados cuando se requiera;



- IV. Ajustes espaciales por localización (renta diferencial I) y uso autorizado (renta diferencial II).

Artículo 111. El valor comercial del suelo será obligatorio para efectos del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico y para instrumentos de recuperación de plusvalías.

Artículo 112. Cada predio inscrito en el Catastro contará con una bitácora histórica, que incluirá:

- I. Valor catastral y valor comercial por año;
- II. Fecha y descripción de acciones públicas con potencial de valorización;
- III. Modificaciones al uso del suelo, coeficientes de ocupación o densidad;
- IV. Determinaciones fiscales aplicadas por valorización urbana.
- V. Esta información será interoperable con el Registro Público de la Propiedad y con la Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado.

Artículo 113. El Fondo de Cohesión Urbana (FCU), será el destino de lo recaudado por la totalidad del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico (IEAU). Dicho fondo será gestionado por el Estado.

Artículo 114. Los municipios podrán tener acceso a los recursos del FCU, con base en las siguientes modalidades:

- I. Opción A: Municipios que firmen convenio de delegación catastral al Estado: Reciben hasta el 60% del IEAU recaudado en su territorio para proyectos locales administrados enteramente por el municipio, acorde a los lineamientos de la presente ley.
- II. Opción B: Municipios no adherentes: El Estado integrará el 100% del IEUA generado en su territorio al FCU, administrándolo en su totalidad y aplicándolo a políticas estatales de vivienda social, alquiler social, subsidio al alquiler, o incentivos fiscales estatales para su promoción.

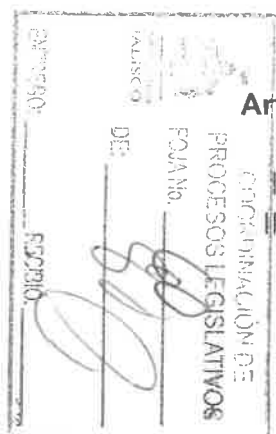
Artículo 115. Condiciones para acceder al FCU (municipios adherentes):

- I. Compromiso de destinar recursos a:
 - a. Vivienda en renta controlada (mínimo 50% del proyecto promovido).
 - b. Espacios públicos o equipamientos colectivos.

Artículo 116. De los Incentivos a Promotores y Proyectos Sociales:

Mecanismos de compensación

Bonificaciones del IEAU (hasta el cien por ciento) si:



- d. Destinan $\geq 50\%$ de unidades a renta controlada.
 - e. Cedan suelo gratuito para equipamientos (escuelas, hospitales o proyectos de vivienda social o proyectos de vivienda cooperativa).
 - f. Reducción adicional si proyectos son carbono-neutral o incluyen infraestructura verde.
- III. En proyectos con incentivos de vivienda, ya sea en venta o en alquiler, los márgenes máximos serán fijados por estudio que contemple los costes del proyecto y el rango de utilidad razonable para el promotor.

CAPITULO IX.

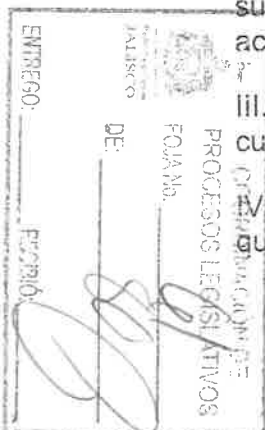
De las Infracciones y Sancione

Artículo 117. Son infracciones en materia de Catastro:

- I. No presentar las manifestaciones o avisos para la inscripción o cambio de propietario de predios en el padrón catastral, en el tiempo y la forma previstos por la presente Ley;
- II. Manifestar datos falsos a la autoridad catastral respecto del predio objeto de operaciones o trabajos catastrales;
- III. No proporcionar la información formalmente requerida por la autoridad catastral; y
- IV. Oponerse o interferir en la realización de las operaciones y trabajos catastrales.
- V. No reportar acciones generadoras de plusvalía.
- VI. Falsear u omitir datos sobre usos de suelo, licencias o cambios de densidad.
- VII. Obstaculizar el funcionamiento del SEICREF.

Artículo 118.- Las infracciones previstas en el artículo anterior serán sancionadas por la tesorería municipal, de acuerdo al valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, con las siguientes multas:

- i. De una a cuatro veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización para lo previsto en la fracción I;
- ii. De una a diez veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización en el supuesto de la fracción II, sin perjuicio de hacer efectivo el impuesto omitido y sus accesorios;
- iii. De una a cinco veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, cuando se dé el supuesto de la fracción III; y
- iv. De una a quince veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización a quienes infrinjan lo señalado en la fracción IV.



Para la aplicación de las sanciones, se estará a las reglas que se establezcan en la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 119.- Los peritos valuadores registrados ante la Dirección de Catastro del Estado, cuando incurran en irregularidades en el desempeño de sus funciones, se harán acreedores a las siguientes sanciones:

I. Procederá la amonestación por escrito:

- a) Cuando en la revisión de los avalúos se determine que los datos no corresponden a la realidad, o los valores asentados fluctúan en mayor rango que el determinado por el reglamento respectivo y las normas técnicas aplicables;
- b) Cuando realice publicidad que induzca o pueda inducir a error respecto de los servicios que presta, amparado en su registro ante la Dirección de Catastro del Estado;
- c) Por cambiar su domicilio legal sin dar el aviso correspondiente a la Dirección de Catastro del Estado; y
- d) Por cualquier otro incumplimiento que se señale en el reglamento respectivo;

II. Procederá a no aceptar los nuevos avalúos a registro o aprobación, cuando existan adeudos pendientes por responsabilidad fiscal solidaria;

III. Procederá sancionar a los peritos con suspensión del registro de seis a doce meses, por reincidir en alguna de las conductas señaladas en la fracción anterior; y

IV. Procederá sancionar al perito con la cancelación definitiva del registro por:

- a) Haber obtenido el registro mediante información o documentación falsa; y
- b) Por violaciones graves o reiteradas a las normas técnicas sobre la práctica y formulación de los avalúos.

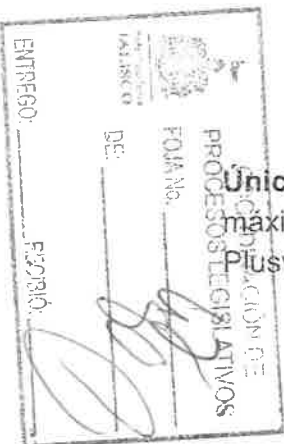
V. No reportar acciones generadoras de plusvalía.

VI. Falsear u omitir datos sobre usos de suelo, licencias o cambios de densidad.

VII. Obstaculizar el funcionamiento del SEICREF.

TRANSITORIOS DEL DECRETO

Único: El Instituto Catastral del Estado y los Ayuntamientos contarán con un plazo máximo de 12 meses para implementar el Registro de Acciones Generadoras de Plusvalía, la bitácora histórica del valor del suelo y el SICREF.



ARTÍCULO SEGUNDO. Se se adiciona la fracción XI al artículo 5; se adiciona la fracción VII al artículo 6; se adiciona la fracción X al artículo 15; se adiciona la fracción XI al artículo 19; se reforma la fracción III del artículo 26; se reforma el artículo 35; se adiciona la fracción IX al artículo 40; se reforma el artículo 62; se adiciona un segundo párrafo al artículo 110; se incorpora el título sexto con artículos del 148 al 153; se adiciona transitorio único; transitorio único; todos los anteriores de **LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE JALISCO**, quedando de la siguiente manera:

TITULO PRIMERO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y OBJETIVOS DE LA FUNCION REGISTRAL

Artículo 5.- Para los efectos de la presente Ley, se entenderá por:

I. Código: El Código Civil para el Estado de Jalisco;

II. Dirección General: La Dirección General del Registro Público de la Propiedad;

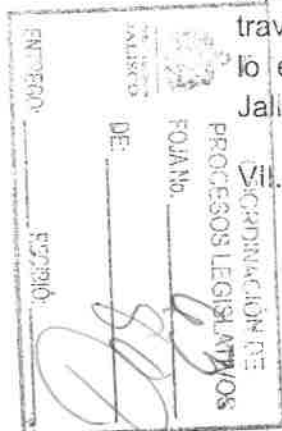
III. Director General: El Director del Registro Público de la Propiedad;

IV. Institución: El Registro Público de la Propiedad;

V. Firma electrónica avanzada: los datos que en forma electrónica son vinculados o asociados a un mensaje de datos y que corresponden inequívocamente al firmante con la finalidad de autenticar el mismo, en los términos previstos en la legislación en materia de firma electrónica en el Estado de Jalisco y por la presente Ley;

VI. Mensaje de datos: la información generada, enviada, recibida, archivada, reproducida o procesada por el firmante y recibida o archivada por el destinatario a través de medios electrónicos, ópticos o cualquier otra tecnología de conformidad a lo establecido en la legislación en materia de firma electrónica en el Estado de Jalisco y en la presente Ley;

VII. Registrador: funcionario depositario de fe pública registral;



VIII. Registro: el asiento en libros y folios de los actos jurídicos relacionados con la creación, extinción, modificación o transferencia de derechos reales o personales sobre bienes muebles o inmuebles de dominio privado, público o social;

IX. Sistema de información: medio electrónico, óptico o cualquier otra tecnología, utilizable para generar, enviar, recibir, archivar, reproducir o procesar información respecto de los actos registrales contenidos en el acervo documental de la Institución; y

X. Folio Registral: expediente con toda la información referida a un mismo mueble, inmueble o persona jurídica, considerado cada uno de éstos como una unidad registral con historial jurídico propio, cuya información deba ser procesada de manera electrónica o en forma manual.

XI. Folio Real: El folio real deberá contar con una sección específica para la trazabilidad del valor del suelo conforme a lo previsto en esta Ley y en la Ley de Catastro.

Artículo 6.- El Reglamento de esta Ley que al efecto se expida deberá contener como mínimo:

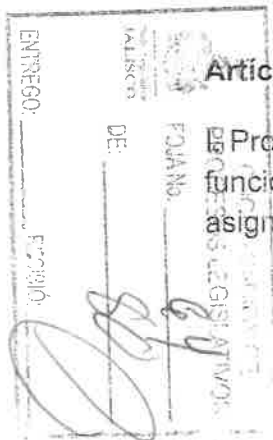
- I. Requisitos y perfiles de las personas para ingresar a la dependencia;
- II. Circunscripción territorial de cada una de las Oficinas Registrales;
- III. Normas técnicas e informáticas del sistema registral;
- IV. Métodos y procedimientos del sistema registral;
- V. Requisitos, formas y procedimientos para expedir las certificaciones; y
- VI. Funciones específicas de los demás servidores públicos de la Institución.
- VII. Vinculación registral con procesos de fiscalización territorial y de valorización urbana conforme a la Ley de Catastro.

CAPÍTULO VI

DE LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 15. Son atribuciones de la Dirección Administrativa:

- I. Proporcionar los recursos materiales que sean necesarios para el desarrollo de las funciones inherentes a la Institución de acuerdo a los procedimientos y presupuesto asignados;



II. Establecer, con la aprobación del Director, políticas, normas, sistemas y procedimientos para la administración de los recursos humanos, materiales y financieros asignados a las oficinas;

III. Tener a su cargo los procedimientos relativos a las altas y bajas del personal;

IV. Solicitar los servicios de mantenimiento necesarios (sic) preservar en óptimas condiciones las instalaciones físicas y equipos existentes;

V. Mantener el control de las formas impresas;

VI. Efectuar los trámites necesarios para el pago de viáticos para el personal de las oficinas;

VII. Coordinar y controlar el uso de los bienes muebles y arrendamientos de inmuebles ocupados por oficinas registrales así como material y equipo asignados a las oficinas;

VIII. Establecer en coordinación con la Secretaría de Administración y la Dirección General el Programa Anual de Capacitación y Desarrollo de Personal; y

IX. Las demás funciones asignadas por el Director General.

X. Inscribir anotaciones preventivas derivadas de acciones públicas que generen valorización urbana, así como garantizar la interoperabilidad con sistemas fiscales y catastrales para efectos de trazabilidad del valor del suelo.

Artículo 19. Son atribuciones y obligaciones del Director de Informática:

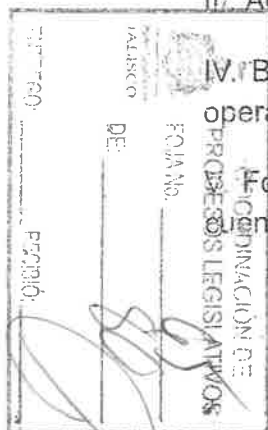
I. Administrar los recursos informáticos en la oficina central y en las oficinas registrales;

II. Realizar la planeación de la infraestructura informática de las oficinas que componen el registro público, tanto en los equipos de cómputo como en sistemas de información, siguiendo la normatividad del Gobierno del Estado así como la utilización de herramientas tecnológicas para satisfacer los requerimientos de información de la Institución;

III. Administrar y dar mantenimiento a las bases de datos de la Institución;

IV. Brindar la asesoría, apoyo y soporte necesarios para controlar y mantener en operación las instalaciones de cómputo de las oficinas;

Formular el inventario general de los equipos de cómputo de la Institución y dar cuenta de él al Director de Administración;



VI. Hacer visitas periódicas a las oficinas a fin de constatar que los servicios de cómputo sean los adecuados;

VII. Contribuir al alcance de los objetivos del programa integral de modernización de la Institución;

VIII. Mantener la integridad y la seguridad de la información procesada en los sistemas informáticos a su cargo;

IX. Establecer contacto con otras instituciones afines para intercambiar conocimientos y apoyos; y

X. Las demás funciones asignadas por el Director General

XI. Establecer una plataforma pública y georreferenciada que permita la consulta

Artículo 26. Los certificados se expedirán en la forma y términos previstos al efecto en el Reglamento, debiendo contener cuando menos:

I. El nombre del propietario o propietarios del predio;

II. Descripción general, incluyendo superficie, medidas y linderos del predio y porcentaje proindiviso en su caso;

III. Todas las anotaciones preventivas o definitivas, así como los gravámenes existentes;

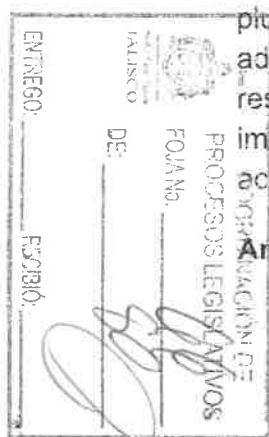
IV. Limitaciones de dominio, servidumbres y en general cualquier anotación que modifique o extinga cualquier derecho sobre el inmueble; y

V. Derechos de registro.

VI. Todas las anotaciones preventivas o definitivas, incluyendo las derivadas de acciones públicas generadoras de plusvalía urbana; que no implican gravamen, pero si efectos fiscales y de transparencia; así como los gravámenes ya existentes;

Artículo 35. Cuando se hubiere hecho alguna anotación en los registros de la institución respecto al carácter litigioso de los bienes, anotaciones por concepto de plusvalía urbana, o porque se haya reclamado la nulidad del título del otorgante, el adquirente sufrirá las consecuencias de la nulidad, una vez declarada, y será responsable de recabar la documentación correspondiente al pago o exención del impuesto estatal de aprovechamiento urbanístico, así como del valor comercial actualizado, y advertirlo en el instrumento notarial.

Artículo 40. Serán objeto de registro preventivo dentro del registro inmobiliario:



I. Las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles y la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos, una vez que hayan sido radicadas por la autoridad judicial;

II. El mandamiento de embargo, las cédulas hipotecarias o las intervenciones que se hayan hecho efectivas en bienes inmuebles del deudor;

III. Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos o convenios para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tengan por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos, una vez que hayan sido radicadas por la autoridad judicial;

IV. Los nombramientos judiciales de representantes de ausentes y las sentencias que declaren la ausencia y la presunción de muerte;

V. Las resoluciones en que se declare un concurso o se admita una cesión de bienes, si hay inmuebles;

VI. Las resoluciones judiciales sobre información posesoria, así como la demanda del opositor si la hubiere;

VII. Las providencias judiciales que ordenen el secuestro o prohíban la enajenación de bienes inmuebles y derechos reales;

VIII. Las fianzas legales o judiciales;

IX. El acuerdo o decreto de expropiación y de ocupación temporal y la declaración de limitación de dominio o de derechos sobre bienes inmuebles;

X. Las resoluciones judiciales en materia de amparo, que ordenen la suspensión provisional o definitiva, en relación con bienes inscritos en la Institución;

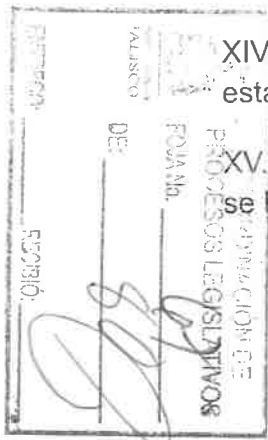
XI. Las cesiones de derechos hereditarios de quien tenga la calidad de heredero o quien lo sustituya;

XII. El auto que admita una demanda en que se impugne alguna inscripción o registro que obre en la oficina;

XIII. Los títulos que se devuelvan sin registrar, si se trata de fincas inscritas;

XIV. Los avisos cautelar y preventivo a que se refiere el capítulo VIII del Título III de esta Ley;

XV. Las medidas provisionales o cautelares que en materia de extinción de dominio se hayan dictado.



XVI. Los actos, que siendo materia de inscripción preventiva o definitiva, no deba ésta realizarse, por existir de acuerdo al orden de prelación un aviso cautelar que lo impida;

XVII. La inscripción de los Deudores Alimentarios del Registro de Deudores Alimentarios Morosos a que se refiere el artículo 440 del Código Civil del Estado de Jalisco; y

XVIII. Cualquier otro documento relacionado con la propiedad inmueble, que sea anotable preventivamente, de acuerdo con esta Ley y otras leyes aplicables.

XXIX. Las derivadas de acciones públicas generadoras de plusvalía urbana; que no implican gravamen, pero sí efectos fiscales y de transparencia.

Los registros preventivos se realizarán a través de una anotación dentro del folio correspondiente al inmueble de que se trate.

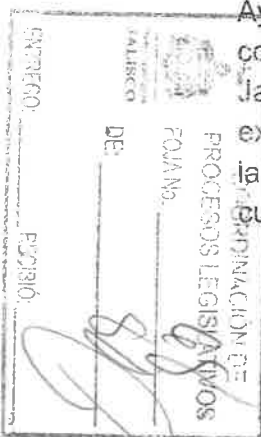
El registro preventivo perjudicará a cualquier adquirente del inmueble o derecho real a que se refiere dicha anotación, cuando la adquisición sea posterior a la fecha de aquella y, en su caso, dará preferencia para el cobro del crédito sobre cualquier otro de fecha posterior a la inscripción.

Artículo 62. Ningún registro podrá efectuarse, si no consta que el que lo pretende tiene derecho para pedir que se haga o es apoderado o representante legítimo del que lo tenga, y que se han cubierto las obligaciones fiscales correspondientes. Los notarios públicos podrán solicitar el registro de los actos formalizados ante su fe pública.

En los casos en que el inmueble cuente con anotación preventiva por incremento de valor del suelo, deberá presentarse constancia de pago o exención del impuesto correspondiente, expedida por la autoridad fiscal estatal. Su omisión impedirá la inscripción hasta en tanto se subsane.

La forma de presentar las solicitudes y los requisitos para admitir el registro, se determinarán por las disposiciones contenidas en la presente Ley y su Reglamento.

Artículo 110. La Institución, la Dirección de Catastro del Estado y los Ayuntamientos, a través de su dependencia encargada del Catastro, en coordinación con el Instituto de Información Estadística y Geográfica del Estado de Jalisco, establecerán las normas básicas y los lineamientos generales para la existencia de una coordinación entre éstas entidades, a fin de obtener la certeza en la descripción y en la localización de los bienes inmuebles inscritos, así como en cualquier otra información relativa a los mismos.



Además, La Institución deberá establecer mecanismos de interoperabilidad con el SEICREF, la Dirección de Catastro del Estado, los Ayuntamientos y las autoridades fiscales, para el intercambio automatizado de datos que permita verificar trazabilidad del valor del suelo y cumplimiento de obligaciones fiscales.

TITULO SEXTO.

CAPÍTULO ÚNICO

De la coordinación registral para la captura de plusvalías urbanas

Artículo 148. El registro de anotaciones preventivas por incremento de valor del suelo, se dará en las siguientes circunstancias.

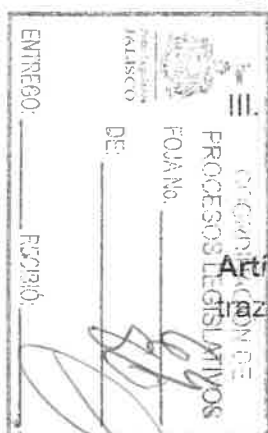
- I. Cuando un predio sea objeto de una acción pública generadora de valorización urbana, como se define en la Ley de Catastro del Estado de Jalisco, el Instituto Registral deberá inscribir, a solicitud de la autoridad catastral o fiscal, una anotación preventiva por incremento de valor del suelo.
- II. Esta anotación no implica gravamen, pero constituye un aviso público de que el predio ha sido beneficiado por una acción colectiva con potencial fiscal. Esta información será accesible de manera electrónica y estará vinculada al folio real del inmueble.

Artículo 149. La inscripción de actos traslativos de dominio o cualquier forma de enajenación onerosa de inmuebles que cuenten con anotación preventiva por valorización urbana estará condicionada a la presentación de:

- I. Constancia de cumplimiento del pago del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico, expedida por la autoridad fiscal del Estado; o
- II. Constancia de exención o no generación de plusvalía, emitida por la autoridad catastral o fiscal.

III. La omisión de esta constancia impedirá la inscripción del acto y se considerará como falta subsanable. Los notarios públicos deberán advertir expresamente esta condición a las partes intervinientes.

Artículo 150. El Registro Público deberá integrar en cada folio real una sección de trazabilidad del valor del suelo, donde consten los siguientes elementos:



- I. Fecha y número de acciones públicas que inciden en la valorización del predio;
- II. Fecha y valor comercial registrado conforme al SEICREF al momento de cada transmisión;
- III. Pago o exención de Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico, en su caso.
- IV. Esta sección permitirá el seguimiento histórico del valor urbano en cada operación registrada.

Artículo 151. El Instituto Registral del Estado establecerá mecanismos de interoperabilidad técnica con:

- I. El Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF);
- II. La Secretaría de Planeación y Finanzas del Estado;
- III. El Instituto de Información Territorial y el Catastro Estatal.
- IV. Esta coordinación permitirá el intercambio automatizado de datos para:
 - a. Detectar operaciones que omitan la declaración de incremento de valor del suelo;
 - b. Alertar sobre predios con beneficios urbanísticos recientes;
 - c. Registrar adecuadamente la trazabilidad territorial de la valorización.

Artículo 152. Los notarios públicos, como fedatarios en actos traslativos de dominio, deberán verificar si el inmueble ha sido objeto de alguna acción pública generadora de plusvalía, y advertirlo en el cuerpo del instrumento notarial. Asimismo, deberán recabar y anexar a la escritura:

La constancia de pago o exención del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico, cuando aplique;

El folio de anotación preventiva correspondiente;

El último valor comercial registrado por el Catastro.

ENTREGA:	RECIBO:
DE:	FOJANO:
COMUNICACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS	

- IV. Su omisión generará responsabilidad conforme a lo dispuesto por la ley del notariado y el Código Fiscal del Estado.

Artículo 153. El Registro Público pondrá a disposición del público una plataforma georreferenciada donde se puedan consultar, por predio o zona:

- V. Las anotaciones preventivas por plusvalía;
- VI. El historial del valor del suelo registrado;
- VII. Las acciones públicas ejecutadas por autoridad competente.
- VIII. Este portal garantizará la transparencia en la valorización urbana y su aprovechamiento fiscal.

TRANSITORIOS

Único. La Secretaría General de Gobierno, en coordinación con el Instituto Registral y la Secretaría de Planeación y Finanzas, contará con un plazo de 180 días a partir de la entrada en vigor del presente decreto, para emitir el reglamento y protocolos técnicos que hagan operativa la interoperabilidad entre el Registro Público y el SEICREF.

ARTÍCULO TERCERO. Se adiciona el inciso e) al numeral 2 del artículo 1; se adiciona la fracción X al artículo 2; se adiciona el capítulo décimo primero al título segundo; se adiciona la fracción III al artículo 75; transitorio único; todos ellos de **LA LEY DE HACIENDA DEL ESTADO DE JALISCO**, quedando de la siguiente manera:

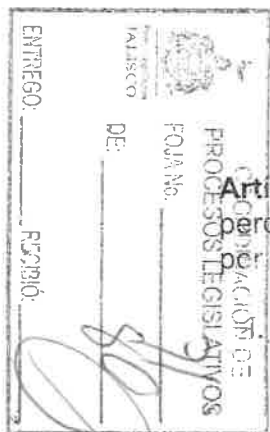
TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1. Los ingresos que la Hacienda Pública del Estado tiene derecho a percibir de conformidad con las disposiciones fiscales, serán los que se obtengan por concepto de:

Impuestos.



1. Impuestos sobre los Ingresos:

- a) Impuesto sobre Loterías, Rifas, Sorteos, Juegos con Apuesta y Concursos de toda clase;
- b) Impuesto sobre Enajenación y Distribución de Boletos de Rifas y Sorteos; y
- c) Impuesto sobre Remuneraciones al Trabajo Personal no Subordinado.

2. Impuestos sobre la Producción, el Consumo y las Transacciones:

- a) Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales de Bienes Muebles;
- b) Impuesto sobre la Adquisición de Vehículos Automotores usados;
- c) Impuesto sobre Hospedaje.
- d) Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico.

3. Impuesto sobre Nóminas y Asimilables:

- a) Impuesto sobre Nóminas.

II. Derechos.

1. Derechos por la Prestación de Servicios:

- a. Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- b. Archivo de Instrumentos Públicos y Archivo General del Estado;
- c. Autorizaciones para el Ejercicio Profesional y Notarial;
- d. Servicios en los ramos de Movilidad y Transporte y su Registro;
- e. Certificaciones, Expediciones de Constancias y otros Servicios; y
- f. Servicios diversos fijados de conformidad con la presente ley o cualquier otra disposición fiscal estatal.

Productos.

- a. Aprovechamientos;
- b. Participaciones y aportaciones federales;



- c. Ingresos extraordinarios; e
- d. Ingresos por Financiamientos

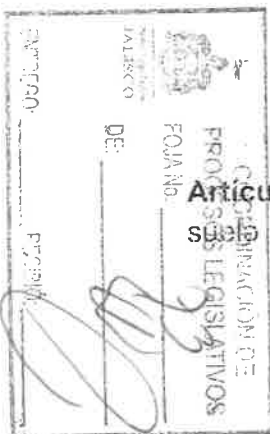
Artículo 2. Es objeto de este impuesto, toda transmisión de propiedad o titularidad de derechos de bienes muebles efectuada mediante:

- I. La adjudicación;
- II. La transmisión o promesa de cesión de derechos fiduciarios;
- III. La cesión y transmisión de derechos: hereditarios, de crédito, litigiosos y los derivados de ejecución de sentencia;
- IV. La transmisión de derechos relativos a palcos, butacas o plateas;
- V. Los actos constitutivos del fideicomiso, así como los actos de ejecución de los mismos;
- VI. La disolución o liquidación de la copropiedad por lo que respecta a los excedentes del valor que le correspondería a la porción de cada propietario;
- VII. La disolución o liquidación de la sociedad conyugal o sociedad legal, por lo que respecta a los excedentes del valor que le correspondería a la porción de cada cónyuge;
- VIII. La enajenación, cesión o donación de acciones o partes sociales; y
- IX. Todo acto o contrato por el que se enajenen o transmitan bienes muebles o derechos sobre los mismos.
- XI. Esta Ley también regula el Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico derivado de acciones urbanas, como mecanismo de recuperación de valor para el interés colectivo.

TÍTULO SEGUNDO CAPÍTULO UNDÉCIMO

Del Impuesto Estatal de Aprovechamiento Urbanístico

Artículo 67 quince. Es objeto de este impuesto el incremento en el valor del suelo de los bienes inmuebles ubicados en el Estado de Jalisco, atribuible de



manera directa o indirecta a acciones de planeación, inversión o regulación pública que inciden en la valorización de dichos predios.

Artículo 67 sedecies. Se consideran acciones públicas generadoras de plusvalía, entre otras:

- I. Cambios en el uso o intensidad del suelo autorizados por instrumentos de ordenamiento territorial o urbano;
- II. Ejecución de obras públicas de infraestructura, transporte, espacio público o equipamiento;
- III. Declaratorias de zonas de desarrollo prioritario o proyectos estratégicos;
- IV. Otorgamiento de derechos adicionales de edificación, densificación o aprovechamiento.
- V. Declaratorias de áreas de desarrollo prioritario o proyectos de urbanización impulsados o reconocidos por la autoridad.
- VI. Estas acciones deberán ser registradas y notificadas conforme a la Ley de Catastro

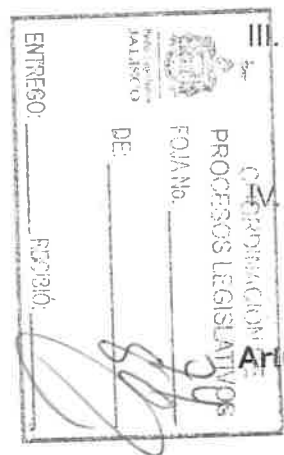
Artículo 67 septendecies. Son sujetos de este impuesto las personas físicas o morales, públicas o privadas, que resulten propietarias, usufructuarias o titulares de derechos sobre bienes inmuebles que hayan incrementado su valor de suelo como resultado de una acción pública. Dichos sujetos están obligados a:

- I. Inscribirse en el Registro Estatal de Beneficiarios de Plusvalías Urbanas, en los términos que establezca el Código Fiscal del Estado;
- II. Declarar el incremento de valor del suelo dentro del plazo estipulado en el presente capítulo;

- III. Permitir el acceso a la información catastral y registral de los inmuebles sujetos al impuesto, y colaborar en los procedimientos de valuación establecidos por la autoridad competente;

Pagar el impuesto en los plazos y formas previstos, salvo que se acojan a un convenio de pago en especie o participación en instrumentos de vivienda social, si así lo permite la ley reglamentaria.

Artículo 67 duodevicies. La base del impuesto será la diferencia entre:



- I. El valor comercial del suelo posterior a la acción pública, determinado mediante avalúo o tablas aprobadas por el Consejo Estatal Catastral, con métodos técnicos reconocidos; y
- II. El valor base del suelo previo a dicha acción, registrado en la bitácora histórica del valor del predio.
- III. El valor fiscal o comercial del suelo anterior a dicha acción (valor base), determinado con referencia al momento de anuncio o inicio del acto público generador de plusvalía.
- IV. Cuando no exista avalúo directo, la autoridad fiscal podrá aplicar tablas de zonas homogéneas o estimaciones técnicas oficiales debidamente fundadas y publicadas.

Artículo 67 undevicies. El impuesto se calculará aplicando una tasa del 30% sobre la base gravable, salvo disposición en contrario en la Ley de Ingresos del Estado. Podrá establecerse una tarifa progresiva, de conformidad con los siguientes criterios:

- I. Acorde a la siguiente tabla

Porcentaje de incremento sobre valor base	Tasa aplicable
Hasta 100%	25%
De 100.01% a 300%	30%
Más de 300%	40%

- II. Asimismo, la tasa podrá ajustarse por tipo de uso de suelo, considerando mayores tasas para usos comerciales, turísticos o de lujo.

Artículo 67 vicies. Podrán otorgarse exenciones totales o parciales del impuesto en los siguientes casos:

- I. Predios destinados a vivienda social o popular bajo esquemas de interés público;
- II. Cuando el titular del predio se acoja a convenios de participación en proyectos de regeneración urbana, vivienda asequible o infraestructura pública;
- III. Cuando el sujeto obligado sea una institución pública o de asistencia social que no comercialice el bien inmueble.



- IV. El Poder Ejecutivo podrá establecer bonificaciones del 50% si el contribuyente destina parte de la plusvalía a un fideicomiso de inversión pública o renta asequible.

Artículo 67 vices primus. La Secretaría de Planeación y Finanzas notificará el crédito fiscal correspondiente al impuesto en los siguientes supuestos:

- I. Al momento en que se formalice una transmisión onerosa del bien (compraventa, cesión, etc.); o
- II. Una vez que se verifique el incremento de valor, aunque no se haya transmitido el bien.
- III. El impuesto deberá pagarse en un plazo no mayor a 30 días hábiles a partir de la notificación o de la celebración del acto traslativo de dominio, lo que ocurra primero.

Artículo 67 vices secundus. El contribuyente deberá:

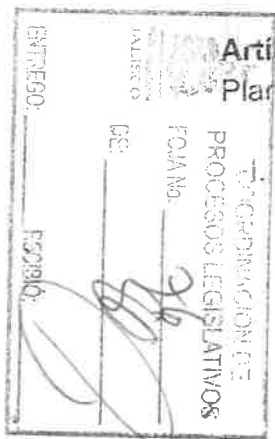
- I. Presentar declaración del incremento de valor del suelo en el formato y plazo que establezca la autoridad fiscal;
- II. Proporcionar la documentación valuatoria o técnica que le sea requerida;
- III. Enterar el impuesto en las oficinas de recaudación o medios electrónicos autorizados.
- IV. El incumplimiento será sancionado conforme al Código Fiscal del Estado.

Artículo 67 vices tertius. El monto recaudado por este impuesto se destinará a un Fondo Estatal de Regeneración Urbana, orientado a:

- I. Financiar programas de vivienda social y renta asequible;
- II. Construcción o mejora de infraestructura urbana;
- III. Conservación ambiental y resiliencia territorial.

Artículo 67 vices quartus. El Poder Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeación y Finanzas se coordinará con:

El Catastro Estatal, para la determinación técnica del valor base y post;



- II. El Registro Público, para condicionar inscripciones a la acreditación del cumplimiento fiscal.
- III. Los tres órganos conformarán el Sistema Estatal de Información Catastral, Registral y Fiscal (SEICREF).

Artículo 67 vices quintus. El Poder Ejecutivo, a través de la Secretaría de Planeación y Finanzas, emitirá el reglamento correspondiente para establecer:

- I. Metodologías de valoración de incrementos de suelo;
- II. Procedimientos para su notificación, impugnación y actualización;
- III. Mecanismos de participación ciudadana y destino de los recursos captados.

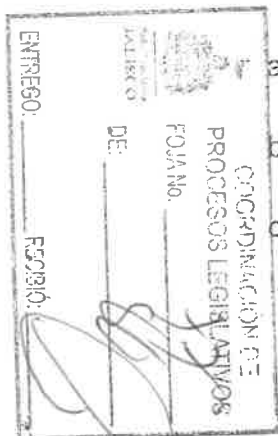
Artículo 75. Quedan comprendidos dentro de esta clasificación además de los establecidos en la presente Ley y en las demás leyes fiscales estatales, los ingresos que obtenga el Estado por concepto de:

I. De los Aprovechamientos de Tipo Corriente:

- a. Recargos, indemnizaciones por cheques no pagados por instituciones de crédito;
- b. Multas;
- c. Gastos de Ejecución;
- d. Los que se deban percibir de acuerdo con lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- e. Incentivos derivados de la Colaboración Fiscal; y
- f. Otros aprovechamientos no especificados.

II. De los Aprovechamientos de Capital:

- a. Intereses;
- b. Cauciones, fianzas y billetes de depósito;
- c. Reintegros;



- d. Indemnizaciones;
- e. Bienes vacantes y mostrencos; y
- f. Otros aprovechamientos de capital no especificados.

III. Del Aprovechamiento urbanístico.

Que se generarán con los rubros de las fracciones I y II y sus respectivos incisos del presente artículo.

TRANSITORIOS

Único. Se faculta al Ejecutivo del Estado para emitir, en un plazo no mayor a 180 días, el reglamento de este impuesto, en coordinación con las autoridades catastrales y registrales.

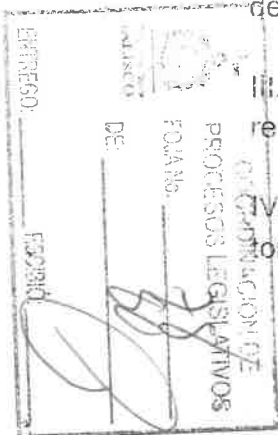
ARTÍCULO CUARTO. Se adiciona el inciso h), a la fracción IX del Artículo 23 de la **LA LEY DE PLANEACIÓN PARTICIPATIVA PARA EL ESTADO DE JALISCO Y SUS MUNICIPIOS**, quedando de la siguiente manera:

CAPÍTULO TERCERO

De la Planeación Estatal del Desarrollo y Gobernanza

Artículo 23. A las Coordinaciones Sectoriales de la administración pública estatal, les corresponde:

- I. Participar, respecto de las materias que les competan, en la formulación y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y Gobernanza y los instrumentos que de él se deriven, a través de sus unidades internas de planeación y unidades internas de evaluación, que estarán vinculadas con la Secretaría;
- II. Coordinar las actividades que en materia de planeación correspondan a las entidades paraestatales que se agrupen en su sector, conforme lo determine el Titular del Poder Ejecutivo o la Secretaría;
- III. Constituir y mantener en operación los Consejos Sectoriales de su respectivo gabinete;
- IV. Formular y aprobar el plan y programa sectorial de su competencia, tomando en cuenta las propuestas que presenten los integrantes de los





NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

GOBIERNO
DE JALISCO

información con fines estadísticos, y con base en sistemas de información que apoyen el proceso de planeación;

P O D E R
LEGISLATIVO

XI. Presentar mediante informe el cumplimiento de sus metas y objetivos a la Secretaría; y

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

XII. Las demás que les confieran esta ley, otras leyes e instrumentos normativos en la materia.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

ATENTAMENTE:

Guadalajara, Jalisco, a 11 de septiembre de 2025
Congreso del Estado de Jalisco.

Dip. Emmanuel Alejandro Puerto Covarrubias.

Mariana Cusillas
Guerrero.

