

NORMA TÉCNICA PARA LA ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS, LA VALUACIÓN Y LA INTEGRACIÓN DE LA CLAVE CATASTRAL DE LOS PREDIOS URBANOS Y RÚSTICOS.

Título primero

De la elaboración del proyecto de tablas de valores

Capítulo I

Disposiciones Generales

Art. 1°.- La presente Norma tiene por objeto establecer los procedimientos técnicos para elaborar los proyectos de tablas de valores unitarios de terrenos y construcciones, la valuación y la integración de la clave catastral de los predios urbanos y rústicos.

Art. 2°.- Están obligados a observar la presente Norma:

- a) Los Ayuntamientos del Estado;
- b) La autoridad catastral municipal;
- c) El Consejo Técnico de Catastro Municipal;
- d) La Dirección de Catastro del Estado;
- e) El Consejo Técnico Catastral del Estado;
- f) Los Peritos Valuadores; y
- g) Los Dictaminadores.

Art. 3°.- Para los efectos de esta Norma, se atenderán las definiciones que se prevén en el artículo 4° de la Ley de Catastro, así como las siguientes:

- I. Consejo Municipal:** El Consejo Técnico de Catastro Municipal;
- II. Consejo Estatal:** El Consejo Técnico Catastral del Estado;
- III. Comisión de Valores:** Es aquella que se conforma de acuerdo a lo indicado en el art. 20 de la Ley de Catastro Municipal.
- IV. Formato de tablas de valores:** Documento prototipo debidamente autorizado por el Consejo, a utilizar por la autoridad catastral para la presentación del proyecto de tablas de valores; y
- V. Homologación:** Es el procedimiento técnico para analizar, revisar y en su caso equiparar con los valores de mercado de construcciones y terrenos de las zonas municipales con características similares.

VI. Valor Catastral: será el valor que se determine mediante la aplicación de las tablas de valores vigentes y procedimientos técnicos. En caso de no contar con alguno de estos se observará lo previsto en el Artículo 71 de esta Ley; el cual surtirá efectos de valor fiscal de conformidad a lo previsto en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

VII. Valuación catastral: la determinación del valor catastral de los predios, conforme al procedimiento técnico establecido en la presente Ley y Norma Técnica. Dicha valuación se subdivide en:

- a) **Valuación Masiva:** es el procedimiento administrativo por el cual se actualiza el valor fiscal o catastral de los registros catastrales mediante la aplicación de los valores de las tablas vigentes, aprobadas por el Congreso del Estado para cada ejercicio fiscal, a predios que no han sufrido modificaciones en sus datos técnicos registrados, entendiéndose por estos, las superficies de terreno, la superficie de construcción y sus clasificaciones.
- b) **Valuación por actualización masiva:** es el procedimiento para la actualización de los datos técnicos para la obtención de un nuevo valor catastral o fiscal mediante la aplicación de tablas de valores vigentes.
- c) **Valuación por conservación:** Es la que se genera por movimientos derivados de: manifestaciones, subdivisiones, fraccionamientos e inconformidades, dando como resultado la modificación de los datos técnicos de los predios.

VIII. INEGI: Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

IX. Segmento: Línea formada por dos puntos.

X. Predio: la porción de terreno comprendida dentro de un perímetro, con construcciones o sin ellas, en propiedad o posesión de una o varias personas. En el caso de condominios, ya sea horizontales o verticales se entenderá como predio a la unidad de condóminos y como subpredio a la unidad privativa la cual podrá estar baldía o construida;

XI. Tablas de Valores: es el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento de esta Ley, contenidos en los planos de poblaciones, zonas y fraccionamientos respecto al valor unitario del terreno, así como los valores unitarios de construcción de acuerdo a las clasificaciones y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de los predios tanto urbanos como rústicos conforme a la norma técnica aprobada para el efecto.

Capítulo II

Del estudio de valores de terreno urbano, rústico y de construcción

Art. 4°.- La autoridad catastral deberá realizar los estudios de valores a partir del mes de enero de cada ejercicio fiscal, los cuales servirán para elaborar y presentar el proyecto de tablas de valores de acuerdo a la presente Norma.

Art. 5°.- Para la realización de los estudios de valores de terreno urbano, rústico y de construcción, se podrá en caso de no contar con información, consultar entre otras las siguientes:

- a) Planos del territorio municipal.- Para ubicar la localización física, se podrá apoyar de los planos actualizados del territorio municipal del INEGI, que contengan información física, geográfica y socioeconómica; así como la información que en este rubro ha desarrollado el Instituto de Información Territorial en los programas denominados Sistema de Consulta de Información Integral Territorial (SICIIT) y Monitor Territorial; o en su caso consultar la información de que disponga la Dirección de Catastro del Estado.
- b) Planos de población o planos generales de población.- Se deben incluir los planos de las zonas urbanas de la municipalidad, y realizar las actualizaciones en campo de las nuevas urbanizaciones o colonias, regulares o irregulares, ejidales o comunales. Estos planos deberán ser preferentemente a escala o esquemáticos, pero legibles, zonificados, con valores por calle, nombres de calles y clave catastral de cada manzana. Para estos se usará la carátula del formato (3).

Sección Primera

Estudios de valores unitarios de terrenos urbanos

Art. 6°.- Para el estudio de valores de terreno urbano, se atenderá lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley de Catastro, debiendo contar con un plano general de la población, delegación o zona en estudio con los valores unitarios de terreno vigentes (catastrales) por rango o calle, para lo cual se podrá hacer el estudio con los siguientes elementos:

- a) Recabar la información señalando los servicios con que cuenta cada una de las calles, como tipos de pavimentos, con servicio de agua potable, drenaje, alumbrado público, energía eléctrica, cableado telefónico o de televisión, (pudiéndose auxiliar de esta información en dependencias municipales, estatales y federales);
- b) Consultar los planes parciales de desarrollo urbano o en caso de que no existan estos, auxiliarse de la información con que cuenta el área de obras públicas para realizar planos de usos del suelo, zonas habitacionales comerciales, industriales y de equipamiento social como ubicación de escuelas, hospitales, etc.;
- c) Tomar fotografías representativas de las calles y zonas de estudio, para respaldar los valores que se propondrán en zonas donde no han existido ventas o

no se han podido conseguir datos de éstas. Tomando como base los valores que se hayan investigado según se indica posteriormente.

Art. 7º.- Adicionalmente a la información citada en el artículo anterior, se deberán obtener de las dependencias del Ayuntamiento los siguientes Planos:

- I. Plano con servicios de agua potable, indicando con una línea en color azul, las calles por donde pasa la red o la tubería de agua potable existente en la población; si no se cuenta con este servicio, señalar con un símbolo los tanques de agua o depósitos existentes para dicho servicio.
- II. Plano con servicios de drenaje, señalando con una línea en color verde, las calles por donde pasa la red o la tubería de drenaje existente en la población.
- III. Plano con servicio de energía eléctrica, marcando con una línea en color rojo, las calles donde se cuenta con el servicio de redes de electricidad existentes en la población.
- IV. Plano con servicio de alumbrado público, refiriendo con una línea en color amarillo las calles donde existe el servicio de alumbrado público.
- V. Planos estableciendo, de acuerdo al tipo de pavimento con que se cuente, los siguientes colores:

Naranja	Adoquín
Rojo	Concreto hidráulico
Azul	Asfalto
Verde	Empedrado
Café	Terracería
Amarillo	Tierra

- VI. Planos de uso del suelo de acuerdo a los planes parciales, tomando en cuenta estos para ubicar los siguientes usos:

Habitacional (puede dividirse esta en habitacional residencial, media, popular, marginal, etc.)

Comercial

Industrial

Áreas verdes

Ejidal regularizada

Ejidal irregular

Ejidal en proceso de regularización

Área mixta, si cuenta con dos o más usos de los señalados con anterioridad.

- VII. Información sobre el equipamiento social:

Con un círculo y su respectivo número, se señalará al detalle en el plano general de población, la ubicación aproximada de los siguientes equipamientos con los que cuente la población.

1. Educación y Cultura:

Kinder
Primaria
Secundaria
Preparatoria
Universidades
Escuelas Técnicas
Academias
Escuelas de Educación Especial
Salón de Actos
Casa de la Cultura
Museo
Biblioteca

VIII. Salud y Asistencia Social:

IMSS
ISSTE
SSJ
Centro Social DIF
Clínica Hospital
Cruz Roja

IX. Comercio y Abastos:

Mercado Municipal
Tiendas de autoservicio

X. Recreación y Deporte:

Parques y Jardines
Centros Deportivos
Campo de Fútbol
Plaza de toros
Lienzo Charro
Cine
Balnearios
Salón de baile
Billares
Cantinas

XI. Administración Pública y Servicios Institucionales, entre otros:

Presidencia Municipal
Delegación Regional o Municipal

Oficina Recaudadora
Oficina Federal de Hacienda
Obras Públicas
Secretaría de Agricultura y Ganadería
SARH
Agua Potable y Alcantarillado
C.F.E.
Correos
Telégrafos
Teléfonos
Comisión Electoral
Policía

XII. Servicios Generales:

Hotel
Restaurante
Sitio de Taxi
Bancos
Terminal de Autobuses
Estación de Ferrocarriles
Templos
Funeraria
Cementerio
Rastro Municipal
Banco de materiales
Basurero
Zona de tolerancia

Art. 8º.- En la investigación de los valores de terreno urbano, se asentarán en los proyectos de tablas de valores unitarios los valores de mercado, de conformidad a lo previsto en el Art. 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; debiendo investigar para tal efecto, el comportamiento de los valores de mercado, lo cual podrá obtenerse entre otras fuentes en inmobiliarias, notarías públicas, revistas especializadas, cámaras de la industria de la construcción o de comercio, por investigación directa de mercado o solicitando datos en predios que se venden.

Asimismo se deberá solicitar asesoría al Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco para que asesore en la determinación de estos valores, pudiendo ser directamente, a través del Consejo Estatal, o el Catastro del Estado.

Art. 9º.- Con base al resultado del estudio realizado de valores de mercado y los valores catastrales vigentes, el catastro municipal elaborará la propuesta de valores de terreno urbano empleando planos con valores por calle utilizando el formato (3) o el formato (2) para valores de terreno de fraccionamientos y plazas comerciales donde no cuente con planos; esto para presentarse ante el Consejo Municipal para su estudio, revisión y formulación de recomendaciones.

Sección Segunda

Estudios de valores unitarios de terrenos rústicos

Art. 10.- Para el estudio de valores de terrenos rústicos, se atenderá lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley de Catastro, debiendo contar con un plano del territorio municipal con los valores unitarios de terreno vigentes (catastrales) por tipo de suelo y zona.

Art. 11.- Para la investigación de valores de mercado de terreno rústico, se utilizará el plano de INEGI de usos del suelo, indicando en éste la localización de los valores de mercado investigados.

Art. 12.- Cuando en una zona no existan datos que permitan precisar el valor, éste se determinará tomando en cuenta los valores de las zonas próximas, considerando la similitud en la calidad de la tierra y diferenciando el valor de acuerdo a la cercanía de los predios rústicos con los centros de población y caminos.

Art. 13.- Con base al resultado del estudio realizado de valores de mercado y los valores catastrales vigentes se elaborará la propuesta de valores para presentarse ante el Consejo Municipal para su estudio, revisión y formulación de recomendaciones.

Art. 14.- En la tabla de clasificaciones de valores rústicos, se deben indicar los niveles de valor que resulten, con su respectiva zonificación; los cuales deberán estar técnicamente delimitados por los linderos tales como, cauces de ríos, arroyos, carreteras, vías férreas, uso del suelo, etc.

Dichos valores deberán anotarse en el formato de tabla de valores rústicos (formato 4) junto con el plano zonificado (formato 3) que se envíe al Consejo Estatal.

Sección Tercera

Estudios de valores unitarios de construcción

Art. 15.- Para el estudio de valores de construcción, se atenderá lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley de Catastro.

Art. 16.- Los valores de mercado de la construcción, deberán ser investigados con base en los siguientes elementos:

- a) Operaciones de compra y venta realizadas en la zona, en un libre mercado inmobiliario,
- b) A partir del estudio de análisis de costos por metro cuadrado de una construcción nueva (Tipo moderno) y sus diferentes calidades; y
- c) Publicaciones de análisis de costos y precios unitarios emitidas por la Cámara de la Industria de la Construcción, Colegios de profesionistas en la materia.

Art. 17.- Los valores unitarios de construcción nueva, investigados, serán la base para la determinación de los tipos, moderno, semi-moderno, antiguo, industrial, provisional, albercas y pisos sin techo; tomando en cuenta edad, vida útil, y estado de conservación de acuerdo al

formato (1). En la determinación de los valores para cada tipo específico moderno, semi-moderno y antiguo deben considerarse los criterios de depreciación según el citado Anexo.

Art. 18.- En aquellos municipios donde no se cuente con los elementos señalados en el artículo 58 de la Ley de Catastro Municipal del Estado. La autoridad catastral municipal se podrá auxiliar de la tabla base de valores de construcción aprobada por el Consejo Estatal.

Capítulo III

De la elaboración del Proyecto inicial de Tablas de Valores del Catastro Municipal

Art. 19.- El Catastro Municipal deberá elaborar el proyecto de tablas de valores dentro de los dos primeros meses del ejercicio fiscal que corresponda, para efectos de presentación ante el Consejo Municipal.

Art. 20.- El proyecto de tablas de valores deberá integrarse y acompañarse con la siguiente información:

- a) Estudio de valores de mercado;
- b) Croquis del municipio;
- c) Plano general de la cabecera municipal y de las delegaciones, localidades;
- d) Zonas catastrales;
- e) Planos de servicios y equipamiento social que se hayan recabado; y
- f) Tablas de deméritos e incrementos.

Art. 21.- Una vez integrada la información señalada en el artículo que antecede, se procederá a determinar los valores catastrales de terreno, que serán plasmados en los planos de población de localidades o de zonas catastrales en su caso.

Art. 22.- Los valores catastrales de terreno urbano deberán ser por metro cuadrado asignados por calle o por zona, redondeando las cantidades como mínimo a decenas.

Art. 23.- Los valores catastrales de terreno rústico deberán ser por hectárea y en miles de pesos, de acuerdo a los seis tipos especificados, o por zona en caso de que así lo amerite, utilizando siempre los formatos de tabla de valores rústicos, formatos (3 y 4)

Art. 24.- Los valores catastrales de construcción deberán ser por metro cuadrado redondeados como mínimo a decenas, de acuerdo a las 81 clasificaciones especificadas en el formato (1), de valores de construcción en el cual deben incluirse las notas que se consideren pertinentes, recomendadas por el Consejo Estatal.

Art. 25.- El catastro municipal adjuntará al proyecto de tablas de valores unitarios, por lo menos 10 ejemplos de avalúos, aplicando los valores de las tablas propuestas, seleccionando predios de zonas representativas; para el sector urbano deberá considerar, valor de terreno y valor de construcción, seleccionando muestras de la zona centro, zona intermedia y periferia; y para el sector rústico ejemplos que incluyan las 6 clasificaciones especificadas para predios rústicos.

Capítulo IV

Del análisis y estudio del Proyecto inicial de Tablas de Valores del Consejo Municipal

Art. 26.- El Consejo Municipal deberá quedar integrado a más tardar en el mes de marzo del inicio de cada Administración Municipal, teniendo como función principal el analizar, revisar y modificar en su caso, el proyecto de tablas de valores que le presente el titular de catastro, lo anterior deberá hacerse a más tardar antes del día último del mes de abril, de cada año.

Art. 27.- El Consejo Municipal cuando lo considere conveniente podrá invitar a participar en sus sesiones, al Consejo Estatal o a la Dirección de Catastro del Estado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 de la Ley de Catastro Municipal.

Art. 28.- El titular del catastro deberá remitir ya terminado el proyecto de tablas de valores y sus estudios respectivos por oficio al Presidente del Consejo Municipal, con copia al Consejo Estatal.

Art. 29.- El titular del catastro municipal deberá exponer y fundamentar los estudios y el proyecto de tablas de valores ante el Consejo Municipal.

Art. 30.- El Consejo Municipal debe revisar el proyecto de tablas de valores y los elementos técnicos que dan sustento a la determinación de los valores catastrales.

Art. 31.- El análisis, la revisión y la modificación en su caso, que realice el Consejo Municipal del proyecto de tablas de valores deberá apegarse a lo establecido en el artículo 115 Constitucional referente a que los valores que se plasmen sean equiparables a los valores de mercado.

Capítulo V

Del formato y presentación del Proyecto de Tablas de Valores Catastrales

Art. 32.- El formato de Tablas de Valores Unitarios, deberá elaborarse en doble carta de 28 x 43 cms., salvo los municipios que por sus dimensiones se les facilite otro tamaño de formato, se coordinarán con el Consejo Estatal, debiendo además reunir las siguientes características:

Tintas: Se trabajará en blanco y negro. Las firmas que se asienten deben ser con tinta negra;

Impresión: Debe ser legible;

Papel: Bond;

Márgenes: Izquierdo: dos centímetros, superior e inferior: un centímetro, derecho: un centímetro;

Art. 33.- Para la presentación de las tablas de valores unitarios se hará en original y copia, además de incluir los documentos que se citan en cualquiera de las siguientes opciones:

OPCION No. 1

Seis juegos de tablas de valores, los cuales se distribuirán de la siguiente manera:

Tres con firmas originales y sellos para el Congreso del Estado;

Uno para el archivo del Ayuntamiento;
Uno para el archivo del Consejo Estatal; y
Uno para el archivo del Catastro Municipal.

Estos **seis** juegos se deben presentar al Consejo Estatal para su sellado al momento de la homologación. Si se hacen correcciones según lo recomendado por este, el municipio se coordinará con dicho Consejo para el sellado y firmado de las hojas corregidas.

OPCION No. 2 :

Un juego en original en papel según especificaciones ya indicadas, con firmas originales y sellos, así como dos copias digitalizadas en archivos JPG, EPS, o TIFF para el Congreso del Estado;

Un ejemplar en versión digital para el Ayuntamiento;

Un ejemplar en versión digital para el Consejo Municipal;

Un ejemplar en versión digital y un juego impreso para el Consejo Estatal. Si se hacen correcciones según lo recomendado por este, el municipio se coordinará con dicho Consejo para el sellado y firmado de las hojas corregidas.

Art. 34.- La escala de los planos urbanos: **No** se requerirá que estén a una escala exacta, pero si que sean planos actualizados y que los datos sean legibles, por lo que el Catastro Municipal, tomando en cuenta las dimensiones del formato, debe de dividir los planos de sus poblaciones o zonas, en tantas áreas urbanas como sea necesario, para que sus datos como valores, claves y nomenclatura sean claros en su reproducción en el tamaño adecuado ya mencionado.

Art. 35.- De los Formatos Tipo.- Los formatos tipo para la presentación del proyecto de tablas de valores son:

1. Formato para valores de construcción.
2. Formato para valores de terreno de fraccionamientos y plazas comerciales
3. Formato para planos de valores de terreno urbano, zonificación rústica y del municipio.
4. Formato para valores de terreno Rústico

Art. 36.- El orden para integrar las tablas de valores, para formar el cuaderno de tablas de valores debe hacerse de la siguiente manera:

- a. Carátula del cuaderno indicando nombre del Municipio: una pasta dura;
- b. Plano general del municipio indicando la ubicación de las poblaciones incluidas en las tablas de valores;
- c. Plano general Urbano de la cabecera municipal: indicando las zonas o subdivisiones realizadas (plano llave);
- d. Planos de las zonas urbanas con sus valores por calle;
- e. Formato de valores de terreno de fraccionamientos y plazas comerciales no incluidas en planos;
- f. Formato tipo de valores de la construcción; y
- g. Plano general del municipio para valores rústicos, indicando la calidad de las tierras, su clasificación y valor por hectárea.

Art. 37.- De lo Anexos.- Se deben incluir en una carpeta adicional lo siguiente:

- a. Acta de la sesión donde el Consejo Municipal acordó turnar el proyecto de tablas de valores al Consejo Estatal;
- b. Reglamento del Consejo municipal. Para observar las facultades del mismo respecto a sus propuestas en el proyecto;
- c. Ejemplos según se dispone en el artículo 30 de la presente norma, tanto de los sectores urbano y rústico;
- d. Expediente fotográfico de calles, barrios, colonias y zonas representativas de las poblaciones para observar los servicios con que cuentan. Indicado en un plano la ubicación del área urbana fotografiada; y
- e. Planos de las poblaciones con la información recabada de los servicios existentes.

Art. 38.- Una vez que el Consejo Municipal acuerde la remisión del Proyecto de Tablas de Valores Unitarios al Consejo Estatal, el Secretario del Consejo Municipal, levantará el acta correspondiente debiéndose firmar los formatos de tablas de valores por todos los integrantes de dicho Consejo.

Capítulo VI

De la Homologación de Tablas de Valores por el Consejo Estatal

Art. 39.- El Consejo Municipal, por conducto de su Presidente deberá enviar a más tardar en la primera quincena de mayo, mediante oficio dirigido al Secretario de Finanzas del Estado en su calidad de Presidente del Consejo Estatal y con atención a la Dirección de Catastro del Estado, el Proyecto de Tablas de Valores Unitarios, con fines de homologación, incluyendo sus respectivos estudios y actas.

Una vez que la Dirección de Catastro del Estado reciba el proyecto de tablas de valores ésta deberá revisar que dicho proyecto contenga los requisitos previstos en el artículo 22 de la presente norma, requiriendo inmediatamente a la autoridad catastral municipal de cualquiera de los elementos que hiciera falta.

Art. 40.- La Dirección de Catastro del Estado procederá a turnar el proyecto de tablas de valores a la Comisión de Valores para que junto con el representante del Consejo Intergrupales de Valuadores analice lo propuesto, tomando en consideración los siguientes aspectos:

- a) Analizará y revisará los estudios que sirvieron de base al Consejo Municipal para determinar los valores unitarios;
- b) Consultará el banco de datos del Consejo Estatal relativo a las tablas de valores tanto del municipio en cuestión como el de municipios colindantes en su región y los homogéneos en la entidad; para comparar la congruencia y evolución de las propuestas actuales;
- c) Investigará información relativa a los valores de mercado en el municipio y en otros municipios de características similares con apoyo de los peritos valuadores inmobiliarios de la región e integrantes del Consejo Intergrupales de Valuadores;

En el caso de que la Comisión de Valores considere necesaria la presencia de la autoridad catastral municipal, será citada por medio de la Dirección de Catastro del Estado.

Toda la información que se aporte respecto de los proyectos de tablas de valores se integrará al banco de datos del Consejo Estatal depositado en la Dirección de Catastro del Estado.

Art. 41.- Una vez analizado el proyecto de tablas de valores por la Comisión de Valores, ésta lo turnará al pleno del Consejo Estatal con las observaciones que resulten.

Art. 42.- Tomando en consideración los trabajos presentados por la Comisión de Valores, el Consejo Estatal formulará recomendaciones, propondrá modificaciones o en su caso aprobará la homologación del proyecto de tablas de valores de conformidad a lo estipulado en el artículo 54 fracción III de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco. Debiendo notificar mediante oficio al Presidente Municipal del acuerdo que recaiga.

Art. 43.- Una vez que los proyectos de tablas de valores unitarios sean respaldados por el **Consejo Estatal** en conjunción con la **Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado** y con el apoyo técnico de la **Auditoría Superior del Estado**, se remitirán a los Ayuntamientos a fin de que presenten, en su caso, formal iniciativa ante el Congreso del Estado, a más tardar **antes** del 1° de septiembre.

Art. 44.- En los casos en que el Consejo Estatal con intervención de la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado y con apoyo técnico de la Auditoría Superior del Estado determinen que **no** son procedentes los proyectos de tablas de valores, por no apegarse a los valores de mercado, serán regresados al Consejo Municipal respectivo por una sola ocasión para que el catastro municipal corrija o en su caso proyecte una nueva tabla de valores que se apegue a lo que marca la legislación vigente.

Art. 45.- El Consejo Estatal conservará un juego de las tablas de valores y regresará al municipio los cuatro restantes junto con su oficio con la opinión de homologación del Consejo. Esto se realizará durante los siguientes cinco días hábiles después de la sesión en la que se haya homologado para que el Ayuntamiento o el Consejo Municipal y Estatal procedan a realizar las acciones que procedan según el caso.

Art. 46.- El Consejo Estatal realizará la última sesión ordinaria de homologación de tablas de valores a finales del mes de junio.

Capítulo VII

Del procedimiento previo a la remisión del proyecto definitivo de Tablas de Valores al Congreso del Estado

Art. 47.- Una vez que el Consejo Estatal, remita al Presidente Municipal el proyecto de Tablas de Valores Unitarios debidamente homologado, éste deberá turnarlo al Pleno del Ayuntamiento a efecto de que se elabore la formal iniciativa para su presentación ante el Congreso del Estado.

Art. 48.- De acuerdo a lo indicado en el art. 54 fracción IV de la Ley de Catastro Municipal, en los casos en que el Consejo Estatal con intervención de la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado y con apoyo técnico de la Auditoría Superior del Estado determinen que no son procedentes los proyectos de los Consejos Municipales por no apearse los valores unitarios a los valores equiparables de mercado, deberán regresar, al Consejo Municipal respectivo, por una sola ocasión, el proyecto de tablas de valores unitarios para que el Catastro Municipal vuelva a proyectar una nueva tabla de valores unitarios que se equiparen a los valores de mercado a fin de apearse a la legislación vigente.

a) Cuando el Consejo Municipal en pleno, estime correcto atender las observaciones, modificaciones o recomendaciones del Consejo Estatal, la autoridad catastral municipal se encargará de realizar el nuevo proyecto de tablas de valores y lo turnará nuevamente al Consejo Estatal para su homologación.

b) Cuando el Consejo Municipal en pleno, estime no poder atender las observaciones, modificaciones o recomendaciones del Consejo Estatal, turnará al Ayuntamiento el proyecto de tablas de valores, con el debido respaldo técnico, el cual a su vez servirá al ayuntamiento para la exposición de motivos de la formal iniciativa que presente al Congreso del Estado.

Art. 49.- Una vez aprobado el proyecto de tablas de valores por el Ayuntamiento este quedará asentado en acta, y se procederá a formular la formal iniciativa al Congreso del Estado la cual deberá presentarse antes del 1° de Septiembre de cada año.

En su caso, el municipio deberá turnar al Consejo Técnico Catastral del Estado copia de la iniciativa de tabla de valores que fue **modificada** atendiendo a las recomendaciones hechas por éste.

Art. 50.- La formal iniciativa que presente el Ayuntamiento al Congreso del Estado deberá quedar integrada con la siguiente documentación:

- a) Iniciativa que contiene el Proyecto de Tablas de Valores Unitarios del municipio firmada por el Presidente y Secretario General del Ayuntamiento, anexando los formatos establecidos;
- b) Acta certificada de la sesión de Ayuntamiento donde fue aprobada; y
- c) Oficio de homologación emitido por el Consejo Estatal.
- d) Tres juegos de las tablas de valores.

Título segundo De la valuación catastral.

Capítulo I De la valuación de terrenos urbanos

Art. 51.- Para efectos de la valuación de terrenos urbanos se atenderá a las siguientes clasificaciones:

I.- Por su ubicación dentro de la manzana:

En esquina.- Es el que tiene frentes adyacentes donde cada frente tienen nombre de calle diferente.

Intermedio.- Es el que tiene frente a una sola calle con acceso establecido.

Intermedio con dos o más frentes.- Es el que sin estar en esquina tiene frente a dos o más calles.

En cabecera.- Es el que tiene por lo menos 3 frentes a 3 calles diferentes, las cuales forman dos o más esquinas.

Manzanero.- Es aquel que colinda por todos sus lados con calles trazadas y que es único en la manzana.

Interior.- Es el que se encuentra rodeado por otros predios, sin tener acceso a ninguna calle o que teniendo acceso, ésta sea por alguna servidumbre de paso no establecida legalmente.

II.- Por su ubicación:

Predio de reserva urbana.- Es colindante con algún tipo de vialidad y es susceptible de ser urbanizado según lo determine la autoridad municipal correspondiente.

III.- Por su forma:

Predios regulares.- Se consideran predios regulares aquellos que en los segmentos que forman su perímetro tengan **cuatro ángulos** de 90° formados por segmentos mayores a 1m.

Predios irregulares.- Se consideran predios irregulares aquellos que en los segmentos que forman su perímetro tengan tres o más ángulos interiores y al menos uno de ellos sea diferente de 90° estos formados por segmentos mayores a 1m.

IV.- Por su uso base: de acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, entre otros serán los siguientes:

Alojamiento Temporal

Habitacional

Comercios y Servicios

Oficinas Administrativas

Abastos, Almacенamientos y Talleres Especiales

Manufacturas e Industrias

Equipamiento Urbano.

V.- Por su régimen de propiedad o posesión

Privada;

Pública;

Condominal;

Concesionada.

VI.- Por su topografía:

a) **Predio a nivel.-** Es aquel cuya pendiente esta sensiblemente a nivel entre el fondo y el nivel de la calle, entendiéndose como pendiente para efectos de esta norma como el desnivel que existe el frente y el fondo del predio.

- b) **Predio con pendiente ascendente** (Escarpado hacia arriba): Aquel en el cual su pendiente es ascendente conforme al nivel de la calle.
- c) **Predio con pendiente descendente (escarpado hacia abajo).**- aquel en el cual su pendiente es descendente con respecto al nivel de la calle.
- d) **Predio accidentado o rugoso.**- Es aquel que presenta depresiones y elevaciones en toda la superficie.
- e) **Predio elevado.**- es aquel que su nivel medio se encuentra a una altura mayor de un metro con respecto al nivel de la calle.
- f) **Predio hundido.**- Es aquel que su nivel se encuentra a una altura mayor de un metro por debajo del nivel de la calle.

VII.- Por sus dimensiones:

- a) **Predio tipo:** para efectos de la presente norma se entiende por predio tipo aquel cuya relación frente profundidad es igual o menor a 35, sus ángulos internos son de 90; su frente no es menor de 700 metros ni mayor de 11.50.
- b) **Predio con frente menor:** es aquel en el cual su frente es menor de 7 metros.
- c) **Predio con exceso de fondo:** se considera un predio con exceso de fondo cuando su profundidad excede 3.5 veces la medida del frente, entendiéndose como profundidad para efectos de la presente norma como la diferencia del perímetro del predio menos el frente, entre el doble del número de frentes discontinuos.

$\text{Profundidad} = \frac{\text{Perímetro} - \text{Frente}}{\text{Número de frentes} \times 2} \quad \text{Fórmula (1)}$
--

Donde **frente** = la suma de frentes discontinuos.

Número de frentes = discontinuos

Art. 52.- Para determinar el valor del terreno urbano, se multiplicará la superficie en m2 por el valor especificado en tablas de valores, aplicando los demeritos o incrementos que en su caso resulten.

I. Predios con deméritos: se aplicará demerito a los predios que a continuación se especifican:

- a) Predios con frente menor al lote tipo.
- b) Predios con fondo mayor al lote tipo.
- c) Predios interiores.
- d) Predios con pendiente ascendente y descendente.
- e) Predios con exceso de superficie.

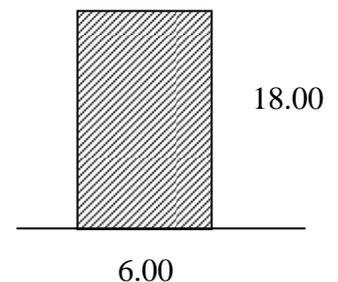
II. Demérito por frente menor:

Los predios con frente menor a 7 metros se aplicará demerito de acuerdo a la siguiente fórmula:

$Df = \frac{\sqrt{\text{Frente del lote a valor}}}{\text{Frente del lote tipo}} \quad \text{Fórmula (2)}$

Frente lote a valor 6.00
Frente lote tipo = 7.00

$$Df = \frac{\sqrt{6}}{7} = 0.92$$



III. Demérito+ de fondo

Los predios con fondo mayor al lote tipo se aplicará al demerito de fondo de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Dp = 1 - \left\{ \left[\frac{\text{Profundidad}}{\text{Frente}} \right] - 3.5 \right\} \div 25 \quad \text{Fórmula (3)}$$

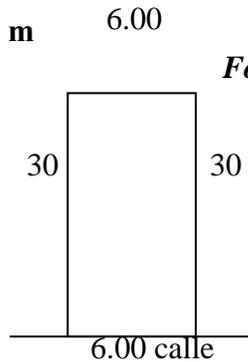
En donde la profundidad se deformará de acuerdo a la fórmula (1).

Ejemplo de predio Intermedio con un frente:

Frentes : uno (1)

La profundidad será: el perímetro menos frente(s) dividido entre número de frentes por dos.

$$\text{Prof.} = \frac{\text{Perímetro} - \text{Frente}}{\text{Número de frentes}} = \frac{(30+6+30+6) - 6}{2} = \frac{66}{2} = 33$$



Fórmula (1)

Nº de frentes X 2

1X2

2

$$\text{Fórmula 3} \quad Dp = 1 - \left\{ \left[\frac{\text{Prof.}}{\text{Fte.}} \right] - 3.5 \right\} \div 25 = 1 - \left\{ \left[\frac{33}{6} \right] - 3.5 \right\} \div 25 =$$

$$Dp = 1 - \left\{ \left[5.5 - 3.5 \right] \right\} \div 25 =$$

$$Dp = 1 - \left\{ \left[2 \right] \right\} \div 25 =$$

$$Dp = 1 - 0.08 =$$

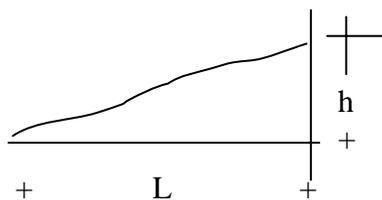
$$Dp = 0.92$$

IV. Perímetro por lote interior:

A los predios interiores se afectarán por un demerito del 50% expresado como factor.

V. Demerito por pendiente ascendente (Ds a)

A los predios con pendiente ascendente o escarpados hacia arriba se afectarán por el demerito de pendiente expresado como factor, que se determina para la siguiente expresión:



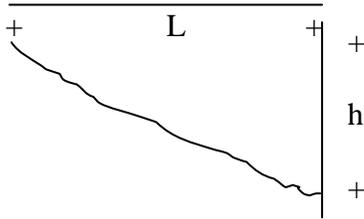
$$S = \frac{h}{L}$$

$$Ds a = 1 - \left[\frac{S}{2} \right] \quad \text{Fórmula (4)}$$

VI. Demerito con pendiente descendente o escarpados hacia abajo (Ds d)

Se afectarán por el demerito de pendiente expresado como factor que se determina por la siguiente expresión:

$$S = \frac{h}{L}$$



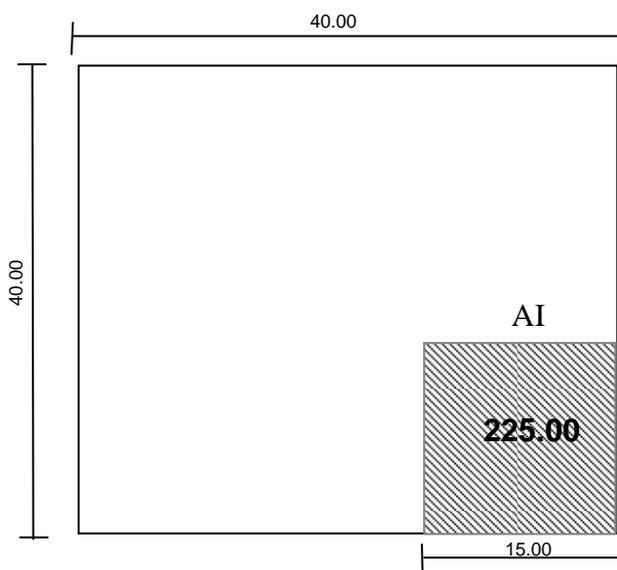
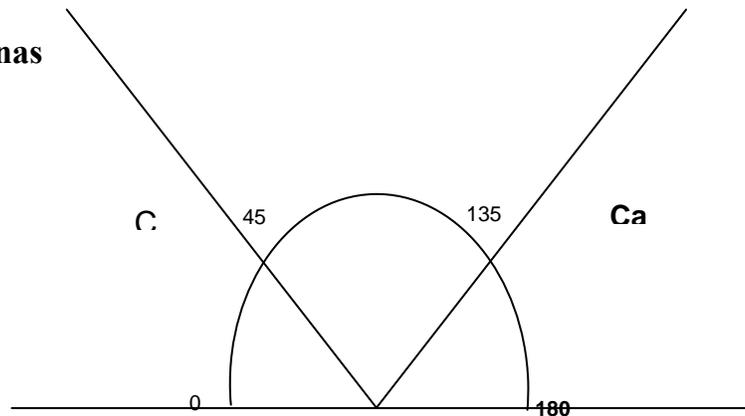
$$D_s d = 1 - \left[\frac{2S}{3} \right] \quad \text{Fórmula (5)}$$

PREDIOS CON INCREMENTO:

Los predios en esquina: En estos predios por lo general no se aplican demeritos, exceptuando los casos de predios muy irregulares. Se afectará con el incremento de los predios que se localicen en esquina y que las calles que la formen sean diferentes de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Se tomará como superficie a incrementar la obtenida de multiplicar la longitud de los frentes que forman la esquina, dicha longitud no podrá ser mayor de 15.00 mts. Y la superficie que resulte no mayor de 225 m².

II.- Tipos de esquinas



Valor de calle **b = 1000.00**

En zona habitacional
Superficie en esquina =

$$15.00 \times 15.00 = 225.00 \text{ M}^2.$$

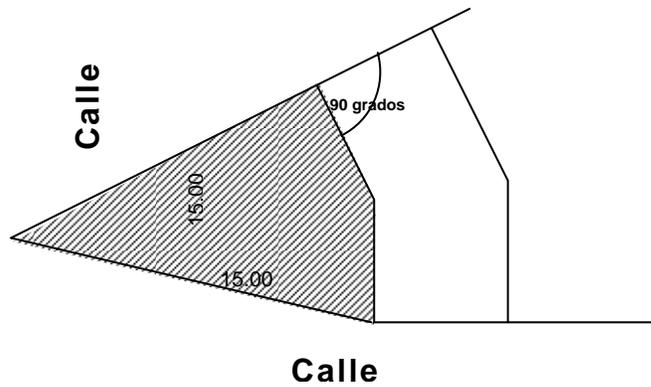
A1 = Área máxima a incrementar

Valor ponderado de los valores de calle

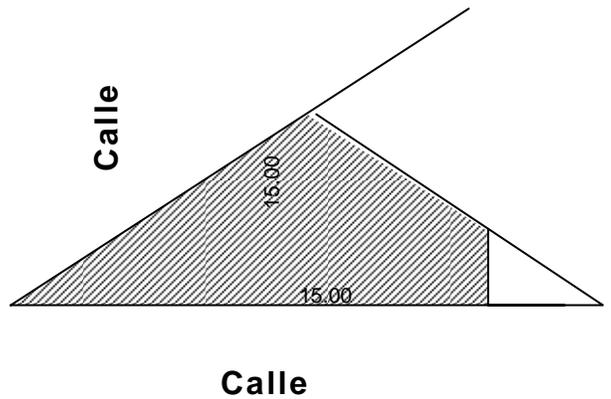
Valor de calle (a) = 1500

$$\text{Valor ponderado} = \left[\frac{\text{Frente a}}{\Sigma \text{Frentes}} \left(\text{valor de la calle (a)} \right) \right] + \left[\frac{\text{Frente b}}{\Sigma \text{Frentes}} \left(\text{Valor de la calle (b)} \right) \right]$$

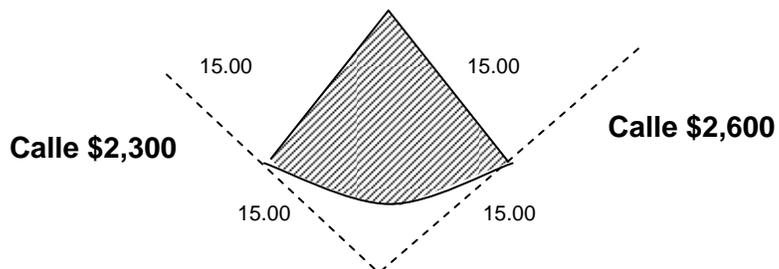
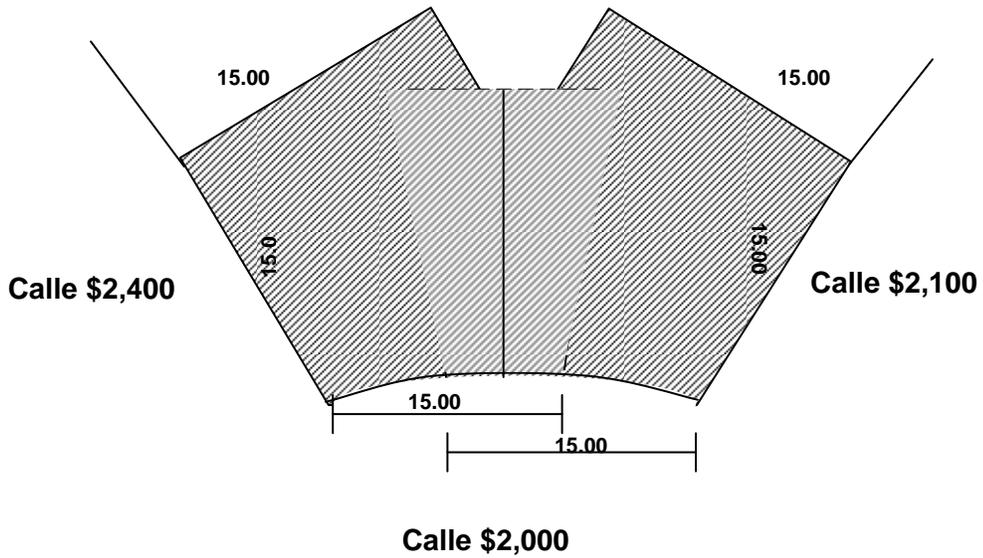
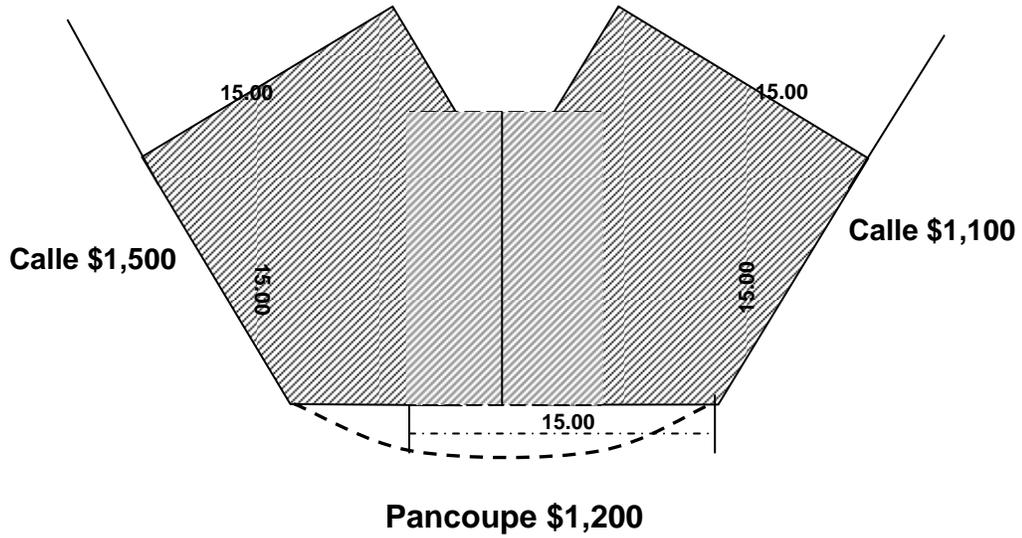
En ninguno de los casos se tomará una superficie en esquina mayor de 225.00 M²



Las líneas que delimitan la superficie en esquina son perpendiculares a los frentes del predio. Trazadas a 15.00 mts., del vértice que forman las calles siempre y cuando éste no sea menor de 45 grados ni mayor de 135 grados



PREDIOS EN ESQUINA CON OCHAVO O PANCOUPE



Capítulo XII

Ejemplos de valuación urbana

Predios tipo:

- 1.- Predio tipo de 7.00 x 24.50 mts.
- 2.- Predio tipo de 11.50 x 40.25 mts.

Predios con demerito:

- 3.- Por frente menor
- 4.- Por profundidad
- 5.- Por profundidad
- 6.- Frente menor y profundidad
- 7.- Con tres frentes y demerito por profundidad

Predios con demeritos por superficie mayor al predio tipo

- 8.- Superficie (profundidad mayor de 40.00 mts.)
- 9.- Por superficie (por profundidad mayor a 40.00 mts)
- 10.- Por superficie (por ser predio interior)

- 11.- Predio con ancones (con demeritos de frente y profundidad)
12. Predio con ancones (con demerito de superficie)

Predios con demerito por su topografía

- 13.- Pendiente ascendente
- 14.- Pendiente descendente

Predios con incrementos

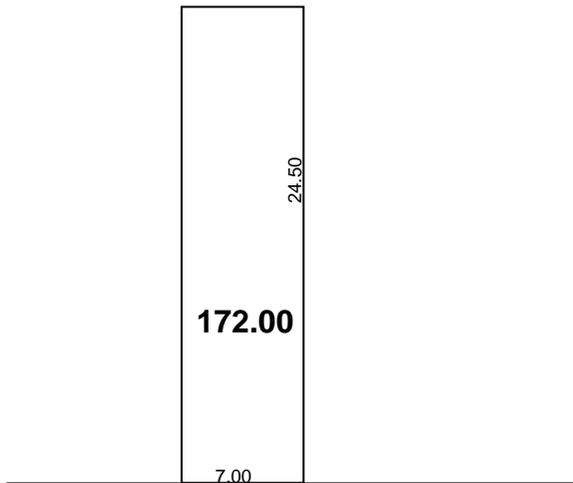
- 15.- En esquina con factor de zona comercial
- 16.- Cabecera de manzana (con 2 incrementos por esquina)
- 17.- Manzanero (con 2 incrementos por esquina)

Predios construidos

- 17.- Con una sola clasificación
- 18.- Con dos o más clasificaciones
- 19.- Con 2 Clasificaciones diferentes y demerito de profundidad
- 20.- En esquina con 2 clasificaciones diferentes y zona mixta
- 21.- En condominio

Ejemplo 1

PREDIO TIPO DE 7.00 X 24.50 MTS.



Calle 1500

SIMBOLOGÍA

VT = Valor total de terreno
 A = Área total del predio
 V = Valor unitario de calle

$$Vt = V \times A$$

AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
a \$1,500.				Integro	172	\$258,000.00
					172	\$258,000.00

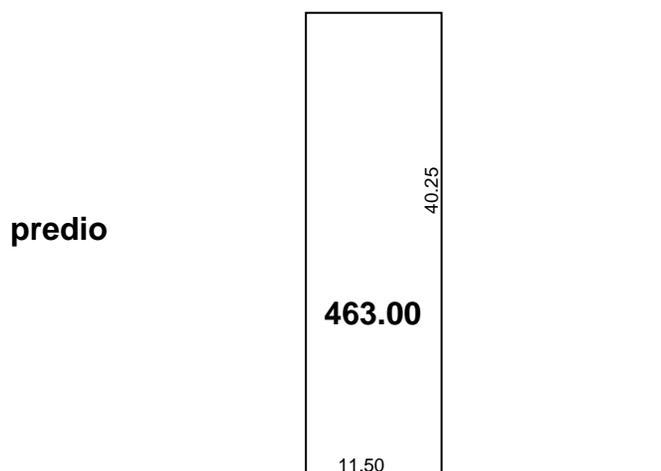
PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

VI. VALOR DEL TERRENO

\$258,000.00

Ejemplo 2

PREDIO TIPO DE 11.50 X 40.25 MTS.



SIMBOLOGÍA
VT = Valor total del terreno
A = Área total del

V = Valor unitario de calle

$$Vt = V \times A$$

Valor de Calle 1500

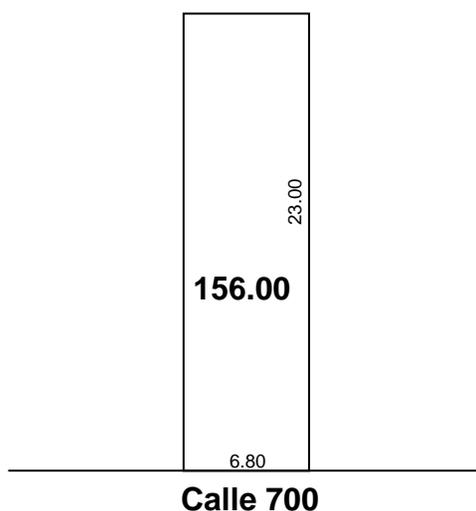
AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
A \$1,500				Integro	463	\$694,500.00
					463	\$694,500.00

PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

VALOR DEL TERRENO
\$694,500.00

Ejemplo 3

DEMÉRITO DE IRREGULARIDAD POR FRENTE MENOR



SIMBOLOGÍA

VT = Valor total del terreno
 A = Área total del predio.
 V = Valor unitario de calle
 Df = Demérito de frente

El frente mide 6.80 mts. Por lo que tiene demérito de frente.

Fórmula (2) $Df = =$ Frente Lote a Valuar / Frente del lote tipo

$$Df = \frac{6.80}{7.00} = Df = 0.98$$

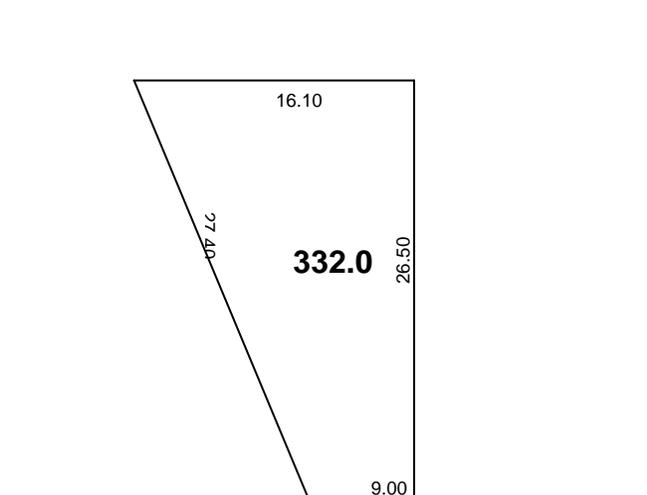
AVALUO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
a \$700.00	0.98			686	156	\$107,016.00
					156	\$107,016.00

PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

VALOR DEL TERRENO
\$107,016.00

Ejemplo 4

DEMÉRITO DE IRREGULARIDAD POR PROFUNDIDAD



SIMBOLOGÍA.

VT = Valor total del terreno

A = Área total del predio

V = Valor unitario de calle

Dp = Demérito de profundidad

Calcular la profundidad

Fórmula (1)

$$\text{Profundidad} = \frac{\text{Perímetro} - \text{Frente}}{\text{No. Frentes discontinuos} \times 2}$$

$$\text{Perímetro} = 16.10 + 26.50 + 9.00 + 27.40 = 79.00$$

$$\text{Profundidad} = (79.00 - 9) / (1 * 2) = 35$$

La profundidad límite sin demérito es igual a 3.5 veces el frente del predio en cuestión, o el frente máximo admitido, en este caso $9 \times 3.5 = 31.50$ mts. La profundidad en este caso es de 35 mts. por lo tanto se demerita por profundidad.

$$\text{Fórmula (3)} \quad D_p = 1 - \left\{ \left(\frac{\text{Profundidad}}{\text{frente}} - 3.5 \right) \div 25 \right\}$$

$$D_p = 1 - \left\{ \left(\frac{35}{9} - 3.5 \right) \div 25 \right\}$$

$$D_p = 0.98$$

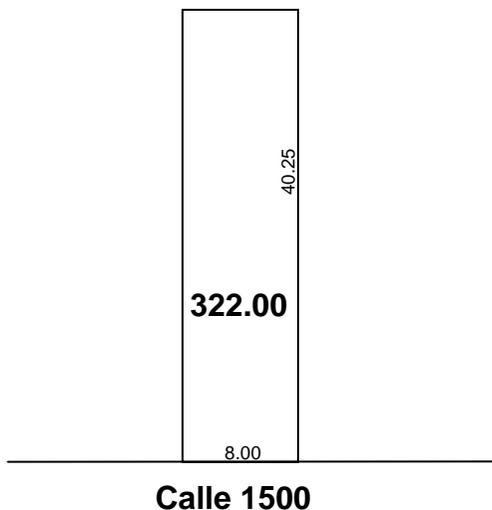
AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
a \$500		0.98		490	332	\$162,680.00
					332	\$162,680.00

PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

VALOR DEL TERRENO
\$162,680.00

Ejemplo 5

DEMÉRITO DE IRREGULARIDAD POR PROFUNDIDAD



SIMBOLOGÍA.

VT = Valor total del terreno

A = Área total del predio

V = Valor unitario de calle

Dp = Demérito de profundidad

Calcular la profundidad

Fórmula (1)

$$\text{Profundidad} = \frac{\text{Perímetro} - \text{Frente}}{\text{No. Frentes discontinuos} \times 2}$$

$$\text{Perímetro} = 8.00 + 40.25 + 8.00 + 40.25 = 96.50$$

$$\text{Profundidad} = (96.50 - 8) / (1 * 2) = 44.25$$

La profundidad límite sin demérito es igual a 3.5 veces el frente del predio en cuestión, o el frente máximo admitido, en este caso $8 \times 3.5 = 28.00$ mts

La profundidad en este caso es de 44.25 mts. por lo tanto se demerita por profundidad.

Fórmula (2)

$$Dp = 1 - \left\{ \left[\frac{\text{Profundidad}}{\text{Frente}} \right] - 3.5 \right\} \div 25$$

$$Dp = 0.91$$

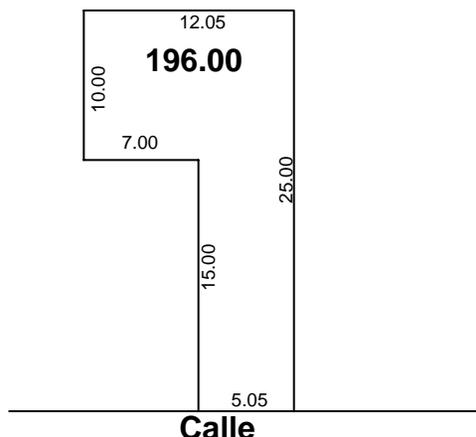
AVALUO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
a \$1,500		0.91		1365	322	\$439,530.00
					322	\$439,530.00

PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

VALOR DEL TERRENO
\$439,530.00

Ejemplo 6

DEMÉRITO DE IRREGULARIDAD POR FRENTE MENOR Y PROFUNDIDAD



SIMBOLOGÍA

VT = Valor total del terreno

A = Área total del predio.

V = Valor unitario de calle

Df = Demerito de frente

Dp = Demerito de profundidad

El frente mide 5.05 mts. Por lo que tiene demérito de frente.

$$Df = 0.85$$

Calcular la profundidad

$$\text{Perímetro} = 12.05 + 25.00 + 5.05 + 15.00 + 7.00 + 10.00 = 74.10$$

$$\text{Profundidad} = (74.10 - 5.05) / (1 * 2) = 34.52$$

La profundidad límite sin demérito es igual a 3.5 veces el frente del predio en cuestión, o el frente máximo admitido, en este caso $5.05 \times 3.5 = 17.67\text{mts}$

$$Dp = 0.86$$

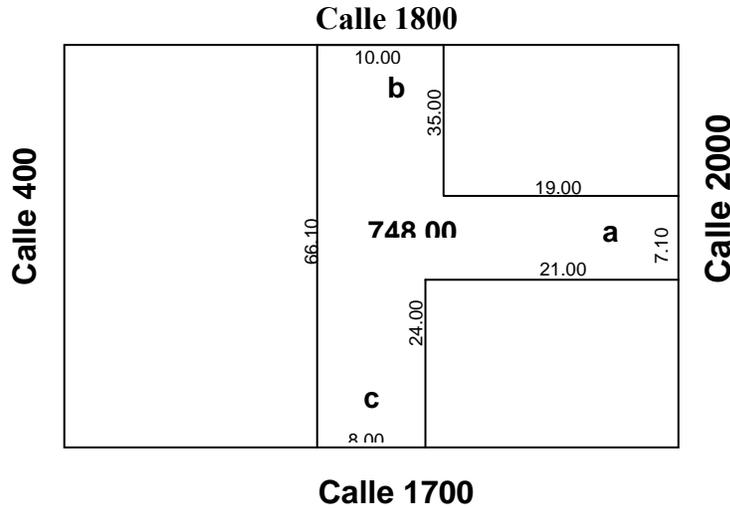
AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
a \$2,000	0.85	0.86		1462	196	\$286,552.00
					196	\$286,552.00

PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

VALOR DEL TERRENO
\$286,552.00

Ejemplo 7

DEMÉRITO DE IRREGULARIDAD POR PROFUNDIDAD CON TRES FRENTE Y DEMÉRITO POR PROFUNDIDAD



SIMBOLOGÍA

VT = Valor del terreno

a,b,c = Frentes del predio

V = Valor de calle

Dp = Demérito de profundidad

Calcular la profundidad

$$\text{Perímetro} = 10 + 35 + 19 +$$

$$7.10 + 21 + 24 + 8 + 66.10 = 190.2$$

$$\Sigma \text{Frentes} = 10 + 7.10 + 8 = 25.10$$

$$\text{Profundidad} = (190.2 - 25.10) / (1 * 3) = 27.51$$

$$\text{Frente a } 7.10 \times 3.5 = 21.3$$

$$\text{Frente b } = 10.00 \times 3.5 = 35$$

$$\text{Frente c } = 8.00 \times 3.5 = 28.00$$

Con el único frente que tiene demérito de profundidad es con el frente a Dp = .98

Obtener el valor predio de mts² con la formula:

$$\text{Valor Promedio} = \frac{\text{longitud frente 1} \left(\frac{\text{Valor calle del frente 1}}{\Sigma \text{Frentes}} \right) + \frac{\text{longitud frente 2} \left(\frac{\text{Valor calle del frente 2}}{\Sigma \text{Frentes}} \right) + \dots}{\Sigma \text{Frentes}}$$

$$\text{Valor Ponderado} = ((7.10/25.10) \times 2000) + ((10/25.10) \times 1800) + ((8.00/25.10) \times 1700) = 568 + 717.13 + 541.83 = \$ 1826.96$$

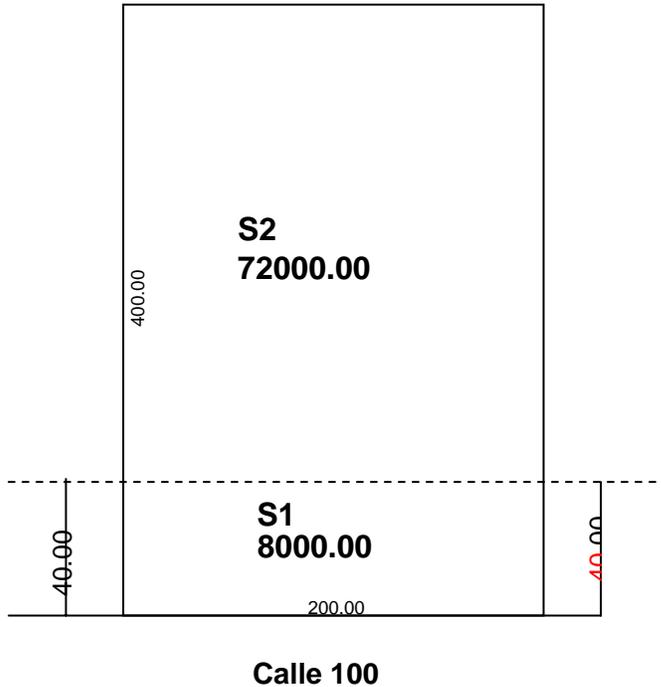
AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
\$ 1,826.96		.98		\$ 1,790.42	748	\$ 1'339,234.16
					748	\$ 1'339,234.16

PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

VALOR DEL TERRENO
\$1'339,234.16

Ejemplo 8

DEMÉRITO POR SUPERFICIE MAYOR PROFUNDIDAD MAYOR DE 40.00 MTS.



SIMBOLOGÍA
 VT = Valor total del terreno
 V = Valor de Calle.
 DS = Demerito de superficie
 S1 = Superficie
 S2 = Superficie a demeritar.

$$VT = (V \times S1) + (V \times DS \times S2)$$

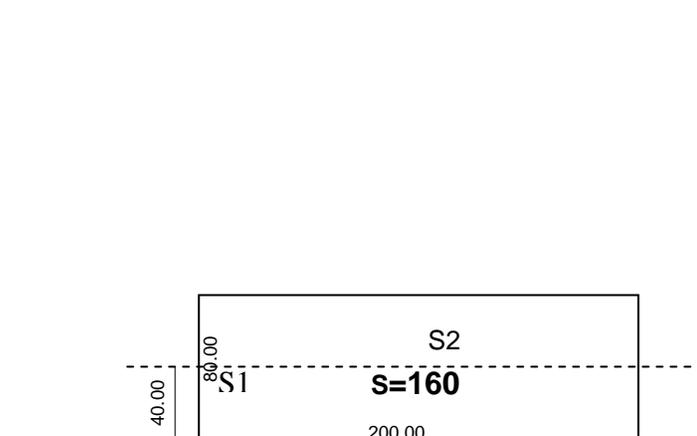
Nota: El frente es mayor a 11.50 mts y la profundidad es mayor de 40mts

AVALÚO DEL TERRENO						PREDIO EN ESQUINA					
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial	Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado
	F	P	S								
a \$100				integro	8000	\$800,000.00					
a \$100			0.50	50	72000	\$3'600,000.00					
					80000	\$4'400,000.00					

VALOR DEL TERRENO
\$4'400,000.00

Ejemplo 9

DEMÉRITO POR SUPERFICIE MAYOR PROFUNDIDAD MAYOR DE 40.00 MTS.



Calle 100

SIMBOLOGÍA

VT = Valor total del terreno
V = Valor de Calle.
DS = Demerito de superficie.
P = Profundidad.
FM = Frente máximo.
S= Superficie total
S1 = Superficie sin demerito
S2 = Superficie a demeritar.

$$VT = (V \times S1) + (V \times DS \times S2)$$

Nota: El frente es mayor a 11.50 mts y la profundidad es mayor de 40mts

AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
a \$100				integro	8000	\$800,000.00
a \$100			.50	50	8000	\$400,000.00
					16000	\$1'200,000.00

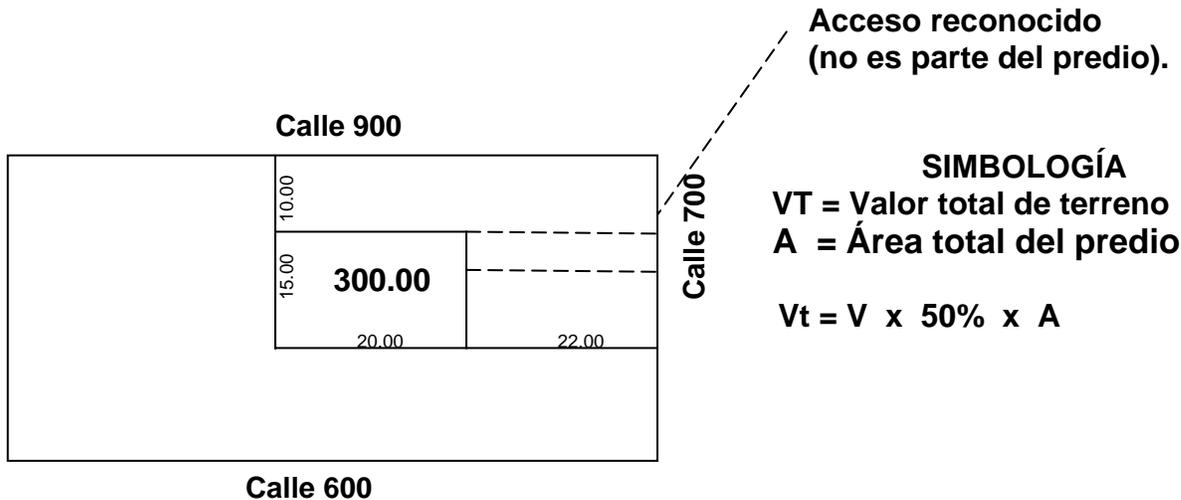
PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

VALOR DEL TERRENO
\$1'200,000.00

Ejemplo 10

DEMÉRITO POR SUPERFICIE PREDIO INTERIOR

Predio interior sin acceso legalmente establecido.



Se toma el valor de la calle donde se está considerando el acceso reconocido y se demerita al 50%.

AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
A \$700.00			0.50	\$350.00	300	\$105,000.00
					300	\$105,000.00

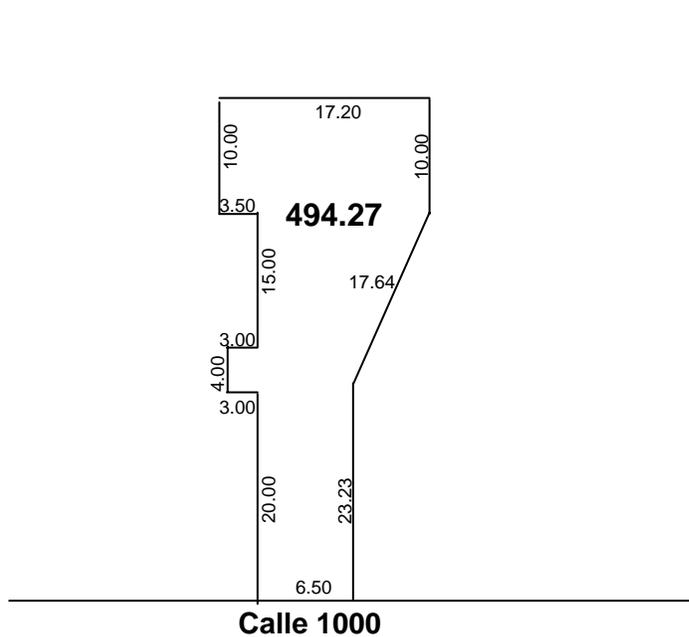
PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

VALOR DEL TERRENO
\$105,000.00

Ejemplo 11

CON DEMERITO DE FRENTE Y PROFUNDIDAD

En predios con ancones que salen de la proyección del frente.



SIMBOLOGÍA

VT = Valor del terreno

Vc = Valor de calle.

Df = Demerito de frente.

Dp = Demerito de Profundidad.

a = Área del predio

El frente mide 6.50 mts. Por lo que tiene demerito de frente.

Formula (2)

$$Df = \sqrt{\text{Frente Lote a Valuar} / \text{Frente Lote Tipo}}$$

$$Df = \sqrt{6.50 / 7.00}$$

$$Df = 0.96$$

Para Calcular la profundidad según formula (1)

Donde Perímetro es = $17.20 + 10 + 17.64 + 23.23 + 6.50 + 20 + 3 + 4 + 3 + 15 + 3.50 + 10 = 133.07$

Sustituyendo en formula (1) Profundidad = $(133.07 - 6.50) / (1 \times 2) = 63.28$

Sustituyendo dicha profundidad en formula (3) Dp = 0.75

AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
\$1,000.00	.96	.75		\$720.00	494	\$355,680.00
					494	\$355,680.00

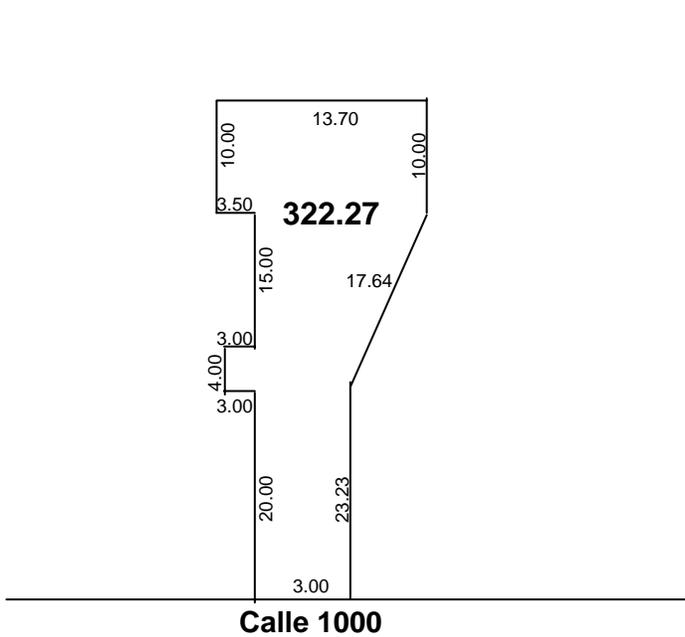
PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

VALOR DEL TERRENO
\$355,680.00

Ejemplo 12

CON DEMÉRITO DE FRENTE Y PROFUNDIDAD

En predios con ancones que salen de la proyección del frente.



SIMBOLOGÍA

VT = Valor total del terreno

Vc = Valor de calle.

Df = Demerito de frente.

Dp = Demerito de Profundidad.

a = Área del predio

El frente mide 3.00 mts. Por lo que tiene demerito de frente.

Formula (2)

$$Df = \frac{\text{Frente Lote a Valuar}}{\text{Frente Lote Tipo}}$$

$$Df = \frac{3.00}{7.00}$$

Df = 0.65

Para Calcular la profundidad según **Formula (1)**

Donde Perímetro es = $13.70+10+17.64+23.23+ 3 +20 +3 +4 +3+15 + 3.50+10 = 126.07$

Sustituyendo en Formula (1) **Profundidad = $(126.07- 3) / (1 *2) = 61.53$**

Sustituyendo dicha Profundidad en **Formula (3) Dp = 0.50**

Como el factor de los demeritos de frente y profundidad ($0.65 \times 0.50 = 0.32$) **es menor que 0.50** el demerito por superficie será de **0.50** ya que este es el demerito mayor que se le aplica a los predios.

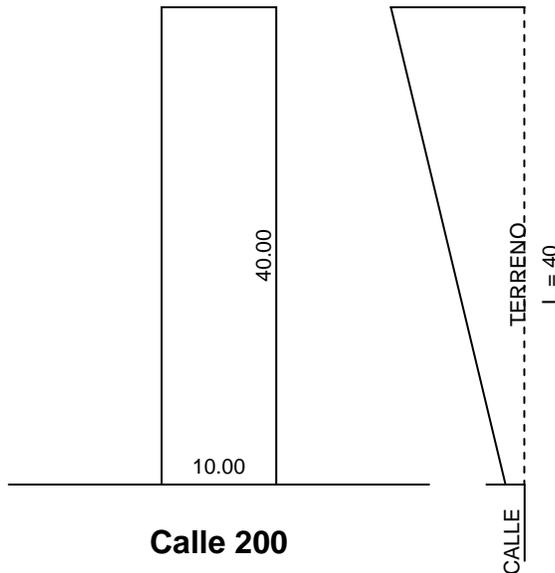
AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
\$1,000.00			.50	\$500.00	322.27	\$161,135.00
					494	\$161,135.00

PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

VALOR DEL TERRENO
\$161,135.00

Ejemplo 13 por su Topografía PENDIENTE ASCENDENTE CON EL 10%

$$h = 4.00$$



SIMBOLOGÍA

PENDIENTE $S = h / L$

h = Altura de Desnivel
 L = Longitud del Lote

S = Pendiente media expresada en forma decimal

$$S = \frac{h}{L} = \frac{4.00}{40} = 0.1$$

Formula (4).-

$$D_s a = 1 - \left[\frac{S}{2} \right]$$

$$D_s a = 1 - \left[\frac{0.1}{2} \right]$$

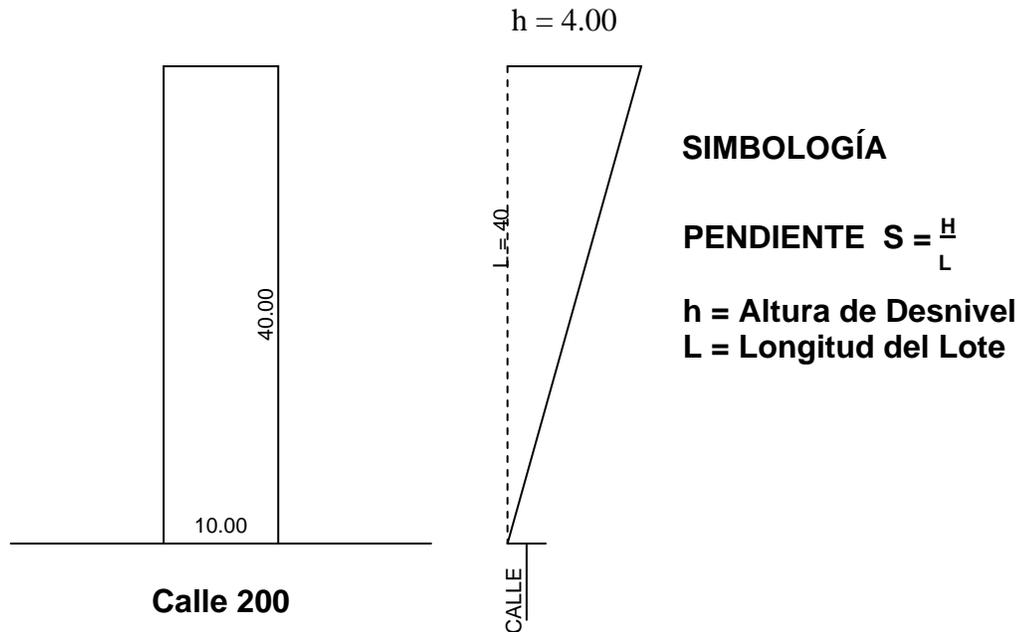
$$D_s a = 1 - 0.05$$

$$D_s a = 0.95$$

AVALÚO DEL TERRENO							
Valor de Calle	Deméritos				Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S	T			
A \$200				.95	192	400	\$76,800.00
							\$76,800.00

Ejemplo 14 por su Topografía

PENDIENTE DESCENDENTE CON EL 10%



SIMBOLOGÍA

PENDIENTE $S = \frac{h}{L}$

h = Altura de Desnivel
 L = Longitud del Lote

$S =$ Pendiente media expresada en forma decimal $S = h/L = 4.00/40 = 0.1$

Formula (5)

$$D_s d = 1 - \left[\frac{2S}{3} \right]$$

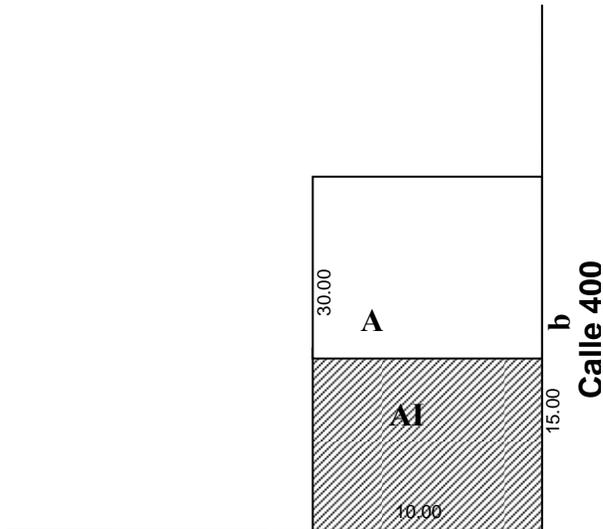
$$D_s d = 1 - \left[\frac{2 \times 0.1}{3} \right] = 1 - \left[\frac{0.2}{3} \right] = 1 - 0.066 = 0.93$$

AVALÚO DEL TERRENO							
Valor de Calle	Deméritos				Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S	T			
A \$200				0.93	186	320	\$59,520.00
							\$59,520.00

Ejemplo 15 en esquina

FACTOR DE ZONA COMERCIAL

En zona comercial donde el factor de incremento por esquina es del 20%.



SIMBOLOGÍA.

- VT = Valor total del terreno
- Vmay = Valor mayor de calle
- A = Área total del predio
- E = Incremento por esquina
- Vprom = Valor promedio
- FZ = Factor de zona
- A1 = Área 1

Calle 600
Superficie en esquina = frente calle a x frente calle b = 10 * 15 = 150 mts²

Obtener el valor predio de mts² con la formula:

$$\text{Valor} = \frac{\text{longitud frente 1}}{\sum \text{Frentes}} \left(\text{Valor calle del frente 1} \right) + \frac{\text{longitud frente 2}}{\sum \text{Frentes}} \left(\text{Valor calle del frente 2} \right) + \dots$$

E= V Prom x factor Z x sup esq.

Valor Promedio = ((15/25) x 400) + ((10/25) x 600) = 240 + 240 = \$ 480

AVALUO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
\$600.00				Integro	300	\$180,000.00
					300	\$180,000.00

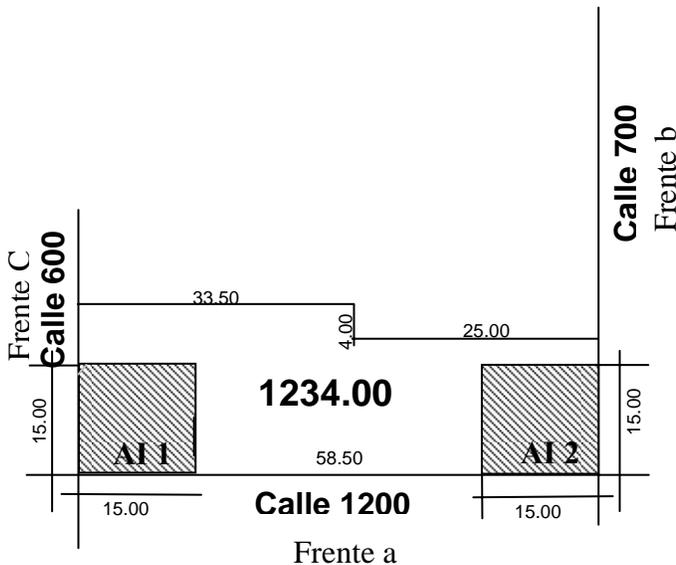
PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado
\$480.00	20%	\$96.00	150	\$14,400.00
			150	\$14,400.00

VALOR DEL TERRENO
\$194,400.00

Ejemplo 16

CABECERA DE MANZANA (Con dos incrementos por esquina)

En una zona mixta (comercial y habitacional) donde el factor de incremento por esquina es del 15%



SIMBOLOGÍA.

VT = Valor total del terreno
 Vmay = Valor mayor de calle
 A = Área total del predio
 E = Incremento de esquina
 V prom. = Valor promedio
 F.Z. = Factor de zona

Superficie en esquina E1= 15 * 15 =225
 Superficie en esquina E2= 15 * 15 =225

$$VT = (V_{may} \times a) + E1 + E2$$

$$E = V_{prom.} \times F.Z. \times S$$

$$AI 1 = ((15/30) \times 700) + ((15/30) \times 1200) = 350 + 600 = 950$$

$$AI 2 = ((15/30) \times 600) + ((15/30) \times 1200) = 300 + 600 = 900$$

AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
\$1,200.00				Integro	1234.00	\$1'480,800.00
						\$1'480,800.00

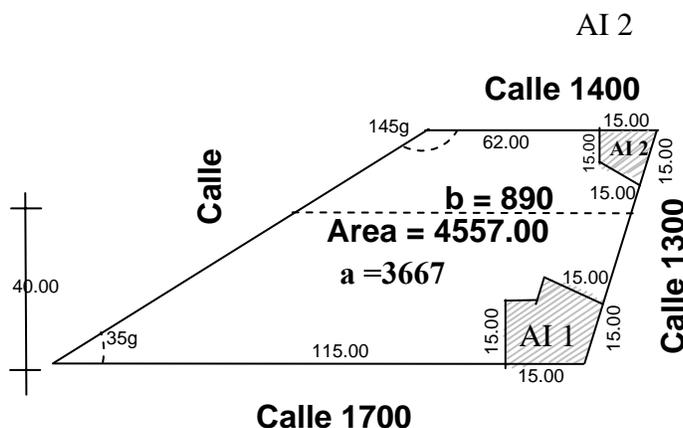
PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado
E1 950	15%	\$142.50	225	\$32,062.50
E2 900	15%	\$135.00	225	\$30,375.00
				\$62,437.50

VALOR DEL TERRENO
\$1'543,237.50

Ejemplo 17

MANZANERO

En una zona habitacional donde el factor de incremento por esquina es del 10%.



SIMBOLOGÍA.

- VT = Valor total del terreno**
- V_{may} = Valor mayor de calle**
- a' = Área con profundidad del predio tipo frente al mayor valor de calle**
 $11.50 \times 3.50 = 40.25$
- Área = Área total del predio**
- b = Área restante del predio**
- a = Área restante del predio**
- E = Incremento de esquina**
- V = prom. = Valor promedio**
- AI = Superficie en esquina**
- F.Z. = Factor de zona**

$$VT = (V_{may} \times a) + (V \times b) + AI1 + AI2$$

$$E = V_{prom.} \times F.Z. \times S$$

$$AI1 = ((15/30) \times 1700) + ((15/30) \times 1300) = 850 + 650 = 1500$$

$$AI2 = ((15/30) \times 1400) + ((15/30) \times 1300) = 700 + 650 = 1350$$

AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
A \$1700.00				Integro	3667	\$6'233,900.00
b \$1400.00				Integro	890	\$1'246,000.00
						\$7'479,900.00

PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado
E1 1500	10%	\$150.00	225	\$33,750.00
E2 1350	10%	\$135.00	150	\$20,250.00
				\$54,000.00

VALOR	DEL
TERRENO	
\$7'533,900.00	

Capítulo II

De la valuación de las construcciones

Art. 53.- Para efectos de la valuación de las construcciones se atenderá a las siguientes clasificaciones:

I.- Por el tipo:

- a) **Moderno.-** Edificaciones construidas o renovadas con materiales y procedimientos usados dentro de un rango variable, comprendido entre 0 y 10 años de edad.
- b) **Semi moderno.-** Edificaciones construidas o renovadas con materiales y procedimientos usados dentro de un rango variable comprendido entre los 11 y 30 años de edad.
- c) **Antiguo.-** Las construcciones antiguas son aquellas que por la época de su construcción, diseño, instalaciones y materiales utilizados tienen una edad mayor de 30 años.
- d) **Industrial.-** Edificaciones con características de 4 metros de altura como mínimo, techadas de láminas sobre armadura de fierro o similar, sin concentración de muros interiores, claros mínimos de 5 metros, que podrán tener características, de moderno, semi-moderno y antiguo; con los mismos factores de rango de antigüedad, estipulados para las construcciones en general especificados en la tabla de valores de construcción descrita en el artículo 55 de este documento.
- e) **Provisional.-** Son aquellas que por sus materiales empleados sean de uso transitorio y puedan removerse fácilmente.
- f) **Alberca.-** Son depósitos de agua que cuentan con la infraestructura adecuada para la realización de actividades recreativas o deportivas con especificaciones establecidas por los reglamentos de construcción respectivos.
- g) **Pisos sin techo.-** Areas acondicionadas con la infraestructura necesaria para un fin específico diferente al de casa habitación.

Los elementos constructivos para los diferentes tipos y calidades se especifican en **la tabla de elementos de construcción: anexo 1**

II.- Por su calidad:

- a) **De lujo.-** Son aquellas en las cuales se emplean materiales de lujo, acabados de elevado costo y ejecución, con muy buen control de calidad en todas sus partes.
- b) **Superior.-** Aquellas construcciones en las cuales se emplean, materiales de calidad superior, acabados muy buenos y terminados con buen control de calidad en la mayoría de sus partes.
- c) **Media.-** Aquellas construcciones en las cuales se utilizan, materiales de calidad media con terminados aceptables en cuanto a control de calidad se refiere.
- d) **Económica.-** Aquellas construcciones las cuales se emplean materiales de calidad económica y acabados muy sencillos o de escasos acabados.

III.- Por su estado de conservación:

- a) **Bueno.-** Es aquel que no requiere reparaciones.
- b) **Regular.-** Es aquel que requiere reparaciones sencillas.
- c) **Malo.-** Es aquel que requiere reparaciones importantes. **Art. 54.- La modernización** para los efectos catastrales se entiende, como la mejora sustancial de una finca consistente en cambio de distribución, modificaciones estructurales, instalaciones, acabados y herrería; estas y todas las que no se ajustan a los tipos aprobados, se clasificarán en el tipo de la construcción que corresponda a su valor por m².
- d) **Art. 55.- Para el caso de edificaciones con mas de cuatro niveles** se estará al incremento que se establezca en la tabla de valores.

TABLA 3.- PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	C.E.	TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	C.E.
MODERNO	LUJO	BUENO	01	INDUSTRIAL MODERNO	ESPECIAL	BUENO	54
	LUJO	REGULAR	02			REGULAR	55
	LUJO	MALO	03			MALO	56
	SUP.	BUENO	04		SUP.	BUENO	57
	SUP.	REGULAR	05		SUP.	REGULAR	58
	SUP.	MALO	06		SUP.	MALO	59
	MEDIO	BUENO	07		MEDIO	BUENO	60
	MEDIO	REGULAR	08		MEDIO	REGULAR	61
	MEDIO	MALO	09		MEDIO	MALO	62
	ECO.	BUENO	10		ECO.	BUENO	63
	ECO.	REGULAR	11		ECO.	REGULAR	64
	ECO.	MALO	12		ECO.	MALO	65
	AUST.	BUENO	13				66
	AUST.	REGULAR	14				67
	AUST.	MALO	15				68
SEMI-MODERNO	LUJO	BUENO	16	INDUSTRIAL SEMI-MODERNO	ESPECIAL	BUENO	69
	LUJO	REGULAR	17			REGULAR	70
	LUJO	MALO	18			MALO	71
	SUP.	BUENO	19		SUP.	BUENO	72
	SUP.	REGULAR	20		SUP.	REGULAR	73
	SUP.	MALO	21		SUP.	MALO	74
	MEDIO	BUENO	22		MEDIO	BUENO	75
	MEDIO	REGULAR	23		MEDIO	REGULAR	76
	MEDIO	MALO	24		MEDIO	MALO	77
	ECO.	BUENO	25		ECO.	BUENO	78
	ECO.	REGULAR	26		ECO.	REGULAR	79
	ECO.	MALO	27		ECO.	MALO	80
	AUST.	BUENO	28				81
	AUST.	REGULAR	29				82
AUST.	MALO	27		ECO.	MALO	83	
ANTIGUO	LUJO	BUENO	30	INDUSTRIAL ANTIGUO	ESPECIAL	BUENO	84
	LUJO	REGULAR	31			REGULAR	85
	LUJO	MALO	32			MALO	86
	SUP.	BUENO	33		SUP.	BUENO	87
	SUP.	REGULAR	34		SUP.	REGULAR	88
	SUP.	MALO	35		SUP.	MALO	89
	MEDIO	BUENO	36		MEDIO	BUENO	90
	MEDIO	REGULAR	37		MEDIO	REGULAR	91
	MEDIO	MALO	38		MEDIO	MALO	92
	ECO.	BUENO	39		ECO.	BUENO	93
	ECO.	REGULAR	40		ECO.	REGULAR	94
	ECO.	MALO	41		ECO.	MALO	95
	AUST.	BUENO	42				
	AUST.	REGULAR	43				
AUST.	MALO	44					
PROVISIONAL	SUPERIOR		45	CE = CODIGOS DE EDIFICACIÓN			
	MEDIO		46				
	ECONÓMICO		47				
ALBERCA	SUPERIOR		48				
	MEDIO		49				
	ECONÓMICO		50				
PISOS DE ESTACIONAMIENTOS E INSTALACIONES DEPORTIVAS	SUPERIOR		51				
	MEDIO		52				
	ECONÓMICO		53				

Tabla 4.- de Clasificación de Uso del Predio

Base: Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco

G É N E R O S		SG	Descripción
1. Aprovechamiento de Recursos Naturales	1.1 EXPLOTACIÓN FORESTAL	RF	SILVICULTURA, VIVEROS FORESTALES, TALA DE ÁRBOLES Y ASERRADEROS
	1.2 EXPLOTACIÓN PISCÍCOLA	RA	ACUACULTURA
	1.3 EXPLOTACIÓN MINERA	RM	EXTRACCIÓN Y BENEFICIOS DE TODO TIPO DE MINERALES METÁLICOS
2. Actividades Agropecuarias	2.1 AGROPECUARIO EXTENSIVO	GE	TODO TIPO DE CULTIVOS, PASTIZALES Y AGOSTADEROS
	2.2 ESTABLOS Y ZAHURDAS	GG	ACOPIO Y CRÍA DE GANADO MAYOR Y MENOR
	2.3 GRANJAS Y HUERTOS	GR Ga	CULTIVO DE FRUTALES, HORTALIZAS Y FLORES GRANJAS AVÍCOLAS Y APIARIOS
3. Alojamiento temporal	3.1 ALOJAMIENTO TEMPORAL RESTRINGIDO	AT	CASA DE HUÉSPEDES, MESONES, ALBERGUES Y MUTUALIDADES
	3.2 ALOJAMIENTO TEMPORAL MIXTO	AH	HOTELES, CON RESTAURANTES BARES, CENTROS NOCTURNOS Y COMERCIOS
		AM	MOTELES
4. Habitacional	4.1 VIVIENDA AISLADA	HA	CASA HABITACIÓN NO INTEGRADA A UN ASENTAMIENTO HUMANO
	4.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR	HU	CASA HABITACIÓN
	4.3 VIVIENDA PLURIFAMILIAR	HV	VECINDAD
	4.4 VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL U HORIZONTAL	HC	CONDOMINIOS
		HD	APARTAMENTOS
	4.5 No CLASIFICAN	BB BR BC	BALDÍO RUINAS EN CONSTRUCCIÓN
5. Comercios y servicios	5.1 COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	CA	COMERCIOS BÁSICOS ABARROTES
		CG	CARNICERÍAS, FRUTERÍAS, PANADERÍAS, TORTILLERÍAS Y DULCERÍAS
		CR	RESTAURANTES, CAFETERÍAS, CENADURÍAS, LONCHERÍAS, COCINAS ECONÓMICAS Y NEVERÍAS
		CF	FARMACIAS, BOTICAS Y DROGUERÍAS
		CS	SUPERMERCADOS Y TIENDAS DE AUTOSERVICIO
		CB	SERVICIOS BÁSICOS BANCOS (SUCURSALES)
	5.2 COMERCIOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	CW	SASTRERÍA
		CZ	ZAPATERÍA
		CU	PELUQUERÍA Y SALONES DE BELLEZA
		CP	LIBRERÍAS Y PAPELERÍAS
CL		LICORERÍAS, VENTA EN BOTELLA CERRADA Y TABAQUERÍA	
5.3 GÉNEROS DE DIVERSIÓN	CK	VENTA DE AUTOS	
	CE	ESTACIONAMIENTO	
	CV	SERVICIOS ESPECIALIZADOS AGENCIAS DE VIAJES	
	CX	RENTA DE VEHÍCULOS	
5.4 CENTROS COMERCIALES	CY	LAVANDERÍAS Y TINTORERÍAS	
	CD	BILLARES Y BOLICHES	
5.5 COMERCIO Y SERVICIOS DE IMPACTO MAYOR	CI	CINES Y TEATROS	
	CN	CENTROS NOCTURNOS Y CABARETS, DISCOTECAS Y SALAS DE FIESTAS	
	CQ	SALONES DE BANQUETES Y FIESTAS	
5.6 CENTROS DE SERVICIOS	CC	CENTROS COMERCIALES Y TIENDAS DEPARTAMENTALES	
	CM	MERCADO	
5.7 SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	CT	AUTOBAÑOS, LLANTERAS, SERVICIOS DE LUBRICACIÓN VEHICULAR, TALLERES MECÁNICOS Y LAMINADO VEHICULAR	

Tabla 5.- de Clasificación de Uso del Predio

BASE: REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO

6. Oficinas administrativas	6.1 OFICINAS DE PEQUEÑA ESCALA	OP	OFICINAS PRIVADAS
	6.2 OFICINAS EN GENERAL	OG OA OH OR OE OC	OFICINAS PÚBLICAS PRESIDENCIA MUNICIPAL AGUA HACIENDA RECAUDADORA ELECTRICIDAD CONSULADO
7. Abastos, almacenamientos y talleres especiales	7.1 TALLERES DE SERVICIOS Y VENTAS ESPECIALIZADAS	VM VC VH	MADERERÍAS Y CARPINTERÍAS DE PROCESO INDUSTRIAL MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ALMACÉN AL AIRE LIBRE TALLERES DE HERRERÍA Y VENTANERÍA
	7.2 ALMACENES, BODEGAS Y VENTAS AL MAYOREO	AB AR	CENTRALES DE ABASTOS RASTROS, FRIGORÍFICOS Y OBRADORES
8. Manufacturas e industrias	8.1 MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	MC MZ MJ	CERÁMICA EN PEQUEÑA ESCALA CALZADO, ARTÍCULOS DE CUERO PEQUEÑA ESCALA JOYERÍA Y ORFEBRERÍA, TALLERES
	8.2 MANUFACTURAS MENORES	MT	COSTURERÍAS Y TALLERES DE ROPA
	8.3 INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	IP IZ ID IE IF IH IL IM IR IT	ALIMENTICIO, PRODUCTOS INDUSTRIA ZAPATERA DEPORTIVOS ARTÍCULOS: PELOTAS, GUANTES, RAQUETAS, ETC., ELÉCTRICOS ARTEFACTOS: LÁMPARAS, VENTILADORES, PLANCHAS FARMACÉUTICOS, PRODUCTOS HERRAMIENTAS, HERRAJES Y ACCESORIOS LABORATORIOS DE INVESTIGACIÓN, EXPERIMENTALES O DE PRUEBAS MADERA, PRODUCTOS: MUEBLES, CAJAS, LÁPICES Y SIMILARES ROPA GENERAL TELAS Y OTROS PRODUCTOS TEXTILES
	8.4 INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	IA IU IC IN IO IK IQ IB IX IG	ACERO, PRODUCTOS ESTRUCTURALES: VARILLA, VIGAS, RIELES, ALAMBRONES AZÚCAR, PROCESO DE REFINADO CERVEZA Y OTRAS BEBIDAS ALCOHÓLICAS FUNDICIÓN, ALEACIÓN O REDUCCIÓN DE METALES LADRILLOS, TABIQUES PELÍCULAS FOTOGRÁFICAS QUÍMICOS: CARBUROS, SOSA CÁUSTICA, CELULOSA, CLORO, CARBÓN NEGRO, CREOSOTA, AGENTES EXTERMINADORES, HIDRÓGENO, OXÍGENO, ALCOHOL INDUSTRIAL, POTASIO, RESINAS SINTÉTICAS Y METALES PLÁSTICOS, FIBRAS SINTÉTICAS, PETRÓLEO O PRODUCTOS DE PETRÓLEO REFINADO BODEGAS DE GRANOS Y SILOS EXPLOSIVOS, ALMACENAMIENTO GAS L. P., ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN

Tabla 6.- de Clasificación de Uso del Predio

BASE: REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO

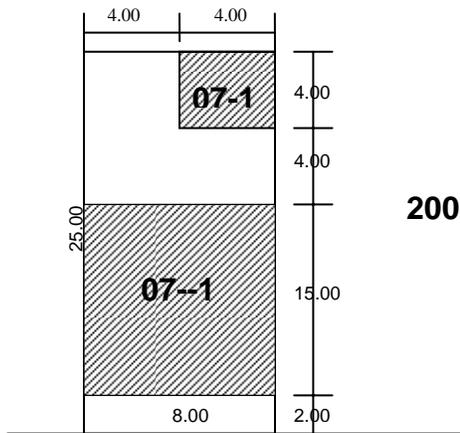
9. Equipamiento Urbano	9.1 EQUIPAMIENTO URBANO BARRIAL	EK JARDÍN DE NIÑOS EP ESCUELAS PRIMARIAS ET ESCUELAS SECUNDARIAS Y TÉCNICAS EB BIBLIOTECAS EG GUARDERÍAS INFANTILES Y CASA CUNA EO ORFANATORIOS EJ JUEGOS INFANTILES ED CANCHAS DEPORTIVAS, CLUBES, GIMNASIOS Y BAÑOS DE USO PÚBLICO EX SANITARIOS DE USO PÚBLICO EV VIGILANCIA DE POLICÍA CULTO TM TEMPLO TS SEMINARIOS Y CONVENTOS
	9.2 EQUIPAMIENTO URBANO GENERAL	EDUCACIÓN ES ESCUELAS PREPARATORIAS EU UNIVERSIDADES E INSTITUTOS DE EDUCACIÓN SUPERIOR EI INSTITUTOS EA ACADEMIAS EC CASA DE LA CULTURA EM MUSEOS SALUD SC CLÍNICA HOSPITAL SH HOSPITAL GENERAL ASISTENCIA PÚBLICA AP CREMATORIOS, VELATORIOS Y FUNERARIAS DEPORTES Y ESPECTÁCULOS DE ESTADIOS, ARENAS Y PLAZA DE TOROS COMUNICACIONES TR ESTACIONES, RADIO Y TELEVISIÓN TC OFICINAS Y ADMINISTRACIÓN DE CORREOS TT OFICINAS Y ADMINISTRACIÓN DE TELÉGRAFOS TF TELÉFONOS TRANSPORTES TA ESTACIÓN DE AUTOBUSES URBANOS TX SITIOS DE TAXIS
	9.3 EQUIPAMIENTO REGIONAL	RA AEROPUERTOS CIVILES Y MILITARES RF ESTACIONAMIENTOS DE FERROCARRIL, CARGA Y PASAJEROS RP INSTALACIÓN PORTUARIA
	9.4 ESPACIOS ABIERTOS	PU PARQUES URBANOS PJ JARDINES PP PLAZAS
	9.5 EQUIPAMIENTO ESPECIAL	QG GASOLINERAS QS RELLENOS SANITARIOS QO GASODUCTOS, OLEODUCTOS QI DESECHOS INDUSTRIALES QR CENTROS DE READAPTACIÓN SOCIAL QP PANTEONES Y CEMENTERIOS
	.6 INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA	FP PLANTAS POTABILIZADORAS FR PLANTAS DE TRATAMIENTO FA TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA FT PLANTAS TERMOELÉCTRICAS FB ESTACIONES DE BOMBEROS FE SUBESTACIONES ELÉCTRICAS

Relación de ejemplos de predios construidos:

- 18.- Con una sola clasificación
- 19.- Con dos o mas clasificaciones
- 20.- Con 2 clasificaciones diferentes y demerito de profundidad
- 21.- En esquina con dos clasificaciones diferentes y zona mixta
- 22.- En condominio

Ejemplo 18 predio construido

CON UNA SOLA CLASIFICACIÓN



SIMBOLOGÍA

Calle VC= Valor total de la Construcción Vc = Valor unitario de la Construcción
 Ac = Área Construida

$$VC = Ac \times Vc$$

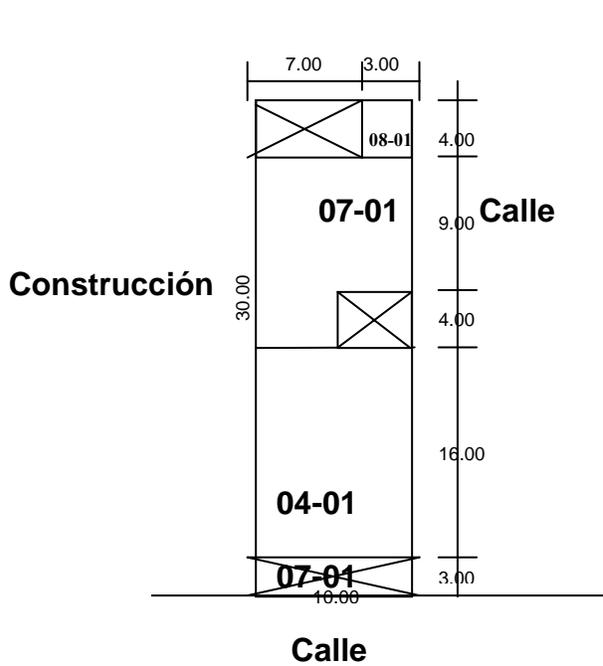
Calle

Nota: No se consideró el valor del terreno.

AVALÚO DE LA CONSTRUCCION						
Ref.	Tipo	Cantidad	Estado	Valor M²	Superficie	Valor Parcial
07	Moderno	Medio	Bueno	\$2,550.00	136	\$346,800.00
					136	\$346,800.00

Ejemplo 19 Predio Construido

CON DOS O MÁS CLASIFICACIONES



SIMBOLOGÍA

VC = Valor total de la Construcción
Vc = Valor unitario de la

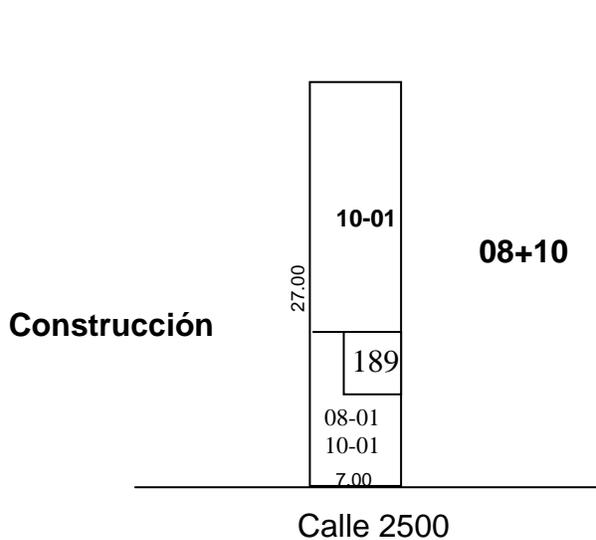
A, B, C, = Áreas parciales de la
Construcción con dif.
Clasificación

Nota: No se consideró el valor del terreno.

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN						
CE	Tipo	Cantidad	Estado	Valor M ²	Superficie	Valor Parcial
04	Moderno	Superior	Bueno	\$4,000.00	160	\$640,000.00
07	Moderno	Medio	Bueno	\$2,000.00	274	\$548,000.00
08	Moderno	Medio	Regular	\$1,500.00	12	\$18,000.00
					446	\$1,206,000.00

Ejemplo 20 Predio Construido

CON DOS CLASIFICACIONES DIFERENTES Y DÉMERITO DE PROFUNDIDAD (Dp)



SIMBOLOGÍA

DP= Demerito de profundidad
VC = Valor total de la Construcción =

Vc = Valor unitario de la

10 y 08 = Códigos de codificación con dif. Clasificación

VT = Valor del Terreno

V = Valor de Calle

Área = Área del Predio

Calcular la profundidad

Perímetro = 7+ 27 + 7+ 27 = 68

Profundidad = (68- 7) / (1 *2) = 30.05

Dp = 0.96

AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
A \$2,500		0.96		\$2,400.00	189.00	\$453,600.00
						\$453,600.00

PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

AVALUO DE LA CONSTRUCCION						
Ref.	Tipo	Calidad	Estado	Valor M ²	Superficie	Valor Parcial
08	Moderno	Medio	Regular	\$1,900.00	54	\$102,600.00
10	Moderno	Económico	Bueno	\$1,700.00	152	\$258,400.00
					206	\$361,000.00

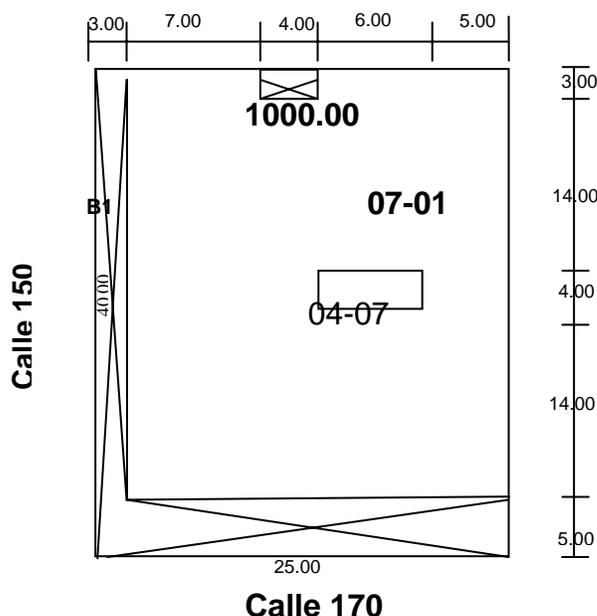
VALOR DEL TERRENO
\$ 453,600.00

VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN
\$ 361,000.00

VALOR TOTAL
\$ 814,600.00

Ejemplo 21 Predio Construido

EN ESQUINA CON DOS CLASIFICACIONES DIFERENTES Y ZONA MIXTA



SIMBOLOGÍA

- V_{may}** = Valor mayor de Calle
- E** = Incremento por Esquina
- V_{prom.}** = Valor Promedio
- F.Z.** = Factor de Zona
- S** = Superficie en Esquina
- VC** = Valor total de la Construcción
- V_c** = Valor unitario de la Construcción
- 04 y 07** = Códigos de edificación con dif. Clasificación
- VT** = Valor del Terreno
- V** = Valor de Calle
- A** = Área total del Predio
- 01** = No. de pisos = 1 piso
- 07** = No. de pisos = 7 pisos

$$VT = (V_{may} \times A) + E$$

$$E = V_{prom} \times F.Z. \times S$$

$$VC = (A_7 \times V_c) + (B_1 \times V_c)$$

AVALÚO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
A \$170.00				integro	1000.00	\$170,000.00
						\$170,000.00

PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado
160	15%	\$24.00	225	\$5,400.00
				\$5,400.00

AVALUO DE LA CONSTRUCCION						
Ref.	Tipo	Calidad	Estado	Valor M ²	Superficie	Valor Parcial
04	Moderno	Superior	Bueno	\$4,000.00	5138	\$20'552,000.00
07	Moderno	Medio	Bueno	\$2,000.00	24	\$48,000.00
					5162	\$20'600,000.00

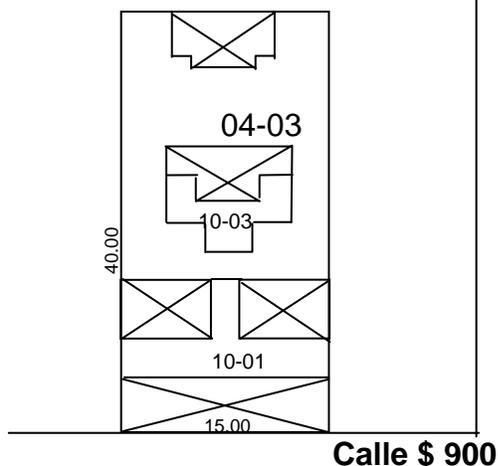
VALOR DEL TERRENO
\$175,400.00

VALOR DE LA CONSTRUCCION
\$20'600,000.00

VALOR TOTAL
\$20'775,400.00

Ejemplo 22 Predio Construido EN CONDOMINIO

Con 6 departamentos y un porcentaje del 16.66% para cada uno incluyendo áreas comunes.



SIMBOLOGÍA

El % de indiviso está constituido en el régimen de condominio que presenta el propietario a los adquirientes de departamentos.

04 = Código de edificación
03 = No. de pisos

VTC....Valor total condominio = (V Terreno)+ (V Construcción)

VUCValor de unidad condominal. = (Valor Total condominio) x (% indiviso de la unidad condominal.)

En este ejemplo:

VTC = \$ 4'683,350.00,

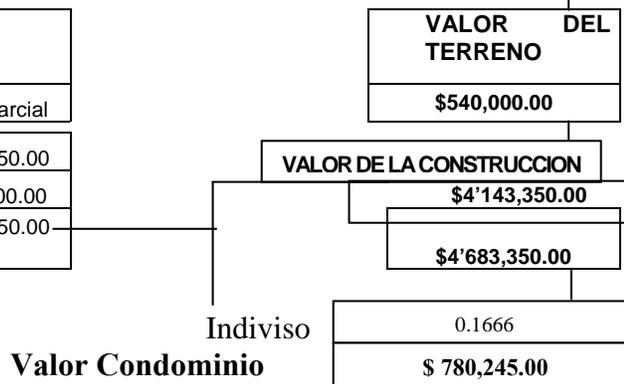
indiviso unidad condominal 16.66%

V UC = \$4'683,350.00 x 0.1666 = \$ 780,245.00

AVALUO DEL TERRENO						
Valor de Calle	Deméritos			Valor Reducido	Superficie M ²	Valor Parcial
	F	P	S			
A \$900.00				Integro	600.00	\$540,000.00
						\$540,000.00

PREDIO EN ESQUINA				
Valor Promedio	Factor Zona	Valor M ²	Sup. Esquina	Valor Incrementado

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN incluye áreas privativas y comunes						
Ref.	Tipo	Calidad	Estado	Valor M ²	Superficie	Valor Parcial
A	Moderno	Superior	Bueno	\$4,275.00	902	\$3'856,050.00
B	Moderno	Económico	Bueno	\$1,700.00	169	\$287,300.00
					1071	\$4'143,350.00



Capítulo III

De la Valuación de Predios Rústicos

Art. 56.- Para los efectos de la Valuación de terrenos rústicos se atenderá a las siguientes clasificaciones:

I.- por su ubicación: con relación a los centros de distribución, de población, caminos saca cosechas y vías de comunicación, se pueden subdividir los valores de los tipos de suelos, hasta en tres niveles de valor, según conste en el plano de zonificación y en la tabla de valores rústicos del municipio.

II.-, Por sus características físicas, condiciones hidrológicas, humedad relativa, la capacidad potencial de producción y se clasifican en:

- a) Agrícola de riego.
- b) Agrícola de temporal de 1ra.
- c) Agrícola de temporal de 2da.
- d) Agostadero de 1ra. Clase
- e) Agostadero de 2da. Clase
- f) Cerril improductivo o eriazo.

Especificaciones de cada tipo de tierra:

AGRÍCOLA

a).- DE RIEGO O

HUMEDAD RESIDUAL: **a) Riego mecánico.-** tierra topografía plana y regular con caminos transitables, ciclo de cultivos está asegurado por un sistema mecánico con aspersión de bombeo o goteo que se puede utilizar aún después del temporal de lluvias.

b) Riego por gravedad.- Tierra de aluvión no salitrada de topografía plana y regular con caminos transitables cuyo ciclo vegetativo fuera de temporal de lluvias depende de un sistema de canales que distribuyen el agua sin utilizar mecanismos electrónicos.

c) Humedad residual: Terrenos de aluvión en valles planos en los cuales se pueden obtener de 2 a 3 cosechas por año sin necesitar de sistemas de riego.

b).- DE TEMPORAL 1RA: Terrenos planos con pendiente suave, no expuestos a la erosión e impermeables, en los que se puede realizar antes y después del temporal de lluvias los cultivos de invierno. Zonas inundables donde solo se siembra en el período de sequía.

c).- DE TEMPORAL 2DA: **a) Valles Planos.-** Tierra de aluvión con topografía plana de cultivo anual consecutivo con caminos transitables.

b) Lomerios.- Tierra de aluvión, pedregosa con topografía irregular y expuesta a la erosión esto hace inseguro el cultivo anual.

d).- AGOSTADERO:

DE 1RA. CLASE

PASTIZALES INDUCIDOS, Terrenos susceptibles al cultivo con topografía irregular y aguajes la mayor parte del año donde se introducen intencionalmente pastos de diferentes géneros para su establecimiento y conservación que sirven para el pastoreo del ganado. Se consideran de este tipo los terrenos forestales en uso de explotación con caminos transitables.

DE 2DA CLASE

PASTIZAL NATURAL; Tierras no cultivadas productoras de forraje natural que surge espontáneamente para el consumo de los animales domésticos y silvestres. Entre las especies vegetales se incluyen gramíneas, leguminosas forrajes y pseudo pastos.

e).- CERRIL IMPRODUCTIVO - ERIAZO

Terreno muy accidentado, sin vegetación o pantanoso, puede ser desértico, con un alto grado de salinidad o cien por ciento arenoso sin ninguna utilidad económica derivada del tipo de tierra.

f).- CERRIL PRODUCTIVO – cerriles con explotación de agave, frutales, etc, que si tienen utilidad económica.

III.- Por su uso base: De acuerdo al Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, entre otros serán los siguientes:

- a) Aprovechamiento de Recursos Naturales
- b) Actividades Agropecuarias

IV.- Por su régimen de propiedad o posesión

- a) Privada;
- b) Pública;
- c) Ejidal;
- d) Comunal;
- e) Condominal;
- f) Concesionada.

Art. 57.- Clasificación de las construcciones en predios rústicos: Las construcciones en el sector rústico se clasifican de la misma manera que en el sector urbano, tomando en cuenta los valores de la tabla de elementos de la construcción correspondiente al Municipio donde esté ubicado el predio.

Nota: Como los valores de rústico vienen en hectáreas se transforman de hectáreas a metros de la siguiente manera:

Ejemplo: 15 – 12 –14 has= **15,121.40** mts.

III.- Relación de ejemplos de valuación de terrenos rústicos En formato a utilizar para el levantamiento de datos (Reporte Por Predio)

AVALÚO TÉCNICO DE PREDIOS RÚSTICOS

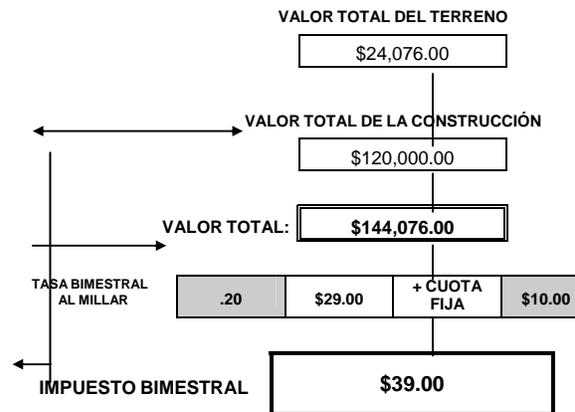
2260 	MOTIVO DEL AVALÚO		DATOS REGISTRALES									
	CLAVE DE OBSERVACIÓN		MUNICIPIO		TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA	NÚMERO	097	REGI-ON	12			
	CONSTRUCCIÓN		1	REC.	093	CUENTA	850	CLAVE	D75-E1-850			
	AMPLIACIÓN		2	UBICACIÓN O NOMBRE DEL PREDIO								
	SUBDIVISIÓN		3	"EL SALITRE"								
	FUSIÓN		4	A 2.1 KM. AL SUR DEL POBLADO DE BUENAVISTA								
	CORRECCIÓN		5	RAZÓN SOCIAL O NOMBRE DEL PROPIETARIO								
	INCONFORMIDAD		6	APELLIDO PATERNO		MATERNO						
	AVALÚO PROV.		7	NOMBRE (S)								
	EXEDENCIA		8	DOMICILIO DEL PROPIETARIO O DE NOTIFICACIÓN								
2255	CROQUIS DE LOCALIZACIÓN		OCULTACIÓN	9	CALLE		AV. CIENTÍFICOS	Nº. OFICIAL	1038	LETRA		
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS 16-05-10 HAS.			MASIVA	0	COLONIA	DIVISIÓN DEL NORTE	CÓDIGO POSTAL	44210	POBLACIÓN	GUADALAJARA	ESTAD O	JAL.
ÁREA SEGÚN PLANO 16-05-10 HAS												
RÉGIMEN DE PROPIEDAD			PARTICULAR									

AVALÚO DE TERRENO					
USO POTENCIAL	CLASIFICACIÓN	REF	VALOR HECTAREA	SUPERFICIE HA.	VALOR PARCIAL
AGRÍCOLA	RIEGO	1			
	TEMPORAL 1ª	2			
	TEMPORAL 2ª	3			
PECUARIO	AGOSTADERO 1ª	4			
	AGOSTADERO 2ª	5			
OTRO	ERIAZO	6	\$1,500 HA	16.051 HAS	\$24,076.00
					\$24,076.00

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN						
C. E.	TIPO	CALIDAD	ESTADO	VALOR M²	SUPERFICIE M²	VALOR PARCIAL
32	ANT.	MED.	REG.	\$600.00	200	\$120,000.00
						\$120,000.00
OBSERVACIONES:						

CAPTURÓ

CAPTURAR LOS DATOS



FECHA

VALUADOR

FECHA

AVALÚO TÉCNICO DE PREDIOS RÚSTICOS

2260		MOTIVO DEL AVALÚO	DATOS REGISTRALES						
	CLAVE DE OBSERVACIÓN	MUNICIPIO	TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA	NÚMERO	097				
	CONSTRUCCIÓN	1	REC.	093	CUENTA	1060	CLAVE	D65-A1-1060	
	AMPLIACIÓN	2	UBICACIÓN O NOMBRE DEL PREDIO						
	SUBDIVISIÓN	3	"EL TECOLOTE"						
	FUSIÓN	4	A 3.5 KM. AL SURESTE DEL POBLADO DE PALO ALTO						
	CORRECCIÓN	5	RAZÓN SOCIAL O NOMBRE DEL PROPIETARIO						
	INCONFORMIDAD	6	APELLIDO PATERNO	MATERNO					
	AVALÚO PROV.	7	NOMBRE (S)						
	EXEDENCIA	8	DOMICILIO DEL PROPIETARIO O DE NOTIFICACIÓN						
	OCULTACIÓN	9	CALLE	REMANSO DE LAS MIMOSAS		N. OFICIAL	LETRA	2471	
MASIVA	0	COLONIA	BUGAMBILIAS	CÓDIGO POSTAL	44910	POBLACIÓN	ZAPOPAN	ESTADO	JAL.
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS	HAS.	19-40-00		2.9 KM.					
ÁREA SEGÚN PLANO	HAS.	19-40-00							
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	PARTICULAR								

AVALÚO DE TERRENO					
USO POTENCIAL	CLASIFICACIÓN	REF	VALOR HECTÁREA	SUPERFICIE HAS.	VALOR PARCIAL
AGRÍCOLA	RIEGO	1	\$30,000	30.0	\$900,000.00
	TEMPORAL 1 ^a	2			
	TEMPORAL 2 ^a	3	\$15,000	80.0	\$1'200,000.00
PECUARIO	AGOSTADERO 1 ^a	4	\$13,000	60.0	\$780,000.00
	AGOSTADERO 2 ^a	5			
OTRO	ERIAZO	6	1,500	24.0	\$36,000.00
					\$2'916,000.00

VALOR TOTAL DEL TERRENO
\$2,916,000.00

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN						
C. E.	TIPO	CALIDAD	ESTADO	VALOR M ²	SUPERFICIE M ²	VALOR PARCIAL

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN
0.00

VALOR TOTAL: **\$2'916,000.00**

TASA BIMESTRAL AL MILLAR	.20	\$583.20	+ CUOTA FIJA	\$10.	
--------------------------	-----	----------	--------------	-------	--

IMPUESTO BIMESTRAL **\$593.20**

OBSERVACIONES:

CAPTURÓ CAPTURAR LOS DATOS

FECHA VALUADOR FECHA

AVALÚO TÉCNICO DE PREDIOS RÚSTICOS

	MOTIVO DEL AVALÚO	DATOS REGISTRALES															
	CLAVE DE OBSERVACIÓN	MUNICIPIO	TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA		NÚMERO	097	REGIÓN	12									
	CONSTRUCCIÓN	1	REC.	093		CUENTA	306		CLAVE	D65-E1-306							
	AMPLIACIÓN	2	UBICACIÓN O NOMBRE DEL PREDIO														
	SUBDIVISIÓN	3	"EL CABEZÓN"														
	FUSIÓN	4	A 3.1 KM. AL SUROESTE DEL POBLADO DE SANTA CRUZ DE LAS FLORES														
	CORRECCIÓN	5	RAZÓN SOCIAL O NOMBRE DEL PROPIETARIO														
	INCONFORMIDAD	6	APELLIDO PATERNO			MATERNO											
	AVALÚO PROV.	7	NOMBRE (S)														
	EXEDENCIA	8	DOMICILIO DEL PROPIETARIO O DE NOTIFICACIÓN														
OCULTACIÓN	9	CALLE			AV. ALCALDE		Nº. OFICIAL	2416		LETRA	SE CT OF						
MASIVA	0	COLONIA		JARDINES ALCALDE		CÓDIGO POSTAL		44630		POBLACIÓN		GUADALAJARA		ESTADO	JAL.		PA S M XIC O
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN		ÁREA SEGÚN ESCRITURAS		36-00-00/		HAS.		2.3 km...		ÁREA SEGÚN PLANO		36-00-00		HAS.		RÉGIMEN DE PROPIEDAD	

AVALÚO DE TERRENO					
USO POTENCIAL	CLASIFICACIÓN	REF	VALOR REDUCIDO	SUPERFICIE M ²	VALOR PARCIAL
AGRÍCOLA	RIEGO	1	\$30.00	100,000	\$3'000,000.00
	TEMPORAL 1ª	2	\$18.00	100,000	\$1'800,000.00
	TEMPORAL 2ª	3			
PECUARIO	AGOSTADERO 1ª	4			
	AGOSTADERO 2ª	5	\$6.00	160,000	\$960,000.00
OTRO	ERIAZO	6			
					\$5'760,000.00

VALOR TOTAL DEL TERRENO

\$5'760,000.00

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN						
C. E.	TIPO	CALIDAD	ESTADO	VALOR M ²	SUPERFICIE M ²	VALOR PARCIAL

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN

\$

VALOR TOTAL: **\$5'760,000.00**

TASA BIMESTRAL AL MILLAR	.20	\$1,152.00	+ CUOTA FIJA	\$10
--------------------------	-----	------------	--------------	------

IMPUESTO BIMESTRAL **\$1,162.00**

OBSERVACIONES:

FECHA CAPTURAR LOS DATOS

FECHA VALUADOR

Título tercero

CONFORMACIÓN DE LA CLAVE CATASTRAL RÚSTICA.

	2'		A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1,5'0			A0									
1				B1								
2					C2							
3						D3				H 3		
4					C4		E4					
5								F5				
6									G5			
7										H7		
8											I8	
9												J9

EJEMPLO CLAVE:
D65-H3-0000

CONFORMACIÓN DE LA CLAVE CATASTRAL

SECTOR RÚSTICO

PARA LOS PREDIOS SE UTILIZAN 9 DÍGITOS DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

LÁMINA INEGI A ESCALA 1:50,000, 3 DÍGITOS ALFANUMÉRICOS, EJEMPLO: D65

LAMINA DE INEGI: E13 D65: no se toma en cuenta el E13 que corresponde a la lamina de jalisco y solo se conserva el D65 para la clave catastral. Complementándose con el cuadrante en que se ubica el predio, H3 para este caso La lamina INEGI esta a ESCALA 1:50,000

CUADRANTE DE 2 DÍGITOS ALFANUMÉRICOS DEL A0 AL J9 DE 2' DE ORIENTE A PONIENTE Y DE 1.5' DE NORTE A SUR CONFORMANDO UNA RED EN LA LÁMINA DE 100 CUADRANTES.

➤ PREDIO 4 DÍGITOS.

Art. 61.- Los peritos valuadores y los dictaminadores dependientes de la autoridad catastral, procederán de acuerdo a lo estipulado en la ley de catastro municipal y en la presente Norma Técnica en la elaboración de avalúos y dictámenes de valor respectivamente en materia de transmisiones patrimoniales.

Art. 62.- Aquellos municipios que administran su catastro mediante sistema de información geográfica y utilicen una metodología mecanizada para la aplicación de los factores de incremento o demerito, de los valores unitarios de terreno, deberán someterla a aprobación de los Consejos Técnicos de Catastro Municipal y Consejo Técnico Catastral del Estado, integrada al proyecto de tabla de valores.

Art. 63.- Los avalúos o dictámenes para transmisión patrimonial se realizaran de acuerdo a las siguientes normas:

1. **Logotipo:** dimensiones se adecuarán al espacio establecido podrá ser un logotipo (imagen) personal o empresarial que no marque en texto ninguna publicidad; podrán ser siglas de la empresa, a colores, que no indique ninguna asociación o colegio.
2. Al lado del logotipo deberá aparecer al menos en la tipografía y en el tamaño del formato el nombre del perito valuador, número de registro del Estado, domicilio, Ciudad, folio del perito valuador consecutivo, en su caso números de teléfonos (no celulares).
3. **Firma del perito:** Todas las hojas deberán ir firmadas en original por el perito valuador sin antifirmas, mínimo original y tres copias.

4. En la última página se deberá indicar la Cédula profesional Federal o del Estado del perito valuador.
5. **El sello de autorización y validación** del municipio se pondrá en la última hoja y se sellarán todas las hojas con el sello de revisión.
6. **Sello de autorización y validación** deberá contener la siguiente información: dependencia, fecha, firma de quien lo autoriza, operación de caja, folio y la leyenda de “autorizado exclusivamente para el pago de transmisión de dominio”. **ello de revisión** podrá contener al menos identificación del revisor y sello de la dependencia.

TRANSITORIOS

Primero.- La presente Norma deberá ser revisada cada año posterior a su publicación en la **Gaceta Municipal**.

Segundo.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en la presente Norma Técnica.

RELACIÓN DE FORMATOS ANEXOS:

Anexos:

1.- Tabla de elementos de la construcción.

Formato interno para que el catastro realice sus reporte por predio (R.P.P.)

- 1.-Reporte para predios urbanos
- 2.- Reporte para predios rústicos

Formatos de tablas de valores:

1. Formato tipo de valores de la construcción.
2. Formato de valores de terreno de fraccionamientos y plazas comerciales no incluidas en planos.
3. Formato para las zonas urbanas con sus valores por calle y para el plano del municipio zonificado para valores rústicos.
4. Formato para valores por hectárea según el tipo o clase de tierra.

Formatos de avalúo y dictamen para avisos de transmisión patrimonial

- 1.-Para predios urbanos
- 2.- Para predios rústicos

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Elementos Característicos		M O D E R N O			
		Tipo Calidad	L u j o	S u p e r i o r	M e d i o
E l e s t r a c i o n e s	Muros	Ladrillo, block, concreto, mampostería, cantera, tabique y refractario.	Ladrillo, block, concreto, cantera, tabique, refractario y mampostería.	Ladrillo, block, concreto y tabicón.	Ladrillo, block, concreto y tabicón.
	Techos	Techos planos o con pendiente, bóveda o losas de concreto.		Bóveda y losas de concreto.	Concreto, bóveda y palapa
	Escaleras	Fierro, concreto, madera y cantera	Fierro, concreto y madera	Ladrillo, fierro y concreto	Ladrillo y fierro
	Columnas y trabes	Castillos y dalas abundantes; columnas y trabes de fierro o concreto claro transversal hasta 6 m., o más vigería de fierro	Castillos y dalas suficientes; trabes de fierro o concreto; vigería de fierro claro transversal hasta de 5 m.	Castillos y dalas indispensables; claro transversal hasta 4 m., vigería de fierro o concreto.	Escasos castillos y dalas claros pequeños; vigería de fierro o concreto.
C o m p l e m e n t o s	Pisos	Mármol, terrazo con divisiones de cobre, parquet de maderas finas, cerámica decorada, cantera, barro vitrificado, linolium, pisos sintéticos y alfombras.	Mármol, terrazo, granito, parquet, cerámica, cantera, mosaico, barro vitrificado, linolium, pisos sintéticos y alfombras.	Mosaico mediana calidad; granito en modulación chica; lajas de piedra.	Mosaico liso o decorado; ladrillo de lama o cocido; empedrado; barro recocido; lajas de piedra.
	Aplanados	De yeso a regla y plomo; pasta fina con granos de mármol repellido o tirol; falsos de yeso o barro con diversas molduras.	De yeso a regla y plomo; mortero fino de cal y arena o pastas finas.	Aparentes, yeso o reventon; mortero fino de cal y arena; apalillado o con cemento picado.	Interiores y exteriores de mortero de cal y arena; pulidos de yeso atalachado, aparentes o rústicos.
	Carpintería	Puertas, armarios con entrepaños y cajones; escaleras y lambrines artesanados de madera fina, estufadas, labradas o enudeladas parota y cedro.	Puertas, armarios, escaleras y lambrines de madera fina o aglomerado recubierto con formaica.	Puertas y armarios de triplay, fibracel o madera de mediana calidad.	Puertas y armarios forrados o entablados de madera económica.
	Herrería	Perfiles de aluminio anodizado de fierro forjado; cancelería tubular; soldados corridos.	Perfiles de aluminio natural; tubular forjada; canceles estructurales; soldados corridos.	De fierro estructural, ligero, sencillo a veces tubular de una vista, enrejado; barandales, verjas y portón de fierro estructural sencillo.	Ventanas, enrejados y escaleras de fierro estructural sencillo; soldado a punto.
	Vidriería	Dobles o más gruesos, emplomados, polarizados, biselados, prismáticos o acrílicos; claros grandes.	Medio doble 4 mm., especiales; panal gota de agua a veces biselados claros grandes.	Sencillo 3 mm., especial; panal gota de agua claros medios.	Sencillo 3 mm., especial; panal gota de agua claros chicos.
I n s t a l a c i o n e s	Sanitarias	Tasas de cerámica en color y con fluxómetro, bidet, lavabos, tocador integral; tina o accesorios metálicos de cerámica o porcelana.	Tasas de cerámica vitrificada o porcelanizado; lavabos cubiertos de mármol, granito sintético; accesorios metálicos, cerámica o porcelana; tina revestida de porcelana o sintética.	Tasas, lavabos, accesorios de porcelana, cerámica vitrificada, blancos o de color, a veces tina recubierta de azulejo.	Tasas, lavabos, accesorios de cerámica vitrificados, blancos convencionales o de barro engretado.
	De cocina	Fregadero de acero inoxidable de doble tarja, con doble escurridero, agua fría y caliente; con cocina integral.	Fregadero de acero inoxidable de tarja sencilla; cocina integral.	Fregadero de fierro fundido esmaltado a fuego porcelanizado; cocina semi-integral.	Fregadero de mampostería con escurridero, tarja de concreto con granito y cemento blanco con grava y arena gris.
	Eléctrica	Oculto, múltiples salidas de techo, pared y piso; varios contactos por pieza de lujo spot lights, a veces servicio trifásico para cocina, horno y baños.	Oculto, con dos o más salidas de techo, spot light, arbotantes y contactos por pieza, tubo conduit y hasta 2 contactos por pieza de buena calidad.	Oculto, tubo conduit una y a veces dos salidas de centro, contacto por pieza, metálicos de mediana calidad	Visible, una salida central y contacto por pieza de plástico o metales económicos de mediana calidad.
A c a b a d o s	Plafones	Falsos de yeso con diversas formas o molduras; falsos plafones sobre perfiles de aluminio con celotex; espuma de poliuretano, madera, hielo seco, acrílico, etc.	Falsos de yeso, yeso pulido o reventón; plafones sobre perfiles de aluminio con celotex; espuma de poliuretano o hielo seco y acrílico.	Yeso pulido o reventón; mortero de cal y arena apalillados o con cemento picado aparentes.	Aparentes o rústicos; enjarres mortero de cal y arena apalillados.
	Pintura	Vinflica, aceite, esmalte y barniz finos.	Vinflica, aceite fino y acrílica.	Al temple o vinflica de buena calidad.	De cal o vinflica; aceites económicos
	Recubrimientos	Cantera, mármol, madera labrada y sintéticos.	Papel tapiz, maderas finas, mármol, alfombras y azulejos.	Papel tapiz de mediana calidad, murales y azulejos	Azulejos económicos en parte de los muros del baño.

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Elementos Característicos		Tipo	S E M I - M O D E R N O			
		Calidad	L u j o	S u p e r i o r	M e d i o	E c o n ó m i c o
Estructuras	Muros	Ladrillo, block, mampostería, adobón, tabicón o concreto.	Ladrillo, block, mampostería, adobón o tabicón.	Ladrillo, adobón, tabicón de barro cocido y block.	Ladrillo, adobón o tabicón de barro cocido.	
	Techos	Planos o con pendiente, bóveda de ladrillo o losas de concreto.		Bóveda de ladrillo, losas de concreto y láminas de asbesto.		
	Escaleras	Fierro, concreto, madera y ladrillo.	Fierro, concreto y madera.	Fierro y concreto.	Fierro y ladrillo.	
	Columnas y trabes	Columnas y arcos de cantera y ladrillo; trabes de concreto.	Columnas y arcos de cantera y ladrillo.	Columnas de fierro, concreto y ladrillo.	Columnas de fierro, ladrillo o adobe.	
Complementos	Pisos	Mármol, terrazos con divisiones de bronce, cerámica decorada, madera fina, barro vitrificado y alfombras.	Mármol, terrazos, granito, parquet, cerámica, cantera, mosaico buena calidad, barro vitrificado (alfombras).	Mosaico mediana calidad en ocasiones granito en modulación chica; lajas de piedra.	Mosaico liso; ladrillo de lama o cocido; empredado; barro recocido; lajas de piedra.	
	Aplanados	De yeso a regla y plomo; pasta fina con granos de mármol cepillado o a tirol; falsos de yeso o barro con diferentes molduras.	De yeso a regla y plomo; mortero fino de cal y arena o de pastas finas.	De mortero de cal y de arena aparentes; yeso a reventón apallados o con cemento picado.	De mortero de cal y de arena; pulido de yeso; atalochas aparentes o rústicas.	
	Carpintería	Puertas, armarios con entrepaños y cajones; escaleras y lambrines artesanados de maderas finas estufadas.	De maderas finas o aglomerado recubierto de formaica.	Maderas de mediana calidad de triplay y fibracel, conglomerados o forrados.	Puertas y armarios forrados o entablados de maderas económicas.	
	Herrería	De fierro forjado, perfiles de aluminio anodizado, cancelería tubular; soldados corridos.	Perfiles de aluminio tubular forjado; cancelas estructurales; soldados corridos.	De fierro estructural a veces tubular de una vista.	Ventanas enrejadas y escaleras de fierro estructural sencillo; soldado a punto.	
	Vidriería	Dobles o más gruesos, emplomados, polarizados, biselados, prismáticos, acrílicos o de claros grandes.	Medio doble 3 mm., dobles 4 mm., especiales; panal gota de agua a veces biselados claros grandes.	Sencillos 1.5 mm., medios dobles 3 mm., especiales; panal gota de agua claros medios.	Mínima, vidrios sencillos 1.5 mm., especiales; panal gota de agua claros chicos.	
Instalaciones	Sanitarias	Bidet-tina, lavabos con tocador integral, accesorios metálicos o de porcelana, W. C., de cerámica en color con fluxómetro.	Tasas, lavabos, accesorios, tina de porcelana, cerámica; metálicos de color, recubiertos con mármol y granito.	Porcelana, cerámica blancos o de color.	Blancos convencionales o de barro engratado; cemento pulido.	
	De cocina	Fregadero de concreto, acero inoxidable, doble tarja con doble escurridero, agua fría y caliente; cocina integral.	Fregadero de concreto, acero inoxidable de tarja sencilla; cocina integral o semi-integral.	Fregadero de concreto, fierro fundido, esmaltados a fuego porcelanizado; cocina semi-integral a veces.	Fregadero de mampostería con escurridero o tarja de concreto, de granito; cemento blanco o con grava y arena gris.	
	Eléctrica	Oculto, varias salidas de techo, varios contactos por pieza.	Oculto y con dos salidas de techo; contacto por pieza.	Oculto, cable forro de plástico o plomo una salida central, contacto por compartimiento de plástico o metálico económico.		
Acabados	Plafones	Yeso, madera, hielo seco y poliuretano.	Yeso y madera.	Sin	Sin	
	Pintura	Vinílica, esmalte y barniz.	Vinílica y aceites finos.	Vinílica y aceite al temple de buena calidad.	A la cal, vinílica y aceite económico.	
	Recubrimientos	Cantera, mármol, madera labrada, sintéticos y azulejos.	Papel tapiz, cantera, madera, mármol, alfombras y azulejos.	Papel tapiz de mediana calidad, fotomurales y azulejos.	Azulejo económico.	

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Elementos Característicos		A N T I G U O			
		Tipo Calidad	L u j o	S u p e r i o r	M e d i o
E s t r u c t u r a s	M u r o s	Ladrillo y cantera.	Ladrillo, adobe, mampostería y cantera.	Adobe, ladrillo y adobón.	Ladrillo, adobe y piedra mixtos.
	T e c h o s	Bóveda, terrados, vigería de madera y fierro.	Bóveda, terrados; vigería de madera y fierro.	Bóveda y terrados.	Teja, terrados y lámina.
	E s c a l e r a s	Fierro forjado, ornamentas, bronce y mármol.	De cantera, granito, mármol, piedra y laja.	Con alfardas de madera o fierro.	Con alfardas de madera o mampostería y aplanado de cemento.
	C o l u m n a s y t r a b e s	Fierro, mármol, bases y capiteles, bronce y mármol.	Columnas de ladrillo, fierro o mármol.	Columnas de ladrillo, adobe y vigas de madera.	Sin columnas ni traveses y vigas de madera.
C o m p l e m e n t o s	P i s o s	Madera, mármol y cerámica fina.	Mosaico, terrazo, lajas de piedra, cantera o cerámica, madera labrada, ladrillo perón (de barro).	Mosaico liso, ladrillo de barro, lajas de piedra y cemento con color.	Cemento empedrado y ladrillo.
	A p l a n a d o s	Yeso, pasta martelinada a regla y plomo.	Mortero de cal, arena, yeso o pasta martelinada a regla y plomo.	Con mortero de cal y arena.	Con mortero de cal y arena o sin.
	C a r p i n t e r í a	Maderas preciosas labradas con ornamentas.	Puertas y ventanas con claros oscuros o madera labrada con ornamenta.	Puertas y ventanas con claros oscuros, entablados, portones pesados, pasamanos de escalera de mediana calidad.	Puertas y ventanas de maderas económicas.
	H e r r e r í a	Fierro forjado, soldado a puntos.	De fierro forjado o estructural con ornamenta; soldado corrido.	Rejas, barandales, verjas de fierro estructural o forjado, cuadro redondo o sencillo.	Sin herrería o mínima, algún enrejado sencillo de fierro estructural; soldados a puntos.
	V i d r i e r í a	Especiales panal gota de agua, bicelados claros grandes, vitrales.	Medio doble 3 mm., dobles 4 mm., especiales, panal gota de agua, etc., a veces bicelados claros grandes.	Claros medios sencillos 1.5 mm., medio doble 3 mm., especiales; panal gota de agua, etc.	Sin o mínima sencillos 1.5 mm., de espesor; claros chicos.
I n s t a l a c i o n e s	S a n i t a r i a s	Tinas, lavabos, W. C., de porcelana o fierro con ornamenta, accesorios de bronce o porcelana labrados.	W. C., de tanque alto o bajo y lavabo de pedestal de porcelana; tina de fierro, fondo esmaltado, accesorios, regaderas de buena calidad.	W. C., de porcelana de tanque alto, accesorios de mediana calidad, lavabo de fierro esmaltado de pared o de pie.	W. C., de barro o de fierro fundido, de tanque alto, accesorios y regadera económica; lavabos de pared de fierro esmaltado económico.
	D e c o c i n a	Fregaderos de fierro y porcelana labrados; campana con recubierto vitrificado.	Fregadero de mortero, grava, arena, cemento, con la campana de lámina y ducto de tubo de barro cocido.	Pretiles y fregaderos de ladrillo cocido, recubiertos de cemento pulido y mosaico.	Pretiles y fregaderos de adobe, recubiertos con una pequeña capa de cemento pulido.
	E l é c t r i c a	Ocultas, múltiples salidas; contactos de lujo.	Ocultas o semi-ocultas, con varias salidas de centro o arbotantes por pieza; contacto con cordón o cable de fierro.	Visible de cordón o cable fierro de plomo, lámpara central y contacto; artefactos de porcelana por pieza o cuarto mediana calidad.	Mínima visible de cordón o cable fierro de plomo.
A c a b a d o s	P l a f o n e s	Falsos de yeso con diversas formas; cielo raso.	Cielo raso adaptados; falsos de yeso pulido o reventón sobre perfiles de aluminio celotex; espuma de poliuretano, hielo seco, acrílico.	Cielo raso	
	P i n t u r a	Murales, esmalte y barniz fino.	Aceite y vinílica.	A la cal, vinílica y aceite al temple.	Aparentes o a la cal vinílica.
	R e c u b r i m i e n t o s	Cantera labrada, mármol y madera labrada.	Cantera, mosaico, asfalto, tozontle, madera tallada, mármol y barro vitrificado.	Mosaico, barro vitrificado y cantera.	Mosaico.

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Elementos Característicos		Tipo	I N D U S T R I A L			I N D U S T R I A L
		Calidad	E s p e c i a l	S u p e r i o r	M e d i o	E c o n ó m i c o
Estructuras	Muros	Ladrillo, block, mampostería, tabique, concreto altura de 4 m., en adelante.	Ladrillo, block, mampostería, tabique, concreto altura de 4 m., en adelante.	Ladrillo, block, mampostería, tabique, concreto altura de 4 m., en adelante.	Ladrillo, block, mampostería, tabique, concreto altura de 4 m., en adelante.	Ladrillo, block, mampostería, tabique altura 4 m., en adelante.
	Techos	Losas de concreto aligeradas o llenas, con casetón de asbesto, laminas de fibra de vidrio, asbesto, fibra de vidrio, galvanizado, con plafones .	Losas de concreto aligeradas o llenas, con casetón de asbesto, fibra de vidrio galvanizado.	Asbesto galvanizado, fibra de vidrio, losas de concreto aligeradas o llenas.	Asbesto galvanizado, fibra de vidrio, losas de concreto aligeradas o llenas.	Asbesto galvanizado, fibra de vidrio, losas de concreto aligeradas o llenas.
	Escaleras	Fierro, madera, ladrillo y concreto. recubiertas de madera, mármol o loseta de barro. Escaleras electricas.	Fierro, madera, ladrillo y concreto. recubiertas de mosaico de granito, loseta de barro vitrificado. Escaleras eléctricas	Fierro, ladrillo y concreto.	Fierro, ladrillo y concreto.	Asbesto galvanizado y fibra de vidrio.
	Columnas y trabes	Trabes y columnas de fierro, concreto; armaduras de fierros claros de 15 m., en adelante. recubiertas de mármol, madera o yeseria.	Trabes y columnas de fierro, concreto; armaduras de fierros claros de 15 m., en adelante.	Trabes y columnas de fierro o de concreto; armaduras de fierro claros de 10 m., en adelante.	Trabes y columnas de fierro o de concreto; armaduras de fierro claros de 10 m., en adelante.	Trabes y columnas de concreto; armaduras de fierro o madera claros de 6 m., en adelante.
Complementos	Pisos	Marmol, terrazo, granito, barro vitrificado. madera.	Terrazo, granito, barro vitrificado. Mosaico, linoleum.	Cemento pulido y mosaico liso.	Cemento y ladrillo.	Cemento y ladrillo.
	Aplanados	Mortero de cal ,cemento, yeso, texturizados,	Mortero de cal,cemento,.	Rústicos, mortero de cal y arena.		Sin
	Carpintería	De maderas finas; aglomerados recubiertos con formaica.	De maderas finas; aglomerados recubiertos con formaica.	aglomerados forrados.	aglomerados forrados.	Entablados de madera económica o aglomerados forrados.
	Herrería	Aluminio, Tubular, cortinas metálicas y aluminio.	Aluminio o fierro Tubular, soldados corridos, cortinas metálicas y aluminio.	De fierro estructural, ligero, sencillo a veces tubular; soldado a punto, cortinas metálicas.	De fierro estructural, ligero, sencillo a veces tubular; soldado a punto, cortinas metálicas.	Fierro estructural, sencillo y soldado a punto.
	Vidriería	Polarizados, filtrazol.	Medio doble 3 mm., especial panal gota de agua, etc.	Sencillo 1.5 mm., medio doble 3 mm.	Sencillo 1.5 mm., medio doble 3 mm.	Sencillo 1.5 mm.
Instalaciones	Sanitarias	Tasas, lavabos, accesorios de porcelana, cerámica vitrificada blancos o de color con sistema de fluxometro.	Tasas, lavabos, accesorios de porcelana, cerámica vitrificada blancos o de color.	Tasas, lavabos, accesorios, blancos de cerámica vitrificada o de barro engretado	Tasas, lavabos, accesorios, blancos de cerámica vitrificada o de barro engretado	Indispensables blanco.
	Eléctrica	oculta en tubo conduit o tubo de fierro. con tapas de lujo	Visible o a veces oculta en tubo conduit o tubo de fierro.	Visible, cable forro de plomo, protegida en tubo conduit; tubo de fierro o plástico.	Visible, cable forro de plomo, protegida en tubo conduit; tubo de fierro o plástico.	Visible, sin entubar y cable forro de plomo.
	De Gas	Ductos especiales aislados; tanque especial.	Ductos especiales aislados; tanque especial.	Tanque especial.	Tanque especial.	Sin
Acabados	Plafones	Falsos de yeso sobre perfiles de fierro; aluminio con celotex; espuma de poliuretano, hielo seco y acrílico.plafones de madera.	Falsos de yeso sobre perfiles de fierro; aluminio con celotex; espuma de poliuretano, hielo seco y acrílico.		Sin	Sin
	Pintura	Acrílica, vinílica y aceite.	Acrílica, vinílica y aceite.	Sin o al temple, vinílica y aceite	Sin o al temple, vinílica y aceite	Sin o a la cal y vinílica
	Recubrimientos	Madera, marmol, tapiz, cantera, ceramica vitrificada.	Azulejo en baño y cantera en fachada a veces.	Azulejo en baños.	Azulejo en baños.	Azulejo en baños.

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Elementos Característicos		Tipo	P R O V I S I O N A L		
		Calidad	S u p e r i o r	M e d i o	E c o n ó m i c o
Estructuras	Muros	Ladrillo, block, adobe y capuchinos.		Sin muros de carga, únicamente divisorias.	Sin o alambre de malla.
	Techos	Lámina galvanizada, asbesto y fibra de vidrio.		Asbesto, lámina galvanizada y fibra de vidrio.	Cartón petrolizado, lámina galvanizada de 2ª.
	Columnas y traves	Claro menor de 5 m., vigas simplemente apoyadas de concreto, madera, fierro y columnas de fierro o madera.		Sin	Sin
Complementos	Pisos	Ladrillo, cemento y mosaico liso.		Firme de cemento y ladrillo.	Tierra y empedrado.
	Aplanados	Sin o a la cal.		Sin	Sin
	Carpintería	Puertas y ventanas de madera económica.		Puertas entableradas o alambres de malla	Sin
	Herrería	Puertas y ventanas de fierro estructural con distribución escasa; pequeña soldada a puntos.		Puertas estructurales con distribución escasa, pequeñas soldada a puntos.	Sin
	Vidriería	Mínimo y sencillo 1.5 mm.		Sin	Sin
Instalaciones	Eléctrica	Implementado y mínima		Sin	Sin

FORMATO A UTILIZAR PARA EL LEVANTAMIENTO DE DATOS (R.P.P.)

AVALÚO TÉCNICO DE PREDIOS URBANOS

												MOTIVO DEL AVALÚO		DATOS REGISTRALES								
												CLAVE DE OBSERVACIÓN		MUNICIPIO			NÚMERO		REGI...			
												CONSTRUCCIÓN		POBLACIÓN			DELE...					
												AMPLIACIÓN		REC.	CUENTA		CLAVE					
												SUBDIVISIÓN		UBICACIÓN DEL PREDIO								
												FUSIÓN		CALLE			Nº. OFICIAL		LETRA	INTERIOR	COLONIA	S...
												CORRECCIÓN		RAZÓN SOCIAL O NOMBRE DEL PROPIETARIO								
												INCONFORMIDAD		APELLIDO PATERNO			MATERNO					
												AVALÚO PROV.		NOMBRE (S)								
												EXCEDENCIA		DOMICILIO DEL PROPIETARIO O DE NOTIFICACIÓN								
												OCULTACIÓN		CALLE			Nº. OFICIAL		LETRA			
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN												MASIVA		COLONIA		CÓDIGO POSTAL		POBLACIÓN	ESTADO			
DISTANCIA A ESQUINA MÁS PRÓXIMA						MTS			USO (S) DEL PREDIO		GÉNERO	SUB-GÉNERO	DESCRIPCIÓN									
ÁREA SEGÚN ESCRITURAS						MTS ²																
ÁREA SEGÚN PLANO						MTS ²																
RÉGIMEN DE PROPIEDAD																						

AVALÚO DE TERRENO						
VALOR DE CALLE	DEMÉRITOS			VALOR REDUCIDO	SUPERFICIE M ²	VALOR PARCIAL
	F	P	S			

SERVICIO DOMÉSTICO DE AGUA			
MEDIDOR Nº.			
RECÁMARA		BAÑOS	
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO EN LA MAN...			
Nº. DE LA ORIENTACIÓN DE LA CALLE			
% DE INDIVISO			

PREDIO EN ESQUINA				
VALOR PROMEDIO	FACTOR DE ZONA	VALOR M ²	SUP. ESQUINA	VALOR INCREMENTADO

VALOR TOTAL DEL TERRENO \$

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN						
C. E.	TIPO	CALIDAD	ESTADO	VALOR M ²	SUPERFICIE M ²	VALOR PARCIAL

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCC... \$

VALOR TOTAL: \$

TASA BIMESTRAL AL MILLAR + CUOTA FIJA

IMPUESTO BIMESTRAL \$

OBSERVACIONES:

FECHA CAP **CAPTURAR LOS DATOS**

FECHA VALUADOR

Formato a Utilizar para el Levantamiento de Datos (R.P.P.)

AVALÚO TÉCNICO DE PREDIOS RÚSTICOS

	MOTIVO DEL AVALÚO		DATOS REGISTRALES				
	CLAVE DE OBSERVACIÓN		MUNICIPIO	TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA		NÚMERO	097
	CONSTRUCCIÓN		1	POBLACIÓN			
	AMPLIACIÓN		2	SANTA CRUZ DE LAS FLORES			
	SUBDIVISIÓN		3	UBICACIÓN O NOMBRE DEL PREDIO			
	FUSIÓN		4	"EL CABEZÓN"			
	CORRECCIÓN		5	A 3.1 KM. AL SUROESTE DEL POBLADO DE SANTA CRUZ DE LAS FLORES			
	INCONFORMIDAD		6	RAZÓN SOCIAL O NOMBRE DEL PROPIETARIO			
	AVALÚO PROV.		7	APELLIDO PATERNO: SANCHEZ MATERNO: SANCHEZ NOMBRE (S): EMILIO			
	EXEDENCIA		8	DOMICILIO DEL PROPIETARIO O DE NOTIFICACIÓN			
OCULTACIÓN		9	CALLE		Nº. OFICIAL	LETRA	
MASIVA		0	COLONIA		CÓDIGO POSTAL	POBLACIÓN	ESTADO
ÁREA SEGÚN ESCALAS 36-00-00...		HAS.					
ÁREA SEGÚN PLANO 36-00-00		HAS.					
RÉGIMEN DE PROPIEDAD							

AVALÚO DE TERRENO					
USO POTENCIAL	CLASIFICACIÓN	REF	VALOR REDUCIDO	SUPERFICIE M ²	VALOR PARCIAL
AGRÍCOLA	RIEGO	1	\$30.00	100,000	\$3'000,000.00
	TEMPORAL 1 ^a	2	\$18.00	100,000	\$1'800,000.00
	TEMPORAL 2 ^a	3			
PECUARIO	AGOSTADERO 1 ^a	4			
	AGOSTADERO 2 ^a	5	\$6.00	160,000	\$960,000.00
OTRO	ERIAZO	6			
					\$5'760,000.00

VALOR TOTAL DEL TERRENO
\$5'760,000.00

AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN						
C. E.	TIPO	CALIDAD	ESTADO	VALOR M ²	SUPERFICIE M ²	VALOR PARCIAL

VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN
\$

VALOR TOTAL: \$5'760,000.00

TASA BIMESTRAL AL MILLAR .20 \$1,152.00 + CUOTA FIJA \$10.

IMPUESTO BIMESTRAL \$1,162.00

OBSERVACIONES:

CAPTURÓ

FECHA VALUADOR FECHA

SIMBOLOGÍA – FÓRMULAS

VT =	Valor total de terreno
V =	Valor unitario de calle
A =	Área total del predio
DF =	Demerito de frente
DP =	Demerito de profundidad
a,b,c =	Frentes del predio
DS =	Demerito de superficie
S1 =	Superficie
S2 =	Superficie a demeritar
a' =	Área con profundidad del predio
P =	Profundidad
P1 =	Perímetro
FM =	Frente máximo
VC =	Valor de calle
H =	Altura de desnivel
L =	Longitud del lote
FT =	Frente total
S =	Pendiente media expresada en forma decimal
E =	Incremento por esquina
V Prom =	Valor promedio
FZ =	Factor de zona
V May =	Valor mayor de calle
CE =	Código de edificación
A1 =	Área 1
Ac =	Área Construida.

ÍNDICE

TITULO PRIMERO

De la elaboración del proyecto de tablas de valores

Capítulo I

Disposiciones Generales

Capítulo II

Del estudio de valores de terreno urbano, rústico y de construcción

Sección Primera - Estudios de valores unitarios de terrenos urbanos

Sección Segunda - Estudios de valores unitarios de terrenos rústicos

Sección Tercera - Estudios de valores unitarios de construcción

Capítulo III

De la elaboración del Proyecto inicial de Tablas de Valores del Catastro Municipal

Capítulo IV

Del análisis y estudio del proyecto inicial de Tablas de Valores del Consejo Municipal

Capítulo V

Del formato y presentación del Proyecto de Tablas de Valores Catastrales

Capítulo VI

De la homologación de las Tablas de Valores por el Consejo Estatal

Capítulo VII

Del procedimiento previo a la remisión del Proyecto Definitivo de Tablas de Valores al Congreso del Estado

TITULO SEGUNDO

De la Valuación catastral

Capítulo I

De la valuación de terrenos urbanos

Capítulo II

De la valuación de las construcciones

Capítulo III

De la valuación de predios rústicos

TITULO TERCERO

De la clave catastral

Capítulo I

De la clave catastral urbana

Capítulo II

De la clave catastral rústica.

FORMATOS PARA TABLAS DE VALORES CATASTRALES.

**FORMATO DE AVALÚO PARA TRANSMISIONES PATRIMONIALES REALIZADO
POR PERITO VALUADOR.**

(Se usa tanto para el sector Rústico como para el sector Urbano).

**FORMATO DE DICTAMEN DE VALOR PARA TRANSMISIONES
PATRIMONIALES REALIZADO POR DICTAMINADOR DEPENDIENTE DE LA
AUTORIDAD CATASTRAL.**

(Se usa tanto para el sector Rústico como para el sector Urbano).