

MANUAL DE VALUACIÓN CATASTRAL PARA EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

CONTENIDO

TÍTULO PRIMERO

1. PRESENTACIÓN

Objetivo

TÍTULO SEGUNDO

2. OPERACIONES CATASTRALES PARA LA VALUACIÓN

2.1. Inspección Ocular

2.2. Levantamiento Catastral

2.2.1. Levantamiento a cinta

2.2.1.1. Método de radiaciones

2.2.1.2. Método de triangulaciones o diagonales

2.2.1.3. Método de las líneas de liga

2.2.1.4. Método de Alineaciones

2.2.1.5. Método Mixto

2.2.1.6. Levantamiento de Construcciones

2.2.1.6.1. Levantamiento por azotea

2.2.1.6.2. Levantamiento por tierra

2.2.1.7. Tolerancias y Comprobaciones

2.2.1.8. Áreas más Usuales

2.2.1.9. Uso Correcto de la Cinta

2.2.1.10. Medición de Terrenos Accidentados

2.3. Asignación de la Clave Catastral

2.3.1 Clave Catastral Urbana

2.3.2 Clave Catastral Rústica

TÍTULO TERCERO

3. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

3.1. Predios urbanos y suburbanos

3.1.1. Del Terreno

3.1.1.1. Clasificación de Predios

3.1.1.1.1. Por su régimen de propiedad

3.1.1.1.2. Por su uso de suelo

3.1.1.1.3. Por su ubicación dentro de la manzana

3.1.1.1.4. Por su forma

3.1.1.1.5. Por su topografía y relieve

3.1.1.2. Lote Catastral Tipo

3.1.1.3. Cálculo del Factor Resultante

3.1.1.4. Cálculo del Valor Catastral del Suelo

3.1.1.5. Cálculo del Valor Catastral del Terreno

3.1.2. Construcciones

3.1.2.1. Clasificación de las Construcciones

3.1.2.1.1. Por su periodo

3.1.2.1.2. Por su tipo

3.1.2.1.3. Por su edad

3.1.2.1.4. Por su calidad

3.1.2.1.5. Por su estado de conservación

3.1.2.2. Tabla de Clasificación de la construcción

3.1.2.3. Tabla Paramétrica para Determinar Tipo de Construcción

- 3.1.2.4. Valores de Construcción año 2015
- 3.1.2.5. Factores de Ajuste
 - 3.1.2.5.1. Avance de obra
- 3.1.2.6 Cálculo del Valor Catastral de la Construcción
- 3.1.2.7. Cálculo del Valor Catastral
- 3.1.3. Condominios (predios en régimen de condominio)
 - 3.1.3.1. Clasificación de Condominios
 - 3.1.3.2. Cálculo del Valor Catastral de Predios en Condominio Vertical
 - 3.1.3.2. Cálculo del Valor Catastral de Predios en Condominio Horizontal
- 3.1.4. Plazas y Centros Comerciales
 - 3.1.2.1 Valores de Terreno para Plazas y Centros Comerciales año 2015
 - 3.1.4.2 Cálculo del Valor Catastral de Plazas y Centros Comerciales en Condominio Vertical
 - 3.1.4.3 Cálculo del Valor Catastral de Plazas y Centros Comerciales en Condominio Horizontal

3.2. Predio Rústico

- 3.2.1 Cálculo del Valor Catastral de Terrenos Rústicos
- 3.2.2 Valores de Terrenos Rústicos año 2015

3.3. Formato

TÍTULO CUARTO

4. GLOSARIO DE TÉRMINOS

TÍTULO QUINTO

5. FUENTES CONSULTADAS

5.1. Fuentes Bibliográficas

5.2. Fuentes Legisgráficas

TÍTULO PRIMERO

1 PRESENTACIÓN

La Dirección de Catastro Municipal de Guadalajara, establece en el presente manual las políticas y lineamientos generales, así como los procedimientos técnicos y formatos con los que se deberá desarrollar la valuación catastral dentro del territorio municipal. A través del Catastro, se establecen las políticas, normas y lineamientos generales; herramientas que permitirán evolucionar y modernizar los procesos de la valuación catastral.

A partir de lo anterior, se considera necesario establecer procedimientos a través de este manual, que permitan desarrollar la valuación catastral en el municipio de Guadalajara, de acuerdo con la normatividad relacionada con todos los temas de carácter valuatorio que la operación catastral necesita, así como la clasificación catastral del suelo urbano, rústico y de las construcciones.

Con la finalidad de que las autoridades catastrales, en sus diferentes ámbitos de competencia, cuenten con un manual que les apoye en la operación, la Dirección de Catastro Municipal de Guadalajara, conforme a las atribuciones que le confiere el marco legal vigente, publica el presente Manual de Valuación Catastral para el Municipio de Guadalajara, estructurado en los siguientes apartados:

- 1.** Presentación;
- 2.** Operaciones Catastrales para la Valuación;
- 3.** Metodología de Valuación;
- 4.** Glosario;
- 5.** Fuentes Consultadas.

OBJETIVO

Este Manual tiene como objetivo establecer la normatividad en materia de valuación catastral que será aplicada de manera particular a todos los predios ubicados en el territorio municipal, conforme a sus características físicas y empleando para ello los valores catastrales unitarios de suelo y construcción publicados.

TÍTULO SEGUNDO

2 OPERACIONES CATASTRALES PARA LA VALUACIÓN

Conforme a la Ley de Catastro vigente, la valuación catastral tiene por objeto asignar mediante procedimientos técnicos, un valor determinado a los inmuebles ubicados en el Estado, de acuerdo a lo establecido en dicha Ley y su Reglamento. Para determinar el valor catastral, se emplean la zonificación catastral y los valores unitarios aprobados por el Congreso del Estado, que correspondan tanto para el terreno como para la construcción.

La Autoridad Catastral podrá emitir un avalúo catastral en el marco de los programas que se realicen para actualizar el padrón catastral o a iniciativa de los propietarios o poseedores cuando estén dentro de los supuestos que contempla la Ley, que pueden ser:

Como predio inscrito por primera vez (avalúo nuevo);

Cuando el valor del predio tenga una antigüedad de dos años;

Cuando en el predio se efectúen mejoras, adiciones o modificaciones;

Cuando parte del predio o la totalidad sea objeto de traslado de dominio o modifique su situación jurídica;

Cuando el predio cambie de “tipo de predio” (rústico a urbano);

Cuando una construcción esté habilitada o en su caso ya se encuentre habitada, aún y cuando no se haya terminado, y

Porque el propietario o poseedor lo solicite.

Para la emisión de un avalúo catastral se deberán seguir cuatro pasos fundamentales, los cuales serán descritos en este capítulo y son: La inspección ocular, el levantamiento catastral, la asignación de la clave catastral y la emisión del avalúo catastral.

2.1 Inspección Ocular

El objetivo principal de la inspección ocular, para fines de emisión de avalúo catastral, es corroborar la información del predio a valorar, con base en sus características físicas y legales. Para ello, cuando se va realizar un trámite ante la Autoridad Catastral en donde se tiene que emitir un avalúo catastral (avalúo nuevo, actualización, manifiesto catastral o traslado de dominio) previamente se tramita la inspección, comprobando la autoridad que ya fueron cubiertos los derechos establecidos en la Ley de Ingresos vigente a la fecha de la emisión, y que el solicitante ya cumplió con los requisitos necesarios de acuerdo al tipo de trámite.

La inspección permite recabar los datos generales del predio (urbano o rústico); de la manzana y/o de la zona de ubicación del mismo; ya que durante este proceso se recorrerá el bien a valorar y se verificarán los datos del terreno y, en su caso de la construcción. Adicionalmente se realizará el reporte fotográfico.

Para realizar la inspección se utiliza un formato compuesto por dos hojas, las cuales contienen recuadros para insertar o dibujar croquis de ubicación de la zona, ciudad o municipio del inmueble, así como espacios para agregar el reporte fotográfico del mismo, en el que se recomienda se coloquen las fotografías más importantes y representativas.

En la inspección ocular realizada al predio, se analizan 8 aspectos importantes que son: datos catastrales; datos del propietario o poseedor; datos generales del predio; datos de ubicación del predio; datos físicos del predio; medidas y colindancias; datos físicos de la construcción, y desglose de construcciones.

A continuación se describe cada uno de estos 8 aspectos.

Datos Catastrales

En este rubro se indicará la fecha de reporte de la inspección ocular, la clave catastral y la cuenta predial. Cabe hacer mención que es de suma importancia conocer la clave catastral y la cuenta predial del inmueble, ya que son identificadores únicos que nos permiten ubicarlos con mayor rapidez y facilidad en el padrón catastral y fiscal, respectivamente.

Datos del Propietario o Poseedor

En este rubro se consignan los datos de la o las personas físicas y/o morales que tienen la propiedad o posesión del predio. A saber: Apellido paterno; apellido materno; nombre (s); domicilio; colonia; localidad; municipio, y código postal (C.P.). Es importante considerar que no siempre se da el caso de que el propietario o poseedor viva en el inmueble que se va a valorar.

Datos Generales del Predio

En este inciso se indicarán los datos con los cuales podremos llegar al predio, como son: Nombre; paraje; localidad; municipio; régimen de propiedad; tipo de predio. Al igual que en el punto anterior, esta información nos permite conocer la ubicación del predio o nombre del paraje en donde se localiza, que en muchos casos difiere del domicilio del propietario.

Datos de Ubicación del Predio

En este rubro se deberá consignar el uso de suelo, el cual está indicado en la Ley de Ingresos de cada Municipio y que permitirá asignar el valor unitario de suelo. Posteriormente se agregarán los datos correspondientes a la infraestructura y características de la zona donde se ubica el predio, como son: Disponibilidad de agua, distribución de agua, instalaciones, siniestrabilidad, factibilidad de siembra y otros. La forma de indicar si el predio cuenta con ellos, será por medio de una marca (x) en el o los servicios existentes.

En el caso de “otros”, se debe especificar de qué tipo de infraestructura se trata. Esta información permitirá diferenciar, entre otras cosas, si se trata de un predio rústico o urbano, y la calidad del mismo. Los datos correspondientes al equipamiento en la zona donde se ubica el predio, facilitan que a futuro se considere una nueva propuesta de valor catastral unitario de suelo.

Para el caso de la vialidad, se deberá señalar el tipo; el material con el cual fue hecha; el estado de conservación; si es transitable o no y si dicho predio colinda con una vialidad. En estos dos últimos se deberá seleccionar la opción correcta marcándola con una equis (x).

Datos Físicos del Predio

Se refieren a los datos específicos y cualitativos del predio, como son: Ubicación en la manzana; Relieve (topografía); Porcentaje de Pendiente; si es baldío o si tiene construcción; su forma geométrica; su profundidad o fondo, así como su frente. Estos dos últimos, indicados en metros.

Medidas y Colindancias

Esta información se genera de los documentos legales presentados (escrituras). Cabe señalar la importancia de identificar los documentos de donde se obtienen los datos, ya que en caso de existir diferencias considerables, se deberán consignar contra lo visto en campo.

Datos Físicos de la Construcción

Si al realizar la inspección ocular al predio motivo del avalúo, se observan una o más construcciones (bloques), éstas se deberán desglosar. La superficie se refiere a los metros cuadrados construidos y en el uso del suelo del inmueble, se indicará el detectado en la inspección, con las observaciones correspondientes. Esta información permitirá cuantificar el monto de lo edificado sobre el predio, para asignarle el correspondiente valor unitario catastral, de acuerdo al tipo (habitacional, comercial y/o industrial, etc.).

Desglose de Construcciones

Finalmente, en el caso de que el inmueble cuente con varias construcciones (bloques), éstas se deberán describir desglosando la información solicitada: Clave y tipo; si está en avance constructivo o terminado; su edad en años; su estado de conservación, el cual podrá ser bueno, regular o malo; los niveles construidos y su correspondiente área en metros cuadrados. Esta información nos permite clasificar los tipos de construcción y su estado de conservación.

Los datos referidos son necesarios para asignar el valor unitario catastral indicado en la Ley de Ingresos del Municipio correspondiente. Es importante indicar quién realizó la inspección y quién corroboró la información asentada en el formato, incluyendo sus respectivas rúbricas.

Formato para la Inspección Ocular de Predios Rústicos

El formato se compone de dos hojas, que contienen en su costado izquierdo recuadros para insertar o dibujar el croquis de ubicación de la zona y municipio o localidad del inmueble a valuar, así como los espacios para agregar el reporte fotográfico del mismo, en el que se recomienda colocar las fotografías más representativas. En la inspección ocular realizada al predio, se analizan 10 aspectos importantes que son:

Datos Catastrales

En este rubro se indicará la fecha de reporte de la inspección ocular, la clave catastral y la cuenta predial. Cabe hacer mención que es de suma importancia conocer la clave catastral y la cuenta predial del inmueble, ya que son identificadores únicos que nos permiten ubicarlos con mayor rapidez y facilidad en el padrón catastral y fiscal, respectivamente.

Datos del Propietario o Poseedor

En este rubro se consignan los datos de la o las personas físicas y/o morales que tienen la propiedad o posesión del predio. A saber: Apellido paterno; apellido materno; nombre (s); domicilio; colonia; localidad; municipio, y código postal (C.P.). Es importante considerar que no siempre se da el caso de que el propietario o poseedor viva en el inmueble que se va a valuar.

Datos Generales del Predio

En este inciso se indicarán los datos con los cuales podremos llegar al predio, como son: Nombre; paraje; localidad; municipio; régimen de propiedad; tipo de predio (que para este caso siempre se indicará rústico). Al igual que en el punto anterior, esta información nos permite conocer la ubicación del predio o nombre del paraje en donde se localiza, que en muchos casos difiere del domicilio del propietario.

Datos de Ubicación del Predio

En este rubro se deberá consignar el uso de suelo, el cual está indicado en la Ley de Ingresos de cada Municipio y que permitirá asignar el valor unitario de suelo. Posteriormente se agregarán los datos correspondientes a la infraestructura y características de la zona donde se ubica el predio, como son: Disponibilidad de agua, distribución de agua, instalaciones, siniestrabilidad, factibilidad de siembra y otros. La forma de indicar si el predio cuenta con ellos, será por medio de una marca (x) en el o los servicios existentes.

En el caso de “otros”, se debe especificar de qué tipo de infraestructura se trata. Esta información permitirá diferenciar, entre otras cosas, si se trata de un predio rústico o urbano, y la calidad del mismo. Los datos correspondientes al equipamiento en la zona donde se ubica el predio, facilitan que a futuro se considere una nueva propuesta de valor catastral unitario de suelo.

Para el caso de la vialidad, se deberá señalar el tipo; el material con el cual fue hecha; el estado de conservación; si es transitable o no y si dicho predio colinda con una vialidad. En estos dos últimos se deberá seleccionar la opción correcta marcándola con una equis (x).

Datos del Cultivo Predominante en la Zona

En este rubro se indican los datos del cultivo que más veces se siembre en la zona de estudio, como lo es: Tipo de cultivo; rendimiento; costo del cultivo; PMR (Precio Media Rural); otros ingresos y monto (\$/Ha). Esta información nos permite cuantificar de manera física o directa el valor del cultivo predominante.

Datos Físicos del Predio

Se refieren a los datos específicos y cualitativos del predio, como son: Ubicación en la manzana; Relieve (topografía); Porcentaje de Pendiente; si es baldío o si tiene construcción; su forma geométrica; su profundidad o fondo, así como su frente. Estos dos últimos, indicados en metros.

Datos del Cultivo del Predio

Son los datos específicos y cuantitativos del cultivo identificado durante la inspección ocular: Tipo; rendimiento; costo del cultivo; PMR (Precio Medio Rural); otros ingresos y monto (\$/Ha). Esta información nos permite cuantificar de manera física o directa el valor del cultivo del inmueble sujeto del avalúo catastral.

Medidas y Colindancias

Esta información se genera de los documentos legales presentados (escrituras). Cabe señalar la importancia de identificar los documentos de donde se obtienen los datos, ya que en caso de existir diferencias considerables, se deberán consignar contra lo visto en campo.

Datos Físicos de la Construcción

Si al realizar la inspección ocular al predio motivo del avalúo, se observan una o más construcciones (bloques), éstas se deberán desglosar. La superficie se refiere a los metros cuadrados construidos y en el uso del suelo del inmueble, se indicará el detectado en la inspección, con las observaciones correspondientes. Esta información permitirá cuantificar el monto de lo edificado sobre el predio, para asignarle el correspondiente valor unitario catastral, de acuerdo al tipo (habitacional, comercial y/o industrial, etc.).

Desglose de Construcciones

Finalmente, en el caso de que el inmueble cuente con varias construcciones (bloques), éstas se deberán describir desglosando la información solicitada: Clave y tipo; si está en avance constructivo o terminado; su edad en años; su estado de conservación, el cual podrá ser bueno, regular o malo; los niveles construidos y su correspondiente área en metros cuadrados. Esta información nos permite clasificar los tipos de construcción y su estado de conservación.

Los datos referidos son necesarios para asignar el valor unitario catastral indicado en la Ley de Ingresos del Municipio correspondiente. Es importante indicar quién realizó la inspección y quién corroboró la información asentada en el formato, incluyendo sus respectivas rúbricas.

2.2 Levantamiento Catastral

Es posible realizar el levantamiento catastral mediante dos métodos, los cuales se pueden complementar. Uno que se denomina directo, consiste en la aplicación de la topografía y se auxilia en algunos casos con fotografías aéreas o imágenes satelitales para delimitar y ubicar zonas. Otro, conocido como indirecto o aéreo fotogramétrico, en el cual se emplean técnicas modernas y está basada en la medición de la tierra por medio de aerofotogrametría, ortofoto o imágenes satelitales auxiliándose de la topografía.

Tanto el método directo como el indirecto se utilizan en el levantamiento catastral. El método catastral directo cada vez se emplea menos, aunque no ha perdido vigencia pues se utiliza como el apoyo terrestre que requieren los levantamientos fotogramétricos o en pequeñas zonas que pueden ser complementarias a éstos.

Los predios pueden levantarse de varias formas:

1. Cinta,
2. Tránsito,
3. Estación total, y/o
4. GPS.

La primera opción se considera cuando el levantamiento no presenta mayores problemas, ya que son predios lote tipo o para construcciones; las demás, cuando los predios son muy grandes e irregulares.

Aunque en el levantamiento catastral las tres últimas formas se pueden considerar como levantamientos de precisión, a continuación se desarrolla el levantamiento catastral con cinta por ser el más sencillo de aplicarse en la operación diaria.

2.2.1 Levantamiento a Cinta

Los levantamientos a cinta se podrán llevar a cabo siempre que las dimensiones del predio lo permitan, o cuando el terreno a medir sea sensiblemente horizontal, descubierto, accesible y sin obstáculos. Este trabajo

se realiza en dos fases; la primera consiste en la actividad de campo, y la segunda el procesamiento de la información en gabinete.

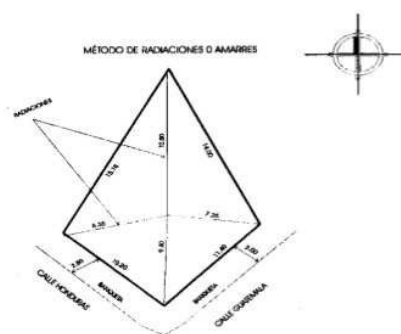
El levantamiento con cinta se efectúa fijando la posición de los puntos de un terreno en una figura llamada polígono de base (o poligonal) que será perimetral del mismo. Para ello se podrán emplear los siguientes métodos:

- Radiaciones
- Triangulaciones o diagonales
- Líneas de liga
- Alineaciones
- Mixtos

2.2.1.1 Método de Radiaciones

Se emplea cuando desde un punto es posible ver los vértices de éste y no se dificulta medir la distancia entre un punto interior y los propios vértices. Estas líneas auxiliares se denominan radiaciones y con ellas se divide en triángulos el polígono de base. Además de las radiaciones, se miden los lados y ángulos del polígono, para así determinar la figura exacta del predio. Este método puede aplicarse cuando el terreno por levantar es de pequeñas dimensiones y suficientemente despejado, procurando que los triángulos que se forman difieran poco de equilátero o, en su defecto, de isósceles. El equipo utilizado es la estación total y/o cinta métrica de acero con plomada de bronce de 14 onzas.

Ejemplo:



Método de radiaciones

2.2.1.2 Método de triangulaciones o diagonales

Este método consiste en medir en triángulos del polígono de base por medio de las diagonales de dicha figura. La longitud de cada uno de los lados del polígono, así como las de las diagonales, deberá anotarse en el croquis de campo.

Ejemplo:



Levantamiento de un conjunto de manzanas por el Método de Triangulación

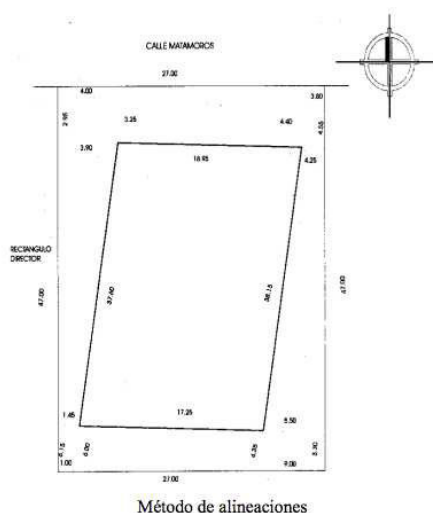
2.2.1.3 Método de las líneas de liga

Se aplica cuando el terreno, por sus características topográficas, no permita ver tres vértices consecutivos del polígono de base. El procedimiento indicado consiste en medir los lados del polígono de base, así como las líneas que unen perfectamente dos puntos con lados contiguos; además de medir el polígono general para determinar la longitud de cada uno de sus lados.



2.2.1.4 Método de Alineaciones

Consiste en identificar el polígono por levantar en un mapa escala 1:500, cuyos lados se pueden medir con cinta. Con este método se prolongan los lados del polígono, que pueden ser los muros de una construcción o los linderos de una propiedad, hasta su encuentro con los lados del rectángulo, midiendo las distancias de los vértices del rectángulo a los puntos en los que los alineamientos prolongados interceptan los lados del mismo; además de medir los lados del polígono. Este método es adecuado para levantar perímetros de construcciones irregulares.



2.2.1.5 Método Mixto

Se aplica cuando las características naturales o artificiales del terreno, tales como la no visibilidad, irregularidad en los linderos, accidentes topográficos, u otros que no permitan utilizar los métodos anteriores, podrá hacerse una combinación de dos o más de los descritos.

2.2.1.6 Levantamiento de Construcciones

Como complemento al levantamiento del terreno tenemos la medición de las construcciones, las que al ser edificadas generalmente con ángulos de 90° , facilitan el levantamiento. Cuando la geometría de las construcciones es irregular, existen dos formas muy usuales de medirlas:

- Por azotea
- Por tierra

Hacerlo por azotea facilita el levantamiento, ya que está libre de obstáculos, permite detectar posibles niveles de menor área que no son visibles desde el piso, así como descubrir pozos de luz que a veces pasan inadvertidos.

2.2.1.6.1 Levantamiento por azotea

Procedimiento

Verificar ocularmente la geometría de la construcción

Descomponer en figuras. En el ejemplo, figuras 1, 2, 3, 4, 5 y 6

Medir lados y diagonales de las figuras obtenidas, como se describió para el levantamiento del terreno.

Medir por triangulación un lado base a construcciones que se identifican en cartografía.

Procesamiento de gabinete.

Aplicando este método, se obtienen los datos necesarios para la configuración de la construcción.

2.2.1.6.2 Levantamiento por tierra

Procedimiento

Medir todos los lados de la construcción

Medir el segmento (C-F)

Medir la diagonal (C-K)

Medir por triangulación un lado base a construcciones que se identifican en cartografía impresa escala 1:500.

Procesamiento de gabinete.

Con esta logística se obtienen los datos necesarios para la configuración de la construcción.

Casos más Comunes

Levantamiento de una construcción tipo

Basta medir cada uno de los lados de la construcción para obtener la configuración total, o observando que la construcción se encuentre en ángulo recto con respecto a sus lados.



Levantamiento de una construcción tipo

Levantamiento de una Construcción Paralela al Lindero

Medir todos los lados de la construcción

Prolongar línea b-a hasta ubicar a'

Prolongar línea e-f hasta ubicar f'

Medir distancias: $g-a'$ y $a'-f'$

Medir por triangulación un lado base a construcción, que se identifica en cartografía.



Levantamiento de una Construcción Paralela al Lindero

Levantamiento de una Construcción con Separación Irregular del Lindero

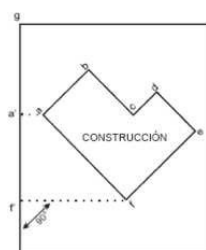
Medir todos los lados de la construcción

Ubicar los puntos a' y f' a 90° del lindero

Medir distancias: $a'-a$ y $f'-f$

Medir distancias: $g-a$ y $a'-f'$

Observar que los lados entre sí formen un ángulo recto.



Levantamiento de una Construcción con Separación Irregular del Lindero

2.2.1.7 Tolerancias y Comprobaciones

Cuando se mide un perímetro, es necesario medir triangulaciones para dar con la orientación real del polígono o construcción, y que éste cierre perfectamente; si no es así, habrá que verificar las medidas de campo.

Tolerancia=1cm por cada 100 m.

Si el perímetro de una manzana fuera de 300 m, su cierre podrá tener un error de ± 0.03 m.

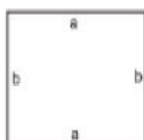
*En la medición de frentes se aplica la misma tolerancia.

2.2.1.8 Áreas más Usuales



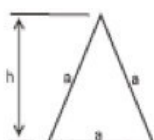
CUADRADO

$$A = a^2$$



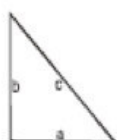
RECTÁNGULO

$$A = ab$$



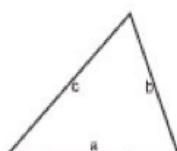
TRIÁNGULO EQUILÁTERO

$$A = \frac{ah}{2}$$



TRIÁNGULO RECTÁNGULO

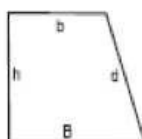
$$A = \frac{ah}{2}$$



TRIÁNGULO ESCALENO

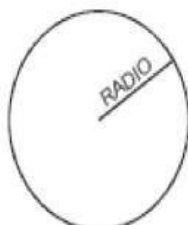
$$s = \frac{a+b+c}{2}$$

$$A = \sqrt{s(s-a)(s-b)(s-c)}$$



TRAPECIO

$$A = \frac{(B+b)(h)}{2}$$



CÍRCULO

$$A = \pi r^2$$

2.2.1.9 Uso Correcto de la Cinta

Para efectuar mediciones con cinta, es necesario siempre tomar en cuenta cuatro conceptos básicos:

- Horizontalidad
- Verticalidad
- Tensión
- Alineamiento

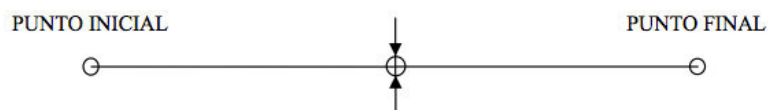
Horizontalidad.- Se refiere a la posición de la cinta respecto al piso. Para una correcta medición, tanto el cero como el extremo contrario de la cinta deben conservar el mismo nivel, como si ambos estuvieran sobre las aguas de un lago tranquilo.

Verticalidad y Tensión.- Se refiere al uso adecuado de la plomada cuando la cinta no se puede mantener a ras del suelo o sobre algún punto o línea de referencia y tiene que mantenerse al aire.

Para el uso adecuado de la plomada, deben tomarse en cuenta las siguientes indicaciones:

- ✓ Colocar el hilo de la plomada en el cero de la cinta.
- ✓ Definir, tanto el predialista de un extremo como el de otro, la altura a la que deberá ir la cinta, calculando a ojo la horizontalidad.
- ✓ Al momento que el predialista colocado en cero dé aviso, el otro tomará la medida, haciendo ambos un leve movimiento de arriba hacia abajo para aquietar la plomada (de punto de 14 onzas).
- ✓ Para evitar que la cinta se cuelgue demasiado, habrá que aplicarle una tensión media, procurando que sea siempre la misma para eliminar tanto errores acumulativos en ambos extremos como la catenaria de la cinta.

Alineamiento.- Se refiere a la colocación, lo más próximamente posible, de un punto intermedio a la recta, producida por dos puntos extremos.



Alineamiento de un punto intermedio:

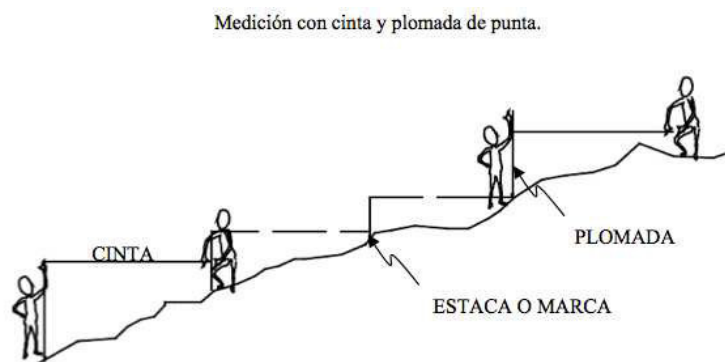
- ✓ Se realiza como si se sacara un reventón de un punto a otro con un hilo y se colocaran marcas a lo largo de él.
- ✓ El predialista del punto inicial colocará una señal (plomada de punto de 14 onzas), el otro enfocará cuidadosamente la visión en ella y apoyándose en una tercera persona moverá hacia la izquierda o derecha la nueva marca que desea obtener, hasta comprobar visualmente que quedó dentro del mismo alineamiento.

2.2.1.10 Medición de Terrenos Accidentados

Para una medición correcta es necesario observar siempre la horizontalidad de la cinta. Cuando se trata de terrenos accidentados, el desnivel puede ser muy grande e imposible de medir a 30 metros de distancia. Para lograrlo tendremos que, como se designa en topografía, “cortar cinta”. El método que se recomienda es el siguiente:

Si se trata de ir subiendo, el cadenero de atrás señalará cuál es la máxima altura que puede lograr, sin perder verticalidad, tensión y alineamiento. El cadenero de adelante se ubicará en la misma altura, buscando perfectamente los metros cerrados. Una vez hecha la medición y observando los cuatro puntos básicos, esperará al cadenero de atrás, para que éste se coloque con el mismo número que dio la primer medida. El cadenero de adelante tenderá la cinta sobrante hasta encontrar nuevamente la horizontalidad, y así seguirá hasta completar los 30 metros de la cinta.

Este método evita los errores que pueden presentarse por la suma de distancias fraccionadas.



Medición de Terrenos Accidentados “Cortando Cinta”

2.3 Asignación de la Clave Catastral

La Clave Catastral sirve para ubicar un predio dentro del territorio estatal, tomando en cuenta referencias administrativas como municipio, centro de población, región y manzana.

2.3.1 Clave Catastral Urbana

La clave catastral urbana consta de veintidós dígitos, se integra con:

1. El número de Municipio al que pertenece el predio; tres dígitos
2. Delegación, población u oficina recaudadora; dos dígitos
3. Zona; dos dígitos
4. Sub zona; dos dígitos
5. Manzana; tres dígitos
6. Número de predio; tres dígitos
7. En el caso de los condominios identifica el sub-predio; tres dígitos
8. Edificio, dos dígitos; y
9. Unidad privativa; dos dígitos.

2.3.2 Clave Catastral Rústica

La clave catastral rústica consta de quince dígitos, se integra de la siguiente manera:

1. Número de municipio al que pertenece el predio; tres dígitos
2. Delegación, población u oficina recaudadora; dos dígitos
3. Lámina de INEGI en que en que zona se encuentra; una letra y dos dígitos
4. Cuadrante indicando su ubicación; una letra y un dígito
5. Número de cuenta; cinco dígitos

3 METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

3.1 Predios Urbanos y Suburbanos

3.1.1 Del Terreno

3.1.1.1 Clasificación de Predios

3.1.1.1.1 Por su régimen de propiedad

Para efectos catastrales, la propiedad se ha clasificado en los siguientes regímenes:

PROPIEDAD PRIVADA

La nación tiene el derecho de transmitir a los particulares el dominio de las tierras y aguas y son de propiedad originaria, constituyendo así la propiedad privada. El Título Constitutivo de una propiedad deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad. Para inscribir ahí la Escritura de Compraventa, será necesario que previamente se haya inscrito el Título Constitutivo del régimen de propiedad del inmueble, en el mencionado registro.

PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Se le denominará condominio al grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independientemente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios. Éstos tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

PROPIEDAD COMUNAL

Conforme a lo establecido en el artículo 73 de la Ley Agraria, se podría decir que: El predio de uso común de una comunidad, es aquél que no está destinado para el asentamiento humano y además tampoco es tierra considerada como parcela.

PROPIEDAD EJIDAL

Son aquellos núcleos constituidos por más de veinte superficies de tierra aportadas por igual número de individuos, y que cuentan con un reglamento interno ajustado a lo dispuesto en la Ley Agraria (artículo 90), y que tanto la aportación como el reglamento consten en escritura pública y además, esté inscrito en el Registro Agrario Nacional.

PROPIEDAD OFICIAL (de la Nación, los Estados, los Municipios o las Dependencias Descentralizadas):

Son bienes que están sujetos al dominio de uno de los tres niveles de Gobierno y además están contemplados en sus respectivas leyes.

3.1.1.1.2 Por su Uso de Suelo

La delimitación de la zonificación catastral nos ayuda a determinar el valor catastral unitario de la misma. El Uso de Suelo se refiere a la vocación del terreno.

- **Habitacional**

Suelo destinado a la vivienda y al resguardo de la población.

Habitacional Campestre

Este tipo de vivienda es para habitantes de altos ingresos. Los estilos arquitectónicos son muy variados, la calidad de sus construcciones es buena y funcionalmente cómoda, los espacios y las áreas verdes son de

menores dimensiones con respecto a la residencial, los niveles de construcción pueden ser uno o más. Cuenta con servicios y seguridad. Las zonas campestres disponen de una planificación urbana que equivale a una buena ubicación y una alta plusvalía de la zona. Las viviendas campestres en su conjunto pueden generar edificaciones dispersas, ya que se configuran como una vivienda rodeada de un área libre y amplia. Este tipo de agrupaciones genera densidades de población muy bajas.

Habitacional Residencial

Las zonas residenciales en su mayoría se ubican en áreas que cuentan con infraestructura urbana y servicios. Están desplazadas cerca de vialidades principales y actualmente se construyen viviendas residenciales en vertical. Las viviendas de tipo residencial cuentan con superficies mayores a 300 m². Disponen de todos los servicios: Drenaje, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentos y líneas telefónicas.

Habitacional Medio

Las viviendas de tipo medio cuentan con una superficie de lote que va de los 120 a los 200 m². Tienen un nivel de ocupación total o parcial del lote, por lo que las áreas verdes son pequeñas. Infraestructura: Disponen de todos los servicios: Drenaje agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentos y líneas telefónicas.

Habitacional Económico

Las construcciones predominantes son viviendas medianamente homogéneas, con un nivel de ocupación total o parcial del lote, por lo que las áreas verdes son pequeñas. Los niveles de construcción pueden ser uno o dos. Infraestructura: Disponen de servicios urbanos de manera parcial o total.

Habitacional de Interés Social

Se refiere a la habitación de grupos sindicalizados, de bajos ingresos y asalariados. Para ser sujeto de crédito se debe disponer de terrenos en propiedad o predios regularizados y contar con todos los servicios. En su mayoría son viviendas construidas en forma masiva por promotores de vivienda de interés social. Infraestructura: Cuenta con drenaje, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentos y líneas telefónicas, aunque puede estar deficiente en la dotación de alguno de estos servicios.

Habitacional Popular Progresivo

Tiene como característica común la irregularidad de la tenencia de la tierra, la falta de servicios y en consecuencia, la imposibilidad de que sus moradores obtengan apoyo financiero. La vivienda se encuentra por debajo de los estándares mínimos de bienestar. Estas viviendas se localizan en el perímetro del área urbana sobre todo en la parte noreste de la ciudad. Infraestructura: Regularmente al ser asentamiento de carácter progresivo puede llegar a carecer de uno o más servicios.

• Comercial

Es el que se destina a las actividades mercantiles de bienes y servicios, comercios y en ocasiones al acopio y almacenamiento de ciertas mercancías.

Comercial Alta

Conjuntos de comercios diversos que requieren de grandes espacios y amplias áreas para estacionamiento.

Comercial Media

Se caracteriza por tener volúmenes altos de tránsito vehicular y movilidad intensa de peatones, generada por la concentración de actividad económica de cierta importancia que se desarrolla en el entorno de la misma. En ella coexisten usos de suelo mixto como vivienda, comercio y servicios con influencia no sólo del entorno inmediato, sino de un sector más amplio que puede comprender una franja de influencia hasta las vialidades paralelas siguientes.

Comercial Baja

Es el comercio de barrio formado por unidades que de acuerdo a su jerarquía ofrecen la posibilidad de establecer instalaciones de equipamiento y servicios de tipo básico y cotidiano, para atender a una población

aproximada de 5,000 habitantes. Su ubicación corresponde a concentraciones existentes o con potencialidad de conformarse. Da servicio directo y cotidiano a la población de uno o más barrios, no consume espacios mayores ni requiere de grandes áreas de estacionamiento; no causa molestias a los habitantes y está formado por misceláneas, abarrotes, farmacias, papelerías y en general comercio a detalle.

- **Industrial**

Se llama así al destinado a actividades fabriles mediante la transformación y/o maquila de bienes y en ocasiones, al almacenamiento de insumos y productos.

Parque Industrial

Es una superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de la planta industrial en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación. Con su instalación, se busca ordenar los asentamientos industriales y la desconcentración de las zonas urbanas y conurbadas, hacer un uso adecuado del suelo, proporcionar condiciones idóneas para que la industria opere eficientemente y se estimule la creatividad y productividad dentro de un ambiente confortable. Además coadyuva a las estrategias de desarrollo industrial de una región.

Corredor Industrial

Conjunto de parques, zonas o ciudades industriales localizados a lo largo de vías de comunicación, que pueden ser carreteras federales, estatales y/o vías de ferrocarril. Se establece por lo general, entre dos o más municipios, e incluso entre dos estados de la República. Comprende zonas urbanas y rurales.

- **Especial o Equipamiento**

Se destina a las instalaciones que soportan las necesidades básicas de la población, servicios, administración pública, abasto, comunicaciones, cultura, deporte, educación, recreación y esparcimiento, religión, salud, transporte, etc.

Preservación Ecológica

Se consideran bajo este rubro a todas las zonas que cumplen con la función de la preservación de las condiciones ecológicas. Existen las zonas forestales o con vocación forestal, las agrícolas y pecuarias de distintos riesgos potenciales. Estas áreas contribuyen a contener el crecimiento urbano y conservar espacios que cumplen con una función ecológica. En estas zonas se autorizan únicamente actividades que consuman grandes espacios abiertos de carácter productivo o recreativo, así como el uso rústico.

Históricas

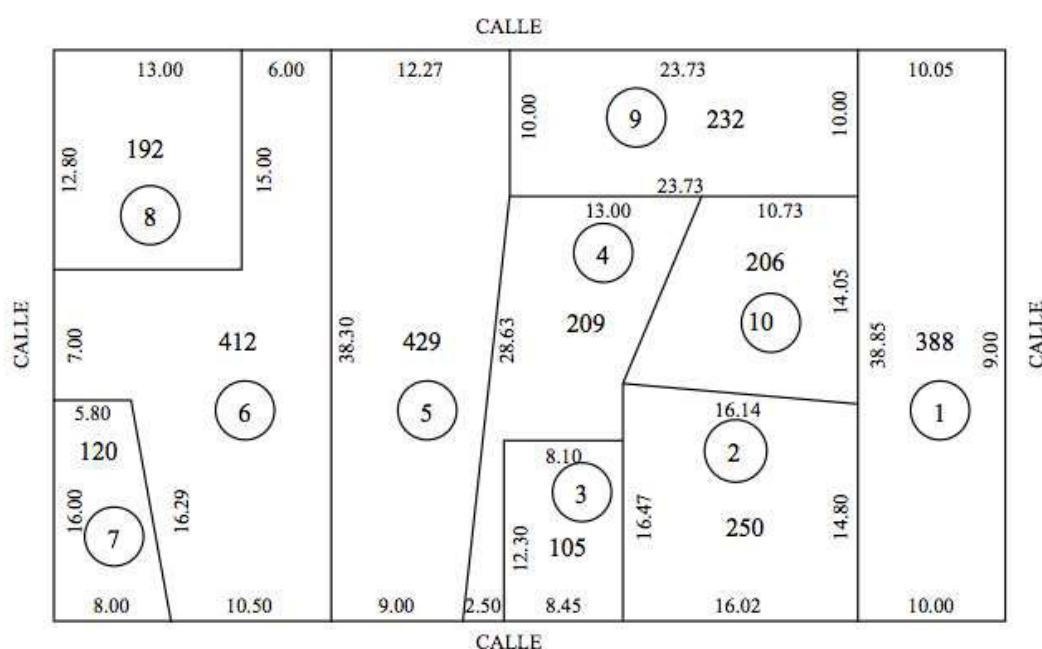
Son las zonas o inmuebles con valor patrimonial que cuentan con estudios o proyectos particulares que aseguran su conservación o revaloración. Así mismo, son espacios restaurados conformados por construcciones que se denominan “monumentos”, susceptibles de ser adecuados para satisfacer demandas actuales de uso, respetando su carácter histórico.

Otras Especiales

Pueden ser contemplados diversos usos de suelo, como eco turístico y arqueológico, los cuales incluyen zonas arboladas y vegetación. Aquí se permiten proyectos de desarrollo eco turístico con la intensidad de construcción aplicable a densidad baja de 15 habitantes/hectárea, mezclados con el uso habitacional de vivienda campestre, que deberá respetar las áreas de preservación ecológica. Las zonas arqueológicas, además de contener vestigios arqueológicos denominados también “monumentos”, cuentan con servicios públicos como drenaje y alcantarillado, suministro de agua potable, de energía eléctrica y alumbrado público, banquetas y vías pavimentadas.

3.1.1.1.3 Por su ubicación dentro de la manzana

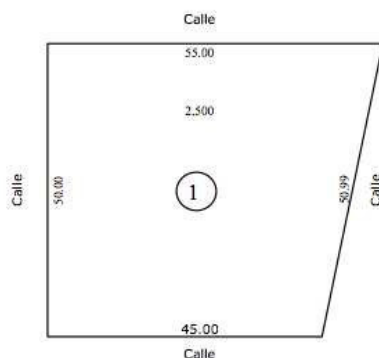
Esta definición califica la posición del predio dentro de la manzana, en aquellos casos donde los predios colindan en más de dos lados con una vialidad. Para fines de estudio se considerará como frente el mayor de éstos y como profundidad la longitud de la distancia, tomada perpendicularmente, desde este mismo lado hasta el punto opuesto más distante.



1. Cabecero de manzana. Terreno que presenta colindancias con tres calles contiguas, dos de las cuales son opuestas entre sí.
2. Lote intermedio irregular. Terreno donde algunos de sus lados forman vértices con ángulos diferentes a 90°; uno de sus lados colindante con la vialidad de acceso o frente.
- 3 y 9. Lote intermedio regular. Terreno donde sus lados forman vértices con ángulos de 90° y uno de sus lados colinda con la vialidad de acceso o frente.
4. Lote interior con acceso propio. Terreno de gran profundidad y frente reducido (lado colindante con la vialidad).
5. Intermedio con 2 frentes a distintas calles. Terreno donde dos de sus lados colindan con una vialidad, vías que no conforman una esquina. Para el cálculo de los factores se tomará como frente el mayor de los lados y como profundidad o fondo la distancia perpendicular, a partir de dicho frente con respecto al punto más lejano del predio.
6. Intermedio con 3 frentes a distintas calles. Terreno donde tres de sus lados colindan con una vialidad y no forman esquina entre ellas. Para el cálculo de los factores se tomará como frente el mayor de éstos y como profundidad o fondo la distancia perpendicular, a partir de dicho frente con respecto al punto más lejano del predio.
7. En esquina irregular. Terreno que presenta colindancias con dos calles que forman un cruce y donde algunos de sus lados forman vértices con ángulo diferentes de 90°. En los casos donde los lados del predio conforman un pancoupé, éste también se considerará como esquina, siempre y cuando el dicho pancoupé tenga una longitud menor a 15 mts. De lo contrario, el predio se considerará como cabecero de manzana. En el caso de los predios en esquina, el frente será el lado mayor de los dos que la conforman.

8. En esquina regular. Terreno que presenta colindancias con dos calles que forman un cruce y cuyos lados forman vértices con ángulo de 90° . En los casos donde los lados del predio conforman un pancoupé, como en el caso anterior, éste también se considerará como esquina, siempre y cuando las características del dicho pancoupé tenga una longitud menor a 15 mts. De lo contrario, el predio se considerará como cabecero de manzana. En el caso de los predios en esquina, el frente será el lado mayor de los dos que la conforman.

10. Interior sin acceso propio. Terreno que presenta colindancias únicamente con otros lotes, sin acceso directo a ninguna vialidad.



11. Lote manzanero. Terreno que no presenta colindancias con otros inmuebles dentro de la manzana. Todas sus colindancias son vialidades. Para este predio se considerará como frente la colindancia mayor y como profundidad o fondo la longitud de la distancia al punto más lejano del opuesto.

3.1.1.1.4 Por su Forma

Los terrenos, de acuerdo a su forma, se pueden clasificar en regulares e irregulares, atendiendo a las consideraciones siguientes:

Predios regulares: Son los de forma de cuadrilátero con uno o más frentes, cuyos ángulos no difieran en más o menos 10° del ángulo recto; así también aquellos cuadriláteros que presenten uno o más ancones que no excedan en más de 1.00 m, lotes en esquina (dos frentes) con pancoupés que no excedan en más de 2.00 m, siempre que sus linderos interiores no difieran en más o menos 10° del ángulo recto de las perpendiculares trazadas a los alineamientos. Se consideran también predios regulares, los polígonos con un sólo frente que sean divisibles totalmente en cuadriláteros regulares.

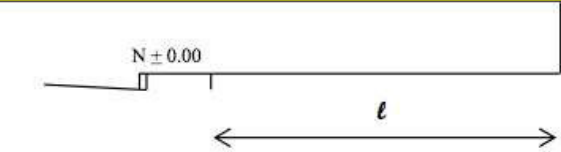
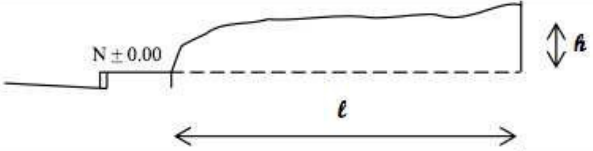
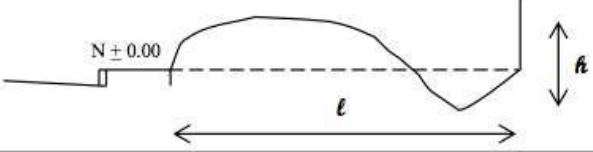
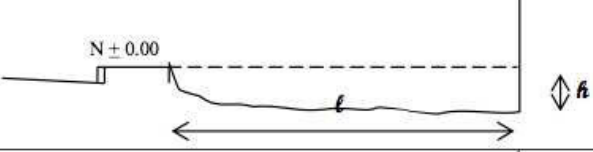
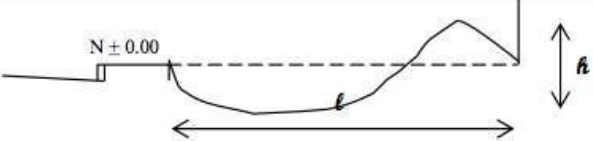
Predios irregulares: Son los que teniendo uno o más frentes, sean cuadriláteros cuyos ángulos difieran en más de 10° del ángulo recto, los triángulos con uno o más lados a la calle, los polígonos de más de cuatro lados que no sean divisibles totalmente en cuadriláteros regulares, así como los lotes interiores.

3.1.1.1.5 Por su Topografía y Relieve

Se puede dividir la topografía del predio en dos factores determinantes; pendiente y elevación o hundimiento del predio.

La pendiente es la inclinación media respecto de la calle expresada en por ciento, originada por su topografía pendiente ascendente o descendente, la cual será el resultado de dividir la altura “h” del desnivel entre la longitud de la profundidad del predio “l”.

$$\text{Pendiente} = \frac{h}{\ell} = \%$$

TOPOGRAFÍA	EJEMPLO
NIVEL	
ELEVADA	
	
HUNDIDA	
	

3.1.1.2 Lote Catastral Tipo

Superficie de terreno empleado en la valuación catastral, como referencia para identificar y cuantificar los factores de ajuste (méritos y/o deméritos) que afectan el valor catastral del terreno.

$$Ft = \sqrt{\text{área del terreno} / 3}$$

$$For = Ft * 3$$

$$Pmt = Ft * 3.5$$

$$Pt = Ft * 8$$

$$At = Ft * For$$

Ft= Frente Tipo

For= Fondo Tipo

Pmt= Profundidad Media Tipo

Pt= Perímetro Tipo

At=Área Tipo

3.1.1.3 Cálculo del Factor Resultante

El número de variables o factores que pueden incidir de forma directa en el valor catastral de un inmueble, es ilimitado; sin embargo, bajo el criterio de buscar una aceptable homogeneidad; a continuación se describe el factor de ajuste utilizado en la valuación catastral de predios dentro del municipio de Guadalajara.

$$\text{Factor} = \sqrt[4]{\frac{F}{Ft} \times \frac{Pmt}{Pm} \times \frac{Pt}{P} \times \frac{At}{St}}$$

F= Frente

Ft= Frente Tipo

Pm= Profundidad Media

Pmt= Profundidad Media Tipo

P= Perímetro

Pt= Perímetro Tipo

At=Área Tipo

ST = Superficie del Terreno

* El factor máximo que puede aplicársele a un predio es de 1.25 y el mínimo de 0.75.

* El factor que se aplicará para valuar terrenos en régimen de condominio será 1.00.

* El factor que se aplicará a predios sin frente será de 0.75.

*El factor que se aplicará a predios en los que la totalidad de sus frentes sean calles será de 1.25.

3.1.1.4 Cálculo del Valor Catastral del Suelo

$$V_{CSU} = \frac{Lf1}{\sum f}(Vf1) + \frac{Lf2}{\sum f}(Vf2) + \dots$$

V_{CSU} = Valor Catastral de Suelo

Lf1= Longitud del frente 1

Lf2= Longitud del frente 2

∑f= Suma del total de frentes

Vf1= Valor del frente 1

Vf2= Valor del frente 2

3.1.1.5 Cálculo del Valor Catastral del Terreno

El Valor Catastral del terreno será el producto de multiplicar la superficie del terreno por Factor Resultante por el valor unitario catastral.

$$V_{CT} = ST \times V_{CSU} \times FR$$

V_{CT}= Valor Catastral de Terreno

ST = Superficie del Terreno

V_{CSU}= Valor Catastral de Suelo

FR = Factor Resultante

3.1.2 Construcciones

3.1.2.1 Clasificación de las Construcciones

Dentro de este apartado se analizarán aquellos predios que cuentan con edificaciones u otros tipo de estructuras realizadas por el hombre, las cuales están identificadas dentro de la Tablas de Valores catastrales unitarios de construcción. En el caso de existir construcciones en el predio que no estén determinadas en esta tabla, se realizará un análisis independiente para calcular cada una de éstas.

3.1.2.1.1 Por su Periodo

ANTIGUO.- Los inmuebles que se consideran antiguos son los que fueron construidos a partir de la época de la colonia; es decir, durante los siglos XVI, XVII, XVIII, así como los del siglo XIX y en algunos casos hasta mediados del siglo XX, antes de la generalización del uso del concreto armado.

MODERNO.- En la arquitectura, se relaciona con el empleo de las edificaciones realizadas por máquinas o procesos industriales muy técnicos. Estas nuevas formas fueron hechas con materiales industrializados como el acero y el concreto, de donde se inicia la utilización del concreto armado, parte aguas que determina el principio del modernismo en la construcción.

3.1.2.1.2 Por su Tipo

HISTÓRICA.- Son las construcciones antiguas, dignas de trascender como parte de la historia de nuestro país, y que en su mayoría están catalogadas como monumentos históricos o patrimonio histórico.

REGIONAL.- Las construcciones regionales o vernáculas, se adaptan a las características del lugar, a lo extremo del clima, y a lo variado del paisaje empleando los materiales del lugar con los sistemas constructivos y acabados modernos. La forma de la estructura se asemeja a las empleadas en el lugar. Este tipo de edificación puede ser utilizada para vivienda o comercio.

HABITACIONAL.- Inmuebles destinados a utilizarse como casa habitación o vivienda, que se desplanta de forma horizontal (casa habitación) o de manera vertical (edificio multifamiliar).

HORIZONTAL.- Edificaciones o inmuebles cuyo uso es vivienda unifamiliar establecida en unidades independientes, de uno, dos y hasta tres niveles. Se construye con elementos horizontales, pudiendo o no compartir la estructura y los demás elementos medianeros.

VERTICAL.- Edificios de más de dos niveles que alojan viviendas en un solo terreno común y en una sola estructura vertical, con unidades de propiedad exclusiva, con derechos y obligaciones de copropiedad sobre el suelo y los demás elementos comunes del inmueble de conformidad con lo que establece el Código Civil para el Estado de Jalisco. Estas construcciones se encuentran sujetas a la reglamentación municipal respecto del uso del suelo, densidad de población y coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

COMERCIAL (Servicios y productos).- Inmuebles destinados a la venta de productos y con posibilidad de almacenaje en pequeñas proporciones. Son inmuebles en uno o más niveles, en lotes aislados o en conjuntos comerciales utilizados como comercio o para ofrecer servicios múltiples a la población.

COMERCIAL PLAZA.- Grandes edificios diseñados para alojar numerosos locales comerciales de medianas dimensiones, a veces con más de una tienda ancla.

COMERCIAL ESTACIONAMIENTO.- Inmuebles destinados al uso comercial, cuya función es alojar autos. Cuentan con una estructura de varios niveles.

COMERCIAL OFICINA.- Inmuebles destinados a las actividades mercantiles de bienes y servicios; por lo general son construcciones proyectadas en más de un nivel.

INDUSTRIAL.- Edificaciones que se presentan en pequeñas y grandes naves cuya estructura puede ir de lo pesado a lo ligero, pudiendo estar desplantadas fuera o dentro de los centros de población; sin embargo, se encuentran principalmente en los corredores y parques industriales.

INDUSTRIAL PESADA.- Es construida para alojar a la industria considerada como riesgosa por el manejo y transporte de sustancias químicas e hidrocarburos, regularmente se establecen en la periferia de la ciudad.

INDUSTRIAL MEDIA.- Edificaciones de claros pequeños utilizadas principalmente como bodegas.

INDUSTRIAL LIGERA.- Construcciones de claros pequeños generalmente usadas como cobertizos.

ESPECIAL.- Edificación que se considera especializada por el uso o destino para el que fue construida.

HOTEL-HOSPITAL.- Construcciones que forman parte de los edificios comerciales, cuyo uso proyectado es el de atender a un gran número de usuarios, por lo que para su funcionamiento necesitan del uso excesivo de instalaciones especiales.

EDUCACIÓN.- Construcciones especializadas que forman parte de los edificios especiales, conceptualizados de origen para ser aulas, bibliotecas, salas para audiovisuales, etc.

AUDITORIO-GIMNASIO.- Edificios en los cuales se requiere librar grandes claros para dar lugar a salas de audiencia, escenarios de grandes dimensiones o para obtener un espacio propio para el desarrollo de eventos deportivos. Cuentan con zona para gradas o para butacas, vestidores y a menudo, zona de regaderas.

OBRAS COMPLEMENTARIAS.- Las obras complementarias son aquéllas que proporcionan comodidad o beneficios al inmueble y que se deberán de valorar como un elemento independiente a la construcción.

ALBERCAS.- Construcciones destinadas a actividades de recreación acuática.

BARDAS Y/O REJAS.- Son estructuras que circundan o delimitan una propiedad.

PAVIMENTOS.- Estructuras realizadas a partir de la mezcla de materiales pétreos. Esta mezcla, una vez fraguada, se utiliza para estacionamientos, canchas, patios de maniobras u otros destinos.

CÉSPED PARA CAMPO DEPORTIVO. Superficie cubierta de pasto inducido, empleada para la práctica de eventos deportivos, béisbol, equitación, fútbol y golf.

3.1.2.1.3 Por su Edad

Es la depreciación que sufren las edificaciones por el paso del tiempo, conforme a sus características arquitectónicas, calidad de materiales, procesos constructivos empleados, así como al tipo de proyecto que se haya edificado. Sin embargo, muchas de estas construcciones al pasar de los años sufren remodelaciones mayores en sus estructuras y acabados, acción que permite postergar la vida probable de la construcción y con ello se reinicia el demérito de antigüedad.

Moderno. Son edificaciones construidas o renovadas en sus materiales dentro de un rango variable comprendido entre 0 y 10 años de edad.

Semi-moderno. Son edificaciones construidas o renovadas en sus materiales dentro de un rango variable comprendido entre los 11 y los 30 años de edad.

Antiguo. Son aquellas edificaciones que por la época de su construcción, diseño, instalaciones y materiales utilizados tienen una edad mayor de 30 años.

* Las construcciones que sean remodeladas o reconstruidas (cambio de distribución, instalaciones, techos y pisos) para efectos catastrales, se clasificarán como semi-modernas o modernas según sea el caso.

3.1.2.1.4 Por su calidad

Provisional. Construida sin proyecto calificado ni acabados uniformes. Son espacios construidos de estructura provisional, catalogada dentro de este apartado, además, por no contar con la infraestructura adecuada.

Austero. Son aquellas construcciones que aún sin reunir los requisitos mínimos de habitabilidad, se encuentran habitados por necesidad.

Económica. Se trata de construcciones construidas sin proyecto, con acabados mixtos y algunos faltantes de recubrimientos. Cuenta generalmente con Infraestructura parcial.

Media. Normalmente conceptualizada con espacios diferenciados por sus usos. Acabados irregulares en cuanto a calidad, con Infraestructura suficiente.

Superior. Edificación realizada con un proyecto previo, espacios amplios, vestíbulos y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad y servicios.

Lujo. Espacios diferenciados por sus usos de un proyecto previamente definido, acabados uniformes en cuanto a calidad. Construcciones de diseños singulares y larga vida útil con un tratamiento especial a la seguridad del lugar.

Especial. Inmuebles de características singulares y diseño único.

3.1.2.1.5 Por su Estado de Conservación

Aún y cuando el estado de conservación se puede plantear como un factor, el municipio de Guadalajara publica los valores catastrales unitarios de construcción de acuerdo al Tipo y al Estado de Conservación, considerando los tres probables estado: Bueno, Regular y Malo; los que se determinarán si la construcción alcanza los siguientes niveles.

Bueno: Construcción nueva o en buen estado, pudiendo estar dentro de esta clasificación aún y cuando le falte pintura o reparaciones menores, (grietas pequeñas o humedad aislada).

Regular: Construcciones con acabados en mal estado, falta de pintura, elementos estructurales con pequeñas grietas, humedad en muros, falta de barniz o de esmalte en puertas, ventanas o protecciones y algunas piezas rotas en el caso de pisos o lambrines.

Malo: Las construcciones cuyos acabados estén desprendiéndose (aplanados inservibles), herrería con fuerte avance de corrosión, gran cantidad de vidrios rotos, muebles sanitarios con deficiente funcionamiento y algunos elementos estructurales con fallas como grietas y que necesitan reparación mayor o su reemplazo. Construcción casi en estado de abandono.

3.1.2.2 Tabla de Clasificación de la Construcción

01.-CIMENTACIÓN				
Austero (CI-AU)	Economico (CI-EC)	Medio (CI-ME)	Superior (CI-SU)	Lujo (CI-LU)
Cimentación de tabique con suelo cemento	Renchido de piedra braza	Mamposteo de piedra braza máximo h. 1.50 x a. 80 cms	Mamposteo de piedra braza mayores a h. 1.50 x a. 80 cms combinada con zapatas aisladas de concreto armado de sección de hasta 1.20 mts x 1.20 mts	Mamposteo de piedra braza mayores a h. 1.50 x a. 80 cms combinada con zapatas aisladas de concreto armado de sección, mayores de 1.20 mts x 1.20 mts
Suelo cemento	Losa de concreto armado espesor max. 10 cms	Losa de concreto armado espesor max. 15 cms		Pilotes y zapatas corridas de concreto armado
Adobe	Mamposteo de piedra braza máximo de h. 50 x a. 50 cms			

02.-COLUMNAS, TRABES Y ESTRUCTURA				
Austero (CO-AU)	Economico (CO-EC)	Medio (CO-ME)	Superior (CO-SU)	Lujo (CO-LU)
Sin castillos	Castillos prefabricados o armados de 3/8"	Castillos armados de 3/8" a 1/2"	Castillos armados mínimo de 1/2"	Castillos armados de 5/8"
Dalas	Dalas prefabricados o armados de 3/8"	Dalas armadas de 3/8" a 1/2"	Dalas armados mínimo de 1/2"	Dalas armados de 5/8"
Vigas de acero artesanales o concreto prefabricado	Vigas de acero o concreto de 5"	Vigas de acero o concreto de 6"	Vigas de acero o concreto hasta 12" Columnas de concreto hasta de 40 x 40 cms Trabes de 20 x 30 hasta 25 x 40 cms Dobles altura de 1 a 2 espacios	Vigas de acero o concreto mayores de 12" Columnas de concreto mayores de 40 x 40 cms o de acero Trabes mayores de 25 x 40 cms Dobles altura de más de 2 espacios
Claros menores a 3 mts.	Claros de 3 a 3.50 mts	Claros de 3.50 a 4.50 mts	Claros de 4.50 a 5.50 mts	Claros mayores a 5.50 mts

03.-MUROS				
Austero (MU-AU)	Economico (MU-EC)	Medio (MU-ME)	Superior (MU-SU)	Lujo (MU-LU)
Con materiales de la región como: ladrillo de lama, block de jalcreto, tabicon, adobe, piedra renchido, lámina, madera, sin estructura con altura máxima 2.40 Mts	Con materiales de la región como: ladrillo de lama, block de jalcreto, block hueco, tabicon, adobe, con estructura, con altura máxima 2.40 Mts Concreto armado espesor máximo 10 cms	Con materiales de la región como: ladrillo de lama, block de jalcreto, block hueco, tabicon, adobe, aparente, con estructura, con altura máxima 2.70 Mts Concreto armado espesor mayor a 10 cms	Con materiales de la región como: ladrillo de lama, block de jalcreto, block hueco, tabicon, adobe, aparente, cantera, con estructura, con altura máxima 3.00 Mts	Con materiales de la región como: ladrillo de lama, block de jalcreto, block hueco, tabicon, adobe, aparente, cantera, con estructura, con altura más de 3.00 Mts

04.-CUBIERTAS, ENTREPISOS Y TECHOS				
Austero (CU-AU)	Economico (CU-EC)	Medio (CU-ME)	Superior (CU-SU)	Lujo (CU-LU)
Losa de concreto, aligerada, de cuña o bovedilla soportada sobre vigas de acero, vigas artesanales o vigas de concreto de máximo 5"	Losa de concreto, aligerada, de cuña o bovedilla soportada sobre vigas de acero o vigas de concreto de máximo 5"	Losa de concreto, aligerada de cuña o bovedilla soportada sobre vigas de acero o vigas de concreto de máximo 6", inclinados	Losa de concreto, aligerada de cuña o bovedilla soportada sobre vigas de acero o vigas de concreto de máximo 12", inclinados, polín de madera tratada, pérgolas de madera o concreto, cúpulas	Losa de concreto, aligerada de cuña o bovedilla soportada sobre vigas de acero o vigas de concreto mayor de 12", inclinados, polín de madera tratada, pérgolas de madera o concreto, cúpulas
Claros menores a 3 mts.	Claros de 3 a 3.50 mts	Claros de 3.50 a 4.50 mts	Claros de 4.50 a 5.50 mts	Claros mayores a 5.50

05.- ESCALERAS				
Austero (ES-AU)	Economico (ES-EC)	Medio (ES-ME)	Superior (ES-SU)	Lujo (ES-LU)
De ladrillo o block	De ladrillo, block o concreto	De ladrillo, block o concreto	De ladrillo, block, concreto o madera	De ladrillo, block, concreto o madera
Sin recubrimiento	Con recubrimiento	Con recubrimiento	Con recubrimiento	Con recubrimiento
Sin barandal	Con o sin barandal	Con barandal y pasamanos de herrería o madera	Con barandal de herrería forjada, acero inoxidable, aluminio, cristal templado o maderas finas	Con barandal de herrería forjada, acero inoxidable, aluminio, cristal templado o maderas finas
Metálicas	Metálicas Con vitropiso o mosaico máximo de 33 x 33 cms	Con loseta, madera o alfombra de mediana calidad Cantera labrada de 4 a 8 cms de espesor	Con mármol de una sola pieza Madera tallada	Con mármol de una sola pieza Madera tallada De forma circular o elicoidal
Ancho menor a 0.80 mt.	Ancho de 0.80 a 1.00	Ancho de 1.00 a 1.20	Ancho de 1.20 a 1.50	Mayor a 1.50

06.- APLANADOS				
Austero (AP-AU)	Economico (AP-EC)	Medio (AP-ME)	Superior (AP-SU)	Lujo (AP-LU)
Sólo en el baño	De mezcla	De mezcla	De mezcla	De mezcla
	Tirol	Pasta Texturizada	Pasta Texturizada	Pasta Texturizada
	Pasta de yeso	Tirol	Tirol	Tirol
		Pasta de yeso	Pasta de yeso	Pasta de yeso
hasta 45 m2	de 46 a 124	de 125 a 299	de 300 a 474	de 475 en adelante

7.- RECUBRIMIENTOS DE TECHO				
Austero (TE-AU)	Economico (TE-EC)	Medio (TE-ME)	Superior (TE-SU)	Lujo (TE-LU)
Sin recubrimiento	Sin recubrimiento	Falso plafón	Falso plafón	Falso plafón
		Plafón tablaroca	Plafón tablaroca	Plafón tablaroca
		Molduras de yeso	Pasta texturizada	Pasta texturizada
			Duela de madera	Pasta Piamonte
			Molduras de yeso	Pasta Palladiun
				Duela de madera
				Molduras de yeso
hasta 45 m2	de 46 a 124	de 125 a 299	de 300 a 474	de 475 en adelante

8.- RECUBRIMIENTOS DE MUROS				
Austero (RM-AU)	Economico (RM-EC)	Medio (RM-ME)	Superior (RM-SU)	Lujo (RM-LU)
Sin recubrimiento	Losetas de cerámica	Papel tapiz	Papel tapiz de importación	Papel tapiz de importación
	Azulejos	Pasta texturizada	Pasta texturizada	Pasta texturizada
		Loseta de cerámica	Loseta de cerámica mayor de 30 x 30	Loseta de cerámica de importación
		Azulejos	Loseta de mármol	Loseta de mármol
		Molduras de yeso	Loseta de granito	Losa de granito
		Cantera	Duela de madera	Duela de madera
			Cantera	Pasta Piamonte
				Pasta Palladiun
				Maderas finas
				Cantera
hasta 45 m2	de 46 a 124	de 125 a 299	de 300 a 474	de 475 en adelante

9.- RECUBRIMIENTOS DE PISOS				
Austero (RP-AU)	Economico (RP-EC)	Medio (RP-ME)	Superior (RP-SU)	Lujo (RP-LU)
Tierra o firme de cemento	Firme de cemento pulido		Piedra de granito hasta 1.00 m.	Piedra de granito mayor a 1.00 m.
	Granito de mármol sobre pasta de 30 x 30 cms	Granito o terrazo de mármol sobre pasta de 30 x 30 a 50 x 50 cms	Granito o terrazo de mármol sobre pasta mayor a 50 x 50 cms	
	Loseta vinílica, linoleum, o piso laminado	Madera laminada de importación	Piso de duela o parket de madera	Piso de duela o parket de madera finas
	Alfombra de calidad económica	Alfombra de mediana calidad	Alfombra de buena calidad	Alfombra de importación
			Mármol de 50 x 50 cms hasta 1.00 x 1.00 m.	Mármol de mayor de 1.00 x 1.00 m.
	Mosaico	Porcelanato o loseta de cerámica de 33 x 33 hasta 60 x 60 cms	Porcelanato o loseta de cerámica de 60 x 60 hasta 90 x 90 cms	Porcelanato o loseta de cerámica mayor de 90 x 90 cms
	Loseta de cerámica máximo 33 x 33 cms			

10.- PINTURA				
Austero (PI-AU)	Economico (PI-EC)	Medio (PI-ME)	Superior (PI-SU)	Lujo (PI-LU)
Pintura de cal	Vinílica	Vinílica	Vinílica	Vinílica
	Esmalte en herrerías	Esmalte en herrerías	Esmalte en herrerías	Aceite
				Esmalte
				Barniz
hasta 45 m2	de 46 a 124	de 125 a 299	de 300 a 474	de 475 en adelante

11.- CARPINTERÍA				
Austero (CA-AU)	Economico (CA-EC)	Medio (CA-ME)	Superior (CA-SU)	Lujo (CA-LU)
Puerta de madera de baja calidad, sólo en baño	Puerta interiores de melamina, triplay y PVC	Puertas interiores de tipo tambor de madera o prefabricado, terminado laqueado o con pintura	Puertas interiores de tipo tambor de madera, parota, cedro, caoba, barcino, rosa morada, terminado laqueado	Puertas interiores de tipo tambor de madera, parota, cedro, caoba, barcino, rosa morada, terminado laqueado
		Closet con cajones y entrepaños, puertas de tipo tambor o rejilla, terminado laqueado o con pintura, abatibles o corredizas, herrajes de aluminio con espejo, closet principal hasta 3 mts lineal	Closet con cajones y entrepaño, puertas de tipo tambor o rejilla, terminado laqueado o con pintura, abatibles o corredizas, herrajes de aluminio con espejo, closet principal de 3 a 4 mts lineal	Closet con cajones y entrepaño, puertas de tipo tambor o rejilla, terminado laqueado o con pintura, abatibles o corredizas, herrajes de aluminio con espejo, closet principal mayor a 4 mts lineal
	Closet con entrepaños sin puertas	Closet vestidor con cajones y entrepaño, puertas de tipo tambor o rejilla, terminado laqueado o con pintura, abatibles o corredizas, herrajes de aluminio con espejo, área de closet principal hasta 4 m2	Closet vestidor con cajones y entrepaño, puertas de tipo tambor o rejilla, terminado laqueado o con pintura, abatibles o corredizas, herrajes de aluminio con espejo, área de closet principal de 4 a 7 m2	Closet vestidor con cajones y entrepaño, puertas de tipo tambor o rejilla, terminado laqueado o con pintura, abatibles o corredizas, herrajes de aluminio con espejo, área de closet principal mayor de 7 m2
			Área de blancos, cajones para camisas y corbatas	Área de blancos, cajones para camisas y corbatas
			Terminados artesanales de maderas finas (Madera tallada)	Terminados artesanales de maderas finas (Madera tallada)
				Espacio para caja fuerte

12.- MUEBLES DE BAÑO				
Austero (MB-AU)	Economico (MB-EC)	Medio (MB-ME)	Superior (MB-SU)	Lujo (MB-LU)
Un sanitario económico sin accesorios	Sanitario y lavamanos con accesorios de calidad económicos para baño y medio	Sanitarios y lavamanos con accesorios de calidad media para 2 a 3 baños. Puede tener tina de baño sencilla de material o prefabricadas, gabinetes en el lavamanos	Sanitarios y lavamanos con accesorios de calidad buena para 3 y medio a 4 y medio baños. Puede tener tina de baño con hidromasaje, gabinetes en el lavamanos	Sanitarios y lavamanos con accesorios de importación para 5 baños o más. Puede tener jacuzzi para dos o más personas, bidet, gabinetes en el lavamanos

13.- MUEBLES DE COCINA				
Austero (MC-AU)	Economico (MC-EC)	Medio (MC-ME)	Superior (MC-SU)	Lujo (MC-LU)
Tarja sencilla o lavadero	Cocina semi integral o gabinetes de aglomerado con melamina, tarja sencilla de acero inoxidable, o acero esmaltado, o de PVC sobre gabinete o pretil de material. Puede incluir estufa y campana	Cocina integral de pino, mdf, con tarja de acero inoxidable, cobre o esmaltada, cubierta de granito, llaves de buena calidad. Puede incluir barra desayunadora	Cocina integral de maderas finas y/o acero inoxidable, con doble tarja de acero inoxidable, con módulo de horno, cobre o esmaltada, cubierta de granito, llaves de monomando, lavavajillas, parrilla digital, triturador de desechos. Puede incluir isla con barra desayunadora	Cocina integral de maderas finas y/o acero inoxidable, con doble tarja de acero inoxidable, con módulo de horno, cobre o esmaltada, cubierta de granito o cuarzo, llaves de monomando, lavavajillas, parrilla digital, triturador de desechos. Puede incluir isla con barra desayunadora y sistema inteligente.
	Menor a 3 ml.	de 3 a 5 ml.	de 5 a 7 ml.	Mayor a 7 ml.

14.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS				
Austero (EL-AU)	Economico (EL-EC)	Medio (EL-ME)	Superior (EL-SU)	Lujo (EL-LU)
Cableado visible	Cableado oculto	Cableado oculto	Cableado oculto	Cableado oculto
Contactos económico	Contactos económicos	Contactos de mediana calidad	Contactos de buena calidad	Contactos de lujo
Apagador económico	Apagadores económicos	Apagadores de mediana calidad	Apagadores de buena calidad	Apagadores de lujo
	Lámparas económicas para un foco	Lámparas de mediana calidad para dos focos	Lámparas o candiles de tres focos c/u	Lámparas o candiles de más de 4 focos
Tres salidas por espacio	Tres o cuatro salidas por espacio	Cuatro o cinco salidas por espacio	Cinco a siete salidas por espacio	Más de siete salidas por espacio
	Puede tener una salida para tv, otra para cable y una más para teléfono	Puede tener más de dos salidas para cable, tv y teléfono	Salidas para tv, cable, teléfono, sonido, alarmas, interphone y cámaras de seguridad Puede tener instalación trifásica	Salidas para tv, cable, teléfono, sonido, alarmas, interphone y cámaras de seguridad Puede tener instalación trifásica
			Instalación para aire acondicionado	Sistema de iluminación inteligente Instalaciones para sala de cine Instalación para aire acondicionado

15.- INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y DE GAS				
Austero (HI-AU)	Economico (HI-EC)	Medio (HI-ME)	Superior (HI-SU)	Lujo (HI-LU)
Instalaciones para un baño, una tarja, lavadero	Instalaciones para un baño y medio, una tarja, lavadero, calentador solar máximo 4 personas, tinaco, boiler semi-automático	Instalaciones para 2 a 3 baños, una tarja, lavadero, lavadora, calentador solar de 4 a 6 personas, tinaco, boiler automático, presurizador, bomba y aljibe	Instalaciones para 3 y medio a 4 y medio baños, una tarja, lavadero, lavadora, secadora, calentador solar de 6 a 8 personas, tinaco, boiler automático, bomba, hidroneumático, aljibe y sistema automatizado de aspersión	Instalaciones para 5 baños o mas, una tarja, lavadero, lavavajillas, lavadora, secadora, calentador solar más de 8 personas, tinaco, boiler automático, hidroneumático, bomba, aljibe, sistema automatizado de aspersión e instalaciones para alberca
Tubos de acero galvanizado máximo 1/2"	Tubos de acero galvanizado o CPVC máximo 1/2"	Tubos de acero galvanizado o CPVC máximo 3/4"	Tubos de cobre o plástico de termofusión de 3/4" a 1"	Tubos de cobre o plástico de termofusión mayor a 1"
Conexiones de acero galvanizado máximo 1/2"	Conexiones de acero galvanizado o CPVC máximo 1/2"	Conexiones de acero galvanizado o CPVC máximo 3/4"	Conexiones de cobre o plástico de termofusión de 3/4" a 1"	Conexiones de cobre o plástico de termofusión mayor a 1"
		Tanque estacionario máximo 120 L.	Tanque estacionario de 120 a 180 L.	Tanque estacionario mayor a 300 L.

16.- INSTALACIONES SANITARIAS				
Austero (SA-AU)	Economico (SA-EC)	Medio (SA-ME)	Superior (SA-SU)	Lujo (SA-LU)
Instalaciones para un baño, una tarja, lavadero	Instalaciones para un baño y medio, una tarja y lavadero	Instalaciones para 2 a 3 baños, una tarja, lavadero y lavadora	Instalaciones para 3 y medio a 4 y medio baños, una tarja, lavadero, lavavajillas, lavadora y secadora, e instalaciones para alberca	Instalaciones para 5 baños o mas, una tarja, lavadero, lavavajillas, lavadora, secadora e instalaciones para alberca
Tubos y conexiones de asbesto, PVC o barro máximo de 4"	Tubos y conexiones de asbesto, PVC o barro hasta de 6"	Tubos y conexiones de asbesto, PVC o barro de 6" a 8"	Tubos y conexiones de asbesto, PVC o barro de 6" a 8"	Tubos y conexiones de asbesto, PVC o barro de 6" a 8"

17.- HERRERÍA				
Austero (HE-AU)	Economico (HE-EC)	Medio (HE-ME)	Superior (HE-SU)	Lujo (HE-LU)
Puerta o ventana estructural o tubular con o sin protecciones	De aluminio de 1.5 a 2", herrería, o tubular estructural con o sin protecciones, cancelles exteriores de perfiles estructurales o tubulares	De aluminio de 2 a 3", herrería, o tubular estructural con o sin protecciones, cancelles exteriores de perfiles estructurales o tubulares, puertas automáticas de panel, cancelles de cochera de herrería estructural o tubular, puede tener cancelles en baños de aluminio con acrílico	De aluminio de 3 a 4", herrería, o tubular estructural con o sin protecciones, cancelles exteriores de perfiles estructurales o tubulares, puertas automáticas dobles de panel, cancelles de cochera de herrería estructural o tubular, puede tener cancelles en baños de aluminio con acrílico, puede tener divisiones interiores de aluminio con cristal, cancelería de hierro forjado con incrustaciones sencillas	De aluminio mayor a 4" y de importación, herrería, o tubular estructural con o sin protecciones, cancelles exteriores de perfiles estructurales o tubulares, puertas automáticas dobles de panel, cancelles de cochera de herrería estructural o tubular, puede tener cancelles en baños de aluminio con acrílico, puede tener divisiones interiores de aluminio con cristal, cancelería de hierro forjado con incrustaciones elaboradas

18.- CERRAJERÍA				
Austero (CE-AU)	Economico (CE-EC)	Medio (CE-ME)	Superior (CE-SU)	Lujo (CE-LU)
Chapa de calidad económica sólo en puerta de ingreso	Chapa de calidad económica en puerta de ingreso y de patio, cerrajería de calidad económica en puertas interiores	Chapa de mediana calidad en cancelas de cochera, puerta de ingreso con seguridad y en patios, cerrajería de calidad media en puertas interiores	Chapa de buena calidad en cancelas de cochera, en patios, cerrajería de calidad buena en puertas interiores. Puede tener chapas de seguridad con combinación en el ingreso con interruptor eléctrico	Chapas de importación en cancelas de cochera, en patios, Cerrajería de importación en puertas interiores. Puede tener chapas de seguridad con combinación en el ingreso con interruptor eléctrico de importación

19.- VIDRIERÍA				
Austero (VI-AU)	Economico (VI-EC)	Medio (VI-ME)	Superior (VI-SU)	Lujo (VI-LU)
Vidrio máximo 3 mm, traslúcidos y en claros chicos, sólo en fachada	Vidrio de 3 mm a 4 mm, traslúcidos y en claros chicos, fachadas y patios interiores	Vidrio de 4 mm a 6 mm, polarizados o tipo tintex, fachadas, baños, pasillos y patios interiores	Vidrio de 6 mm a 9 mm, biselados, vitrales, polarizados o filtrados, fachadas, baños, andadores, barandales, balcones, terrazas y patios interiores	Vidrio de mayor a 9 mm, biselados, vitrales, polarizados o filtrados, fachadas, baños, andadores, barandales, balcones, terrazas y patios interiores y exteriores

20.- FACHADA				
Austero (FA-AU)	Economico (FA-EC)	Medio (FA-ME)	Superior (FA-SU)	Lujo (FA-LU)
aplanados sarpeados, con pintura de cal o tierra, sin pintura vinílica.	Aplanados, sarpeados, terminados con pintura vinílica. Puede tener fachaleta económica, molduras sencillas de material en menos del 30% de la superficie	Aplanados, tiroles, rústicos terminados en pintura vinílica con molduras en puertas y ventanas, fachaletas de mediana calidad de 30% al 40% de la superficie, fachada exterior e interior. Puede ser diseño con diferentes planos	Aplanados, tiroles, rústicos terminados en pintura vinílica con molduras en puertas y ventanas de cantera, mármol, piedras naturales, fachaletas de buena calidad de 40% al 60% de la superficie, fachada exterior, interior y lateral. Con diseño de diferentes planos	Aplanados, tiroles, rústicos terminados en pintura vinílica con molduras elaboradas en puertas y ventanas de cantera, mármol, piedras naturales, fachaletas de buena calidad de mayor a 60% de la superficie, fachada en los 4 vientos. Con diseño de diferentes planos

3.1.2.3 Tabla Paramétrica para Determinar Tipo de Construcción

La tabla que a continuación se presenta deberá de realizarse en base a los elementos de construcción que en el inciso anterior se describen. Cada una de las veinte partidas deberá analizarse de forma individual para que en base a esto, se determine la calidad que corresponde (austero, económico, medio, superior o lujo).

% Calidad

Los porcentajes no son modificables. Tendrá que considerarse el porcentaje de acuerdo a lo establecido en las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Guadalajara aprobadas por el Congreso del Estado.

Puntaje

Lo único que debe cambiar dentro del “Área de Operación de la Tabla” es el lugar en donde se posicionará el número “1” de acuerdo a lo que el perito considere para cada partida. En caso de que la partida contenga elementos de construcción de más de una calidad podrá repartirse el valor de “1.00”.

Ejemplo: En el análisis de la partida 09 RECUBRIMIENTO DE PISOS se determina que el 80% de los elementos son de calidad media y un 20% de calidad superior, entonces se colocará el valor “0.80” debajo del porcentaje 12.80% (Medio) y el valor “0.20” debajo del porcentaje 13.00% (Superior).

Los Puntos/Clasificación de acuerdo a la calidad

- Austero: 119
- Económico: 157
- Medio: 211
- Superior: 279
- Lujo: 360

La cantidad de puntos que cada partida genera se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Puntaje por partida} = \% \text{ Calidad} \times \text{Puntaje} \times \text{Puntos/Clasificación}$$

Ejemplo: Partida 09 RECUBRIMIENTO DE PISOS con el 80% de los elementos son de calidad media y un 20% de calidad superior.

$$(.1280 \times 0.80 \times 211) + (.1300 \times 0.20 \times 279) = \\ (21.6064) + (7.2540) = 28.8604$$

Total **29 puntos** de la partida 09 RECUBRIMIENTO DE PISOS

De acuerdo al total de puntos generados (la suma total de los puntos de cada partida) determinará el tipo de clasificación del bloque analizado.

- De 100 a 138 puntos: Austero
- De 138 a 184 puntos: Económico
- De 185 a 245 puntos: Medio
- De 246 a 320 puntos: Superior
- De 320 puntos en adelante: Lujo

LÍMITE INFERIOR
PTOS. /
CLASIFICACIÓN
LÍMITE SUPERIOR

AUSTERO	ECONÓMICO	MEDIO	SUPERIOR	LUJO
100	139	185	246	320.5
119	157	211	279	360
138	184	245	319.5	OO

ÁREA DE RESULTADOS PARCIALES		
01 CIMENTACIÓN:	P.E. PARTIDA EN %	13.80%
	Resultado de Puntos P/P	16
02 COLUMNAS TRABES	P.E. PARTIDA EN %	8.90%
	Resultado de Puntos P/P	11
03 MUROS	P.E. PARTIDA EN %	10.04%
	Resultado de Puntos P/P	12
04 CUBIERTAS ENTREPIOS Y TECHOS	P.E. PARTIDA EN %	13.44%
	Resultado de Puntos P/P	16
05 ESCALERAS:	P.E. PARTIDA EN %	0.80%
	Resultado de Puntos P/P	1
06 APLANADOS	P.E. PARTIDA EN %	2.73%
	Resultado de Puntos P/P	3
07 RECUBRIMIENTOS DE TECHOS	P.E. PARTIDA EN %	0.00%
	Resultado de Puntos P/P	0
08 RECUBRIMIENTOS DE MUROS	P.E. PARTIDA EN %	0.00%
	Resultado de Puntos P/P	0
09 RECUBRIMIENTOS DE PISOS	P.E. PARTIDA EN %	15.50%
	Resultado de Puntos P/P	18
10 PINTURA	P.E. PARTIDA EN %	1.19%
	Resultado de Puntos P/P	1
11 CARPINTERIA	P.E. PARTIDA EN %	1.19%
	Resultado de Puntos P/P	1
12 MUEBLES DE BAÑO	P.E. PARTIDA EN %	1.16%
	Resultado de Puntos P/P	1
13 MUEBLES DE COCINA	P.E. PARTIDA EN %	0.78%
	Resultado de Puntos P/P	1
14 INSTALACIÓN ELÉCTRICA	P.E. PARTIDA EN %	10.49%
	Resultado de Puntos P/P	12
15 INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y DE GAS	P.E. PARTIDA EN %	8.84%
	Resultado de Puntos P/P	11
16 INSTALACIONES SANITARIAS	P.E. PARTIDA EN %	0.48%
	Resultado de Puntos P/P	1
17 HERRERÍA	P.E. PARTIDA EN %	4.83%
	Resultado de Puntos P/P	6
18 CERRAJERÍA	P.E. PARTIDA EN %	0.50%
	Resultado de Puntos P/P	1
19 VIDRIERÍA	P.E. PARTIDA EN %	0.50%
	Resultado de Puntos P/P	1
20 FACHADA	P.E. PARTIDA EN %	4.83%
	Resultado de Puntos P/P	6

TOTALES		
	P.E. EN %	100.00%
	Nº DE FACTORES ELEGIDOS:	20
	PUNTOS TOTALES DEL SUJETO	119.00
	TIPO DE CLASIFICACIÓN	AUSTERO

ÁREA DE OPERACIÓN DE LA TABLA					
AUSTERO	ECONÓMICO	MEDIO	SUPERIOR	LUJO	
13.80%	11.40%	8.80%	8.09%	6.28%	
1	0	0	0	0	
16.42	0.00	0.00	0.00	0.00	
8.90%	7.01%	6.69%	6.00%	5.00%	
1	0	0	0	0	
10.59	0.00	0.00	0.00	0.00	
10.04%	8.08%	7.02%	6.00%	5.00%	
1	0	0	0	0	
11.95	0.00	0.00	0.00	0.00	
13.44%	10.80%	9.10%	8.00%	7.00%	
1	0	0	0	0	
15.99	0.00	0.00	0.00	0.00	
0.80%	0.75%	0.70%	0.60%	0.50%	
1	0	0	0	0	
0.95	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.73%	7.85%	7.39%	7.00%	6.50%	
1	0	0	0	0	
3.25	0.00	0.00	0.00	0.00	
0.00%	2.38%	2.35%	3.00%	3.00%	
1	0	0	0	0	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
0.00%	3.36%	6.47%	10.10%	9.38%	
1	0	0	0	0	
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
15.50%	12.80%	12.80%	13.00%	12.99%	
1	0	0	0	0	
18.45	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.19%	3.67%	4.55%	4.02%	3.29%	
1	0	0	0	0	
1.42	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.19%	4.01%	5.23%	6.62%	7.10%	
1	0	0	0	0	
1.42	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.16%	1.08%	1.70%	1.70%	2.50%	
1	0	0	0	0	
1.38	0.00	0.00	0.00	0.00	
0.78%	1.24%	3.75%	3.00%	4.00%	
1	0	0	0	0	
0.93	0.00	0.00	0.00	0.00	
10.49%	9.50%	8.72%	7.63%	8.11%	
1	0	0	0	0	
12.48	0.00	0.00	0.00	0.00	
8.84%	7.00%	5.58%	5.87%	4.89%	
1	0	0	0	0	
10.52	0.00	0.00	0.00	0.00	
0.48%	0.69%	0.69%	0.65%	0.60%	
1	0	0	0	0	
0.57	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.83%	3.79%	3.83%	3.66%	5.93%	
1	0	0	0	0	
5.75	0.00	0.00	0.00	0.00	
0.50%	0.40%	0.40%	0.70%	1.00%	
1	0	0	0	0	
0.60	0.00	0.00	0.00	0.00	
0.50%	0.40%	0.40%	0.70%	1.00%	
1	0	0	0	0	
0.60	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.83%	3.79%	3.83%	3.66%	5.93%	
1	0	0	0	0	
5.75	0.00	0.00	0.00	0.00	

SUBTOTALES DE LOS MODELOS DE CONSTRUCCIÓN					
AUSTERO	ECONÓMICO	MEDIO	SUPERIOR	LUJO	
100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
20	0	0	0	0	
119.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

3.1.2.4 Valores de Construcción año 2015

CALIDAD	TIPO I MODERNO 20					TIPO II SEMI MODERNO 10					TIPO III ANTIGUO 00					PROVISIONAL 40			ALBERCA 50			A.P.S.T. 60	I. DEP. 60	ESTAC 70
	LUJO	SUP.	MEDIA	ECON.	AUST.	LUJO	SUP.	MEDIA	ECON.	AUST.	LUJO	SUP.	MEDIA	ECON.	AUST.	SUP.	MEDIA	ECON.	SUP.	MEDIA	ECON.			
	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala	Buena Regular Mala
ESTADO DE CONSERVACIÓN	00	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
VALOR	9,700	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950	8,950
VALOR INDUSTRIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL	ESPECIAL

3.1.2.5 Factores de Ajuste

Para la valuación de las construcciones, se entenderá como factores de eficiencia a deméritos que puedan aplicarse al valor unitario de construcción en atención a la edad, estado de conservación y al nivel de terminación de la misma.

3.1.2.5.1 Avance de obra

Este factor se aplicará solamente cuando la construcción se encuentra en proceso de edificación. Para ello se consideran los siguientes niveles.

Obra Negra: Se considerarán aquellas construcciones en uso que cuenten ya con cimentación, estructura (acero y concreto) y albañilería. No tiene aún ningún área techada. El porcentaje de valor según su avance de obra puede ir del 1% - 39%.

Obra Negra e Instalaciones: Para considerarse con este nivel de terminación, la construcción debe de contar con cimentación, estructura (acero y concreto), albañilería, instalación hidráulica, sanitaria, eléctrica, de gas y especiales (según el tipo de construcción). El porcentaje de valor según su avance de obra puede ir del 40% - 69%.

Obra Negra, Instalaciones y acabados: En este nivel probablemente todavía no cuenta con cancelería, mobiliario fijo (wc, tarjas y lavabos), closets y, en los casos que aplique, escaleras de emergencia, así como maquinaria y equipo. El porcentaje de valor según su avance de obra puede ir del 70% - 99%.

3.1.2.6 Cálculo del Valor Catastral de la Construcción

El valor catastral de construcción se calculará multiplicando la superficie de la construcción por el valor catastral unitario de construcción (calculado en base a la tabla paramétrica de elementos de construcción en caso de aplicar), por el factor de terminación. En caso de que dentro de un predio existan varios tipos de construcción o un mismo tipo de construcción con diferentes grados de conservación o terminación o, en su caso, edad o los tres combinados de diferente manera; se analizará cada bloque de construcción por separado y la suma de los valores que por cada bloque se analice, será el valor catastral de la construcción.

$$VCC = SC \times VCUC \times FTR$$

VCC = Valor Catastral de la Construcción

SC = Superficie de la Construcción

VCUC = Valor Catastral Unitario de Construcción de acuerdo a su tipo edad y estado de conservación

FTR = Factor de Terminación

3.1.2.7 Cálculo del Valor Catastral

El valor catastral del predio será la suma del valor catastral del terreno más el valor catastral de la construcción.

$$VC = VCT + VCC$$

VC = Valor Catastral

VCT = Valor Catastral del Terreno

VCC = Valor Catastral de la Construcción

3.1.3 Condominios

Los condominios son edificaciones constituidas por departamentos o locales de uso habitacional o comercial, albergados en un inmueble cuyo régimen constitutivo de propiedad se establece como tal. Para efectos catastrales, cada departamento, vivienda, casa o local del condominio, se empadronará y valorará por separado, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional indivisa de los bienes comunes. La propiedad indivisa se constituye de los bienes comunes del condominio; es decir, que en la copropiedad pertenece a todos los condominios, por tanto, a cada local o departamento corresponde una superficie proporcional de esos bienes de uso común e indiviso.

3.1.3.1 Clasificación de condominios

Los condominios se clasifican en tres tipos, de acuerdo a su conformación:

Condominios verticales: Los que están conformados por diferentes niveles, pisos o plantas y que cuentan con uno o más departamentos, viviendas o locales comerciales por nivel.

Condominios horizontales: Aquellos que sus departamentos, viviendas o locales comerciales están ordenados en sentido horizontal, en un solo nivel.

Condominios mixtos: Los que en su estructura combinan las características de los condominios definidos anteriormente.

3.1.3.2 Cálculo del Valor Catastral de Predios en Condominio Vertical

A la superficie de terreno total del condominio (tomada de la escritura constitutiva del régimen de propiedad del condominio) se le aplica el valor catastral de suelo (conforme a tablas de valores), el factor 1 (en la valuación del terreno del predio constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, no se aplicarán factores de ajuste) e indiviso (de acuerdo también al contenido en su título de propiedad), resultando así el valor catastral de terreno.

$$VCT = ST \times VCSU \times FR \times \text{Indiviso}$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

ST = Superficie del Terreno

VCSU = Valor Catastral de Suelo

FR = Factor Resultante (1)

Para obtener el valor catastral de construcción de una unidad privativa en régimen de condominio vertical, las construcciones se clasificarán globalmente de acuerdo a su edad, calidad y estado de conservación y se le aplicará el indiviso que le corresponde (de acuerdo al contenido en su título de propiedad).

$$VCC = SGC \times VCUC \times FTR \times \text{Indiviso}$$

VCC = Valor Catastral de la Construcción

SGC = Superficie Global de la Construcción

VCUC = Valor Catastral Unitario de Construcción de acuerdo a su tipo edad y estado de conservación

FTR = Factor de Terminación

El valor catastral de la unidad privativa en régimen de condominio vertical será la suma del valor catastral del terreno más el valor catastral de la construcción.

$$VC = VCT + VCC$$

VC = Valor Catastral

VCT = Valor Catastral del Terreno

VCC = Valor Catastral de la Construcción

3.1.3.4 Cálculo del Valor Catastral de Predios en Condominio Horizontal

A la superficie de terreno total del condominio (tomada de la escritura constitutiva del régimen de propiedad del condominio) se le aplica el valor catastral de suelo (conforme a tablas de valores), el factor 1 (en la valuación del terreno del predio constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, no se aplicarán factores de ajuste) e indiviso (de acuerdo también al contenido en su título de propiedad), resultando así el valor catastral de terreno.

$$VCT = ST \times VCSU \times FR \times \text{Indiviso}$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

ST = Superficie del Terreno

VCSU = Valor Catastral de Suelo

FR = Factor Resultante (1)

Para obtener el valor catastral de construcción de una unidad privativa en régimen de condominio horizontal, las construcciones se clasificarán individualmente de acuerdo a su edad, calidad y estado de conservación. En su caso, a lo anterior se le sumará la parte proporcional que de acuerdo al indiviso le corresponde respecto de las áreas comunes construidas.

$$VCC = (SIC \times VCUC \times FTR) + (SAC \times VCUC \times \text{Indiviso})$$

VCC = Valor Catastral de la Construcción

SIC = Superficie Individual de la Construcción

VCUC = Valor Catastral Unitario de Construcción de acuerdo a su tipo edad y estado de conservación

FTR = Factor de Terminación

SAC = Superficie de Construcción de Áreas Comunes

El valor catastral de la unidad privativa en régimen de condominio vertical será la suma del valor catastral del terreno más el valor catastral de la construcción.

$$VC = VCT + VCC$$

VC = Valor Catastral

VCT = Valor Catastral del Terreno

VCC = Valor Catastral de la Construcción

3.1.4. Plazas y Centros Comerciales

3.1.4.1 Valores de Terreno para Plazas y Centros Comerciales año 2015

PLAZAS COMERCIALES	
PLAZA PABELLÓN	6,900
PLAZA MÉXICO	8,200
PLAZA BONITA	5,300
PLAZA TERRANOVA	7,150
PLAZA EXHIMODA	4,950
PLAZA GALERÍA DEL CALZADO	8,200
PLAZA CENTRO MAGNO	14,500
PLAZA DEL ÁNGEL	6,800
PLAZA INDEPENDENCIA	2,850
PLAZA REVOLUCIÓN	4,500
PLAZA LAS TORRES	6,100
PLAZA ARBOLEDAS	6,800
PLAZA GRAN TERRAZA OBLATOS	14,550
PLAZA FORUM TLAQUEPAQUE	14,600
PLAZA ATEMAJAC	4,000
PLAZA RÍO SAN JUAN DE DIOS	5,000

3.1.4.2 Cálculo del Valor Catastral de Plazas y Centros Comerciales en Condominio Vertical

A la superficie de terreno total del condominio (tomada de la escritura constitutiva del régimen de propiedad del condominio) se le aplica el valor catastral de suelo (conforme a tablas de valores; ver apartado 3.1.2.1), el factor 1 (en la valuación del terreno del predio constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, no se aplicarán factores de ajuste) e indiviso (de acuerdo también al contenido en su título de propiedad), resultando así el valor catastral de terreno.

$$VCT = ST \times VCSU \times FR \times \text{Indiviso}$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

ST = Superficie del Terreno

VCSU = Valor Catastral de Suelo

FR = Factor Resultante (1)

Para obtener el valor catastral de construcción de una unidad privativa en régimen de condominio vertical, las construcciones se clasificarán globalmente de acuerdo a su edad, calidad y estado de conservación y se le aplicará el indiviso que le corresponde (de acuerdo al contenido en su título de propiedad).

$$VCC = SGC \times VCUC \times FTR \times \text{Indiviso}$$

VCC = Valor Catastral de la Construcción

SGC = Superficie Global de la Construcción

VCUC = Valor Catastral Unitario de Construcción de acuerdo a su tipo edad y estado de conservación

FTR = Factor de Terminación

El valor catastral de la unidad privativa en régimen de condominio vertical será la suma del valor catastral del terreno más el valor catastral de la construcción.

$$VC = VCT + VCC$$

VC = Valor Catastral

VCT = Valor Catastral del Terreno

VCC = Valor Catastral de la Construcción

3.1.4.3 Cálculo del Valor Catastral de Plazas y Centros Comerciales en Condominio Horizontal

A la superficie de terreno total del condominio (tomada de la escritura constitutiva del régimen de propiedad del condominio) se le aplica el valor catastral de suelo (conforme a tablas de valores; ver apartado 3.1.2.1), el factor 1 (en la valuación del terreno del predio constituido bajo el régimen de propiedad en condominio, no se aplicarán factores de ajuste) e indiviso (de acuerdo también al contenido en su título de propiedad), resultando así el valor catastral de terreno.

$$VCT = ST \times VCSU \times FR \times \text{Indiviso}$$

VCT = Valor Catastral de Terreno

ST = Superficie del Terreno

VCSU = Valor Catastral de Suelo

FR = Factor Resultante (1)

Para obtener el valor catastral de construcción de una unidad privativa en régimen de condominio horizontal, las construcciones se clasificarán individualmente conforme al tipo de clasificación que represente la generalidad de los locales de la plaza. En su caso, a lo anterior se le sumará la parte proporcional que de acuerdo al indiviso le corresponde respecto de las áreas comunes construidas.

$$VCC = (SIC \times VCUC \times FTR) + (SAC \times VCUC \times \text{Indiviso})$$

VCC = Valor Catastral de la Construcción

SIC = Superficie Individual de la Construcción

VCUC = Valor Catastral Unitario de Construcción de acuerdo a su tipo edad y estado de conservación

FTR = Factor de Terminación

SAC = Superficie de Construcción de Áreas Comunes

El valor catastral de la unidad privativa en régimen de condominio vertical será la suma del valor catastral del terreno más el valor catastral de la construcción.

$$VC = VCT + VCC$$

VC = Valor Catastral

VCT=Valor Catastral del Terreno

VCC=Valor Catastral de la Construcción

3.2. Predio Rústico

3.2.1 Cálculo del Valor Catastral de Terrenos Rústicos

Los valores establecidos en Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Guadalajara aprobadas por el Congreso del Estado serán aplicados en los terrenos que la Ley de Catastro considera como rústicos. Estos valores serán aplicados a los predios que según los planes parciales de desarrollo están clasificados como:

CH (GRANJAS Y HUERTOS)
EV (ESPACIOS VERDES ABIERTOS)
AG (USO AGRÍCOLA)
FOR (FORESTAL)

Todo tipo de clasificación diferente a lo anterior se encuentra valorado en las tablas de valores urbanos. Cuando el valor previsto dentro de éstas últimas no corresponda al inmueble valuado, emitirá dictamen de valor considerando sus características físicas, así como el potencial de uso de suelo previsto en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

3.2.2 Valores de Terrenos Rústicos año 2015

TIPO DE SUELO	VALOR \$/Ha
I. Riego	\$291,000.00
II. Temporal 1a	\$235,000.00
III. Temporal 2a	\$146,000.00
IV. Agostadero 1a	\$112,000.00
V. Agostadero 2a	\$89,000.00
VI. Cerril Improductivo	\$45,000.00

3.3 Formato de Avalúo Catastral

Datos del Perito Valuador: Domicilio, teléfono fijo, celular, número de registro ante Catastro del Estado.

Datos de la Cuenta: Cuenta predial, recaudadora y la clave catastral.

Antecedentes del Predio: Nombre del propietario, nombre del solicitante, fecha del avalúo, inmueble que se valúa, ubicación del predio y régimen de propiedad.

Características Urbanas: Clasificación de la zona, densidad de la construcción, tipo de construcción dominante, servicios municipales, Coeficiente de utilización del suelo y Coeficiente de ocupación del suelo.

Descripción del General del Predio: Medidas y colindancias según escritura, superficie de terreno (según escrituras y según Catastro) Uso y destino específico de la construcción, calidad del proyecto y vida remanente probable. En caso de ser un inmueble en régimen de condominio, unidades rentables e indiviso.

Elementos de la Construcción: Descripción de los elementos de construcción que componen cada una de las 20 partidas.

Localización del Predio y Croquis con Área Construida: Distancia a esquina, superficie de terreno según levantamiento, superficie de construcción según levantamiento, croquis esquemático de la construcción (diferenciando el tipo de bloques).

Descripción de la distribución del inmueble: Describir el inmueble por el tipo de espacios que lo componen. Ejemplo: Ingreso, cocina, sala, comedor y medio baño en planta baja. 3 recámaras, 2 baños completos, estar de TV en planta alta. Cochera y patio de servicio.

Reporte Fotográfico: Deberá incluir fotografías (a color) más representativas del inmueble. Deberán presentarse espacios interiores y exteriores a excepción de que el predio se encuentre bajo algún proceso legal y no se haya permitido el ingreso (lo anterior se deberá especificar con el número del expediente correspondiente en el recuadro de observaciones).

Valores: Deberá calcularse el valor total de la finca en base al procedimiento que corresponde según el tipo de inmueble.

Valor Referido: Deberá calcularse en base a los valores de tablas y factores de ajuste utilizados en el año al que desea referir. Los valores al año 1999 y anteriores son asignados por la Dirección de Catastro, sin embargo los valores al año 2000 y posteriores deberán calcularse por el perito valuador.

Tabla Paramétrica: Ver inciso 3.1.2.3

Perito:
Domicilio:
Ciudad:

Folio No.
Tel.
Cel.

AVALÚO PARA TRANSMISIÓN DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

ANTECEDENTES

Registro No. Cuenta Predial No: Recaudadora: Clave Catastral:

Nombre del Propietario:

Nombre del Solicitante:

Fecha del Avalúo:

Inmueble que se Valúa:

Ubicación del Predio:

Régimen de Propiedad:

* Avalúos deberán ser año
2015. (Cambio de valores)

CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona:

Densidad de Construcción:

Tipo de Construcción Dominante:

Servicios Municipales:

Coeficiente de Utilización: C.U.S.

Coeficiente de Ocupación: C.O.S.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO

Medidas y Colindancias del Predio según Escrituras:

AL NORTE:

AL SUR:

AL ORIENTE:

AL PONIENTE:

Superficie de Terreno Según Escrituras:

Superficie de Terreno Según Catastro:

Unidades Rentables:

Indiviso:

Uso Específico:

Destino específico de las Const.:

Calidad del Proyecto:

Vida Remanente Probable:

Firma del Perito

Sello de Autorización

Perito:
Domicilio:
Ciudad:

Folio No.
Tel.
Cel.

AVALÚO PARA TRANSMISIÓN DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

01. CIMENTACIÓN:
02. COLUMNAS / TRABES:
03. MUROS:
04. CUBIERTAS / ENTREPIOS / TECHOS:
05. ESCALERAS:
06. APLANADOS:
07. RECUBRIMIENTO DE TECHOS:
08. RECUBRIMIENTO DE MUROS:
09. RECUBRIMIENTO DE PISOS:
10. PINTURA:
11. CARPINTERÍA:
12. MUEBLES DE BAÑO:
13. MUEBLES DE COCINA:
14. INSTALACIÓN ELÉCTRICA:
15. INSTALACIONES HIDRÁULICA Y GAS:
16. INSTALACIONES SANITARIAS:
17. HERRERÍA:
18. CERRAJERÍA:
19. VIDRIERÍA:
20. FACHADA:

Firma del Perito

Sello de Autorización

Perito:
Domicilio:
Ciudad:

Folio No.
Tel.
Cel.

AVALÚO PARA TRANSMISIÓN DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Y CROQUIS CON ÁREA CONSTRUIDA

Tramo de Calle, Distancia a Esquina, Calles Transversales y Orientación

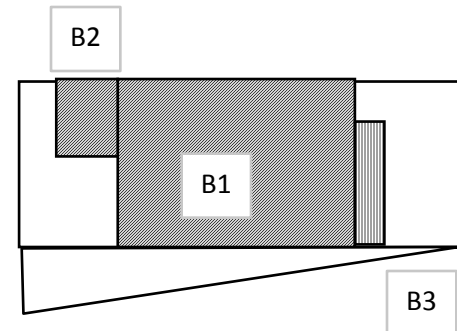
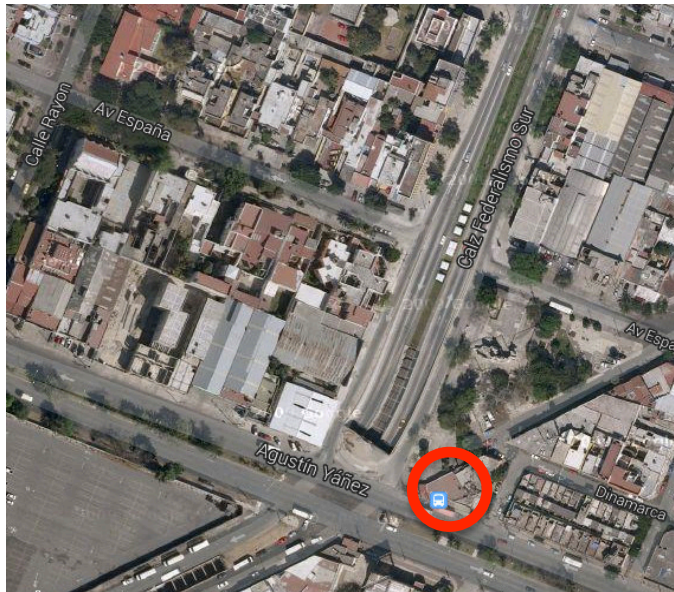
Distancia a la Esquina:

Superficie de Terreno Según Levantamiento:

Superficie de Construcción Según Levantamiento:

A la Calle:

* Ubicación del predio + croquis
esquemático de la construcción (con sus
respectivos bloques de construcción).



CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

BLOQUE	TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1			
2			
3			

DESCRIPCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

Firma del Perito

Sello de Autorización

Perito:
Domicilio:
Ciudad:

Folio No.
Tel.
Cel.

AVALÚO PARA TRANSMISIÓN DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

REPORTE FOTOGRÁFICO

* El reporte fotográfico deberá incluir fotografías a color más representativas del inmueble. Deberán presentarse espacios interiores y exteriores a excepción de que el predio se encuentre bajo algún proceso legal y no se haya permitido el ingreso (lo anterior se deberá especificar con el número de expediente correspondiente en el recuadro de observaciones).

Firma del Perito

Sello de Autorización

Folio No.
Tel.
Cel.

AVALÚO PARA TRANSMISIÓN DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

AVALÚO FÍSICO

A) Del Terreno:

Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
ÚNICA		\$		RAÍZ SEXTA	\$	\$
			* Max. 1.25 / Min. 0.75			
TOTAL					Valor del Terreno	
				Indiviso en su caso:	100%	\$0.00

B) De las Construcciones:

Fracción	Superficie	Valor Nvo. de Rep.	Edad	Depreciación	Valor Neto	Valor Resultante
				INCLUIDA	\$	\$
* No utilizar número de referencia, especificar tipo(s) de construcción(es) mediante siglas. Ej. SMEB (Semi Moderno Económico Bueno)						
TOTAL					Valor de Construcción Indiviso en su caso:	100% \$0.00

B) De las Instalaciones Especiales:

Cantidad	Descripción	Valor Nvo. de Rep.	Edad	Depreciación	Valor Resultante
				INCLUIDA	\$

Valor de las Instalaciones Especiales

Indiviso en su caso: **100%** **\$0.00**

Valor total del Terreno, Construcciones e Instalaciones Especiales	\$0.00
(- Cantidad con letra -)	

Valor Referido al año:	\$	(- Cantidad con letra -)
------------------------	----	----------------------------

Este dato no tiene validez si carece del sello de valor referido aprobado

Observaciones:

Firma del Perito

Sello de Autorización

Perito:
Domicilio:
Ciudad:

Folio No.
Tel.
Cel.

AVALÚO PARA TRANSMISIÓN DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES

TABLA PARAMÉTRICA

Si existe más de una clasificación para los distintos bloques de construcción, anexar el número de hojas necesarias para reflejarlas.

LÍMITE INFERIOR
PTOS. / CLASIFICACIÓN
LÍMITE SUPERIOR

AUSTERO	ECONÓMICO	MEDIO	SUPERIOR	LUJO
100	139	185	246	320.5
119	157	211	279	360
138	184	245	319.5	OO

ÁREA DE RESULTADOS PARCIALES		
01 CIMENTACIÓN:	P.E. PARTIDA EN %	13.80%
	Resultado de Puntos P/P	16
02 COLUMNAS TRABES	P.E. PARTIDA EN %	8.90%
	Resultado de Puntos P/P	11
03 MUROS	P.E. PARTIDA EN %	10.04%
	Resultado de Puntos P/P	12
04 CUBIERTAS ENTREPISOS Y TECHOS	P.E. PARTIDA EN %	13.44%
	Resultado de Puntos P/P	16
05 ESCALERAS:	P.E. PARTIDA EN %	0.80%
	Resultado de Puntos P/P	1
06 APLANADOS	P.E. PARTIDA EN %	2.73%
	Resultado de Puntos P/P	3
07 RECUBRIMIENTOS DE TECHOS	P.E. PARTIDA EN %	0.00%
	Resultado de Puntos P/P	0
08 RECUBRIMIENTOS DE MUROS	P.E. PARTIDA EN %	0.00%
	Resultado de Puntos P/P	0
09 RECUBRIMIENTOS DE PISOS	P.E. PARTIDA EN %	15.50%
	Resultado de Puntos P/P	18
10 PINTURA	P.E. PARTIDA EN %	1.19%
	Resultado de Puntos P/P	1
11 CARPINTERÍA	P.E. PARTIDA EN %	1.16%
	Resultado de Puntos P/P	1
12 MUEBLES DE BAÑO	P.E. PARTIDA EN %	0.78%
	Resultado de Puntos P/P	1
13 MUEBLES DE COCINA	P.E. PARTIDA EN %	10.49%
	Resultado de Puntos P/P	11
14 INSTALACIÓN ELÉCTRICA	P.E. PARTIDA EN %	0.48%
	Resultado de Puntos P/P	1
15 INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y DE GAS	P.E. PARTIDA EN %	4.83%
	Resultado de Puntos P/P	6
16 INSTALACIONES SANITARIAS	P.E. PARTIDA EN %	0.50%
	Resultado de Puntos P/P	1
17 HERRERÍA	P.E. PARTIDA EN %	0.50%
	Resultado de Puntos P/P	1
18 CERRAJERÍA	P.E. PARTIDA EN %	0.50%
	Resultado de Puntos P/P	1
19 VIDRIERÍA	P.E. PARTIDA EN %	4.83%
	Resultado de Puntos P/P	6
20 FACHADA	P.E. PARTIDA EN %	
	Resultado de Puntos P/P	

TOTALES

P.E. EN %	100.00%
Nº DE FACTORES ELEGIDOS:	20
PUNTOS TOTALES DEL SUJETO	119.00
TIPO DE CLASIFICACIÓN	AUSTERO

ÁREA DE OPERACIÓN DE LA TABLA					
AUSTERO	ECONÓMICO	MEDIO	SUPERIOR	LUJO	
13.80%	11.40%	0.088	8.09%	6.28%	
1	0	0	0	0	
16.42	0.00	0	0.00	0.00	
8.90%	7.01%	0.0669	6.00%	5.00%	
1	0	0	0	0	
10.59	0.00	0	0.00	0.00	
10.04%	8.08%	0.0702	6.00%	5.00%	
1	0	0	0	0	
11.95	0.00	0	0.00	0.00	
13.44%	10.80%	0.091	8.00%	7.00%	
1	0	0	0	0	
15.99	0.00	0	0.00	0.00	
0.80%	0.75%	0.007	0.60%	0.50%	
1	0	0	0	0	
0.95	0.00	0	0.00	0.00	
2.73%	7.85%	0.0739	7.00%	6.50%	
1	0	0	0	0	
3.25	0.00	0	0.00	0.00	
0.00%	2.38%	0.0235	3.00%	3.00%	
1	0	0	0	0	
0.00	0.00	0	0.00	0.00	
0.00%	3.36%	0.0647	10.10%	9.38%	
1	0	0	0	0	
0.00	0.00	0	0.00	0.00	
15.50%	12.80%	0.128	13.00%	12.99%	
1	0	0	0	0	
18.45	0.00	0	0.00	0.00	
1.19%	3.67%	0.0455	4.02%	3.29%	
1	0	0	0	0	
1.42	0.00	0	0.00	0.00	
1.19%	4.01%	0.0523	6.62%	7.10%	
1	0	0	0	0	
1.42	0.00	0	0.00	0.00	
1.16%	1.08%	0.017	1.70%	2.50%	
1	0	0	0	0	
1.38	0.00	0	0.00	0.00	
0.78%	1.24%	0.0375	3.00%	4.00%	
1	0	0	0	0	
0.93	0.00	0	0.00	0.00	
10.49%	9.50%	0.0872	7.63%	8.11%	
1	0	0	0	0	
12.48	0.00	0	0.00	0.00	
8.84%	7.00%	0.0558	5.87%	4.89%	
1	0	0	0	0	
10.52	0.00	0	0.00	0.00	
0.48%	0.69%	0.0069	0.65%	0.60%	
1	0	0	0	0	
0.57	0.00	0	0.00	0.00	
4.83%	3.79%	0.0383	3.66%	5.93%	
1	0	0	0	0	
5.75	0.00	0	0.00	0.00	
0.50%	0.40%	0.004	0.70%	1.00%	
1	0	0	0	0	
0.60	0.00	0	0.00	0.00	
0.50%	0.40%	0.004	0.70%	1.00%	
1	0	0	0	0	
0.60	0.00	0	0.00	0.00	
4.83%	3.79%	0.0383	3.66%	5.93%	
1	0	0	0	0	
5.75	0.00	0	0.00	0.00	

SUBTOTALES DE LOS MODELOS DE CONSTRUCCIÓN

AUSTERO	ECONÓMICO	MEDIO	SUPERIOR	LUJO
100.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%
20	0	0	0	0
119.00	0.00	0	0.00	0.00

En caso de que la finca a valuar no coincida con los lineamientos estipulados para la utilización de la valuación por puntos, colocar una leyenda de "NO VÁLIDO"

Firma del Perito

Sello de Autorización

TÍTULO CUARTO

4 GLOSARIO DE TÉRMINOS

ANCÓN.- Quiebre que no permite que el frente de un predio sea continuo o regular.

AVALÚO CATASTRAL.- El dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite determinar el valor catastral de un bien inmueble. La valuación catastral tiene por actividad qué objeto asignar por medio de procedimientos técnicos, un valor determinado a los inmuebles ubicados en el Municipio, de acuerdo a lo establecido por la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y el Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco

CATASTRO.- Sistema de información territorial, cuyo propósito es integrar y conservar el padrón catastral que contiene los datos técnicos y administrativos de un inventario analítico de los inmuebles ubicados en el Estado.

CATENARIA.- Curva formada por una cuerda, cadena, hilo o cinta métrica suspendida entre dos puntos no situados en la misma vertical. En la medición de distancias horizontales se considera un error.

FACTOR DE DEMÉRITO.- Factor o porcentaje en que se disminuye el valor catastral del suelo o de las construcciones, de un bien inmueble, de acuerdo a lo dispuesto en las normas técnicas para la valuación catastral.

MÉRITO Y DEMÉRITO.- Son factores de eficiencia de la construcción, que podrán aplicarse a la revisión del valor de una porción de construcción según sus características, una vez identificado el valor de para la construcción = Depreciación referencia de la construcción que le corresponde.

PANCOUPÉ.- Colindancia que es parte del perímetro de un predio, de forma recta o curva, la cual no permite que dos lados colindantes con una calle conformen un vértice en esquina.

PASTO INDUCIDO.- Hierba menuda que se produce en un área determinada de forma conducida, mediante la utilización en ocasiones de especies no nativas y que sirve para la actividad de agentes específicos, como deportistas.

PREDIO.- Espacio geográfico, formado por un lote unitario, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono. De acuerdo con su ubicación en el territorio y disponibilidad de servicios se clasifican en **URBANO.-** (El que se ubica en zonas que cuentan total o parcialmente con equipamiento y servicios públicos y su destino es habitacional, industrial o de servicios).

SUBURBANO.- (El contiguo a la zona urbana que carece total o parcialmente de equipamiento y servicios públicos, con factibilidad para uso habitacional, industrial o de servicios).

RÚSTICO.- (El que se ubica fuera de la zona urbana y suburbana y se destina para uso agrícola, ganadero minero, pesquero, forestal o de preservación ecológica, entre otros) “Aquél que por sus aptitudes y características se dedica en forma preponderante a la explotación agropecuaria, forestal, minera u otra similar”.

PREDIO REGULAR.- Aquél cuyos lados forman un paralelogramo.

PREDIO IRREGULAR.- Aquél cuyos lados describen un polígono de formas variadas.

PROPIEDAD COMÚN.- Son objetos de propiedad común:

I. El terreno, sótanos, puertas de entrada, fachada, vestíbulos, galerías, corredores, escaleras, patios, jardines, plazas, senderos, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, de recepción o reunión social y los espacios señalados para estacionamiento de vehículos, siempre que dichas áreas sean de uso general;

II. Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;

III. Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirvan de uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, elevadores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; albañales, canales, conductos de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad y gas; los locales y las

obras de seguridad, de ornatos, y zonas de carga en lo general, y otras semejantes, con excepción de los que sirvan exclusivamente a cada unidad de propiedad exclusiva;

IV. Los cimientos, estructuras, muros de carga, los techos y azoteas de uso general; y

V. Cualesquiera otras partes del inmueble, locales, obras, aparatos o instalaciones establecidas con tal carácter en la escritura constitutiva y en el reglamento. Serán de propiedad común, sólo entre las unidades de propiedad exclusiva colindantes, los entrepisos, muros y demás divisiones que compartan entre sí.

PROPIEDAD EXCLUSIVA.- Se consideran como partes integrantes del derecho de propiedad y de uso exclusivo del condominio, los elementos anexos que le correspondan, tales como estacionamiento, cuarto de servicio, jaulas de tendido, lavaderos y cualquier otro que no sea elemento común y que forme parte de la unidad de propiedad exclusiva.

REVENTÓN.- Término utilizado en los trabajos de construcción y topografía para referirse al hilo, cuerda o cinta que se usa para alinear elementos constructivos horizontalmente, cuya característica es que dicho elemento debe ser tensado.

TERRENO.- Superficie de un lugar con todo lo que hay sobre o debajo de él incluyendo restricciones o derechos del mismo.

VIDA PROBABLE AVALÚO CATASTRAL (no aplica).- Periodo de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará hasta una reconstrucción, usando mantenimiento preventivo normal; también es conocida como vida útil física.

TÍTULO QUINTO

5 FUENTES CONSULTADAS

5.1 Fuentes Bibliográficas

Manual de Valuación Catastral para el Estado de Puebla, Diario Oficial del Estado de Puebla, 2008.

5.2 Fuentes Legisgráficas

Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, 1997.

Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, 2010.

Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2015.

Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, 1984.

El ABC en la Gestión Catastral, 2008.

Tablas de Valores Catastrales aprobadas por el Congreso del Estado, 2015.