

TABLAS DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN 2014



TONALÁ

CIUDAD METROPOLITANA

Trabajo que hace historia

H. Ayuntamiento de Tonalá
2012-2015

H. AYUNTAMIENTO DE TONALÁ

TESORERIA MUNICIPAL

DIRECCIÓN DE CATASTRO





TABLAS DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN 2014



TESORERIA MUNICIPAL

DIRECCIÓN DE CATASTRO

**TABLAS DE VALORES DE TERRENO Y
CONSTRUCCIÓN**

Para efectos Fiscales Aplicables al Año 2014



TABLAS DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN 2014



EL CONSEJO TECNICO CATASTRAL DE TONALÁ, JALISCO

LIC. JORGE ARANA ARANA
PRESIDENTE DEL CONSEJO TECNICO CATASTRAL

ARQ. J. CONSEPCION RODRIGEZ OROSCO
DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL TONALÁ

ING. ANTONIO NAVARRO GONZÁLEZ
REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE PROFESIONISTAS EN
VALUACIÓN DEL EDO. DE JALISCO

LAE. JORGE GONZÁLEZ PÉREZ
SECRETARIO DEL CONSEJO Y TESORERO MUNICIPAL

ING. ROBERTO GUTIÉRREZ CRUZ
REPRESENTANTE DE LA CAMARA MEXICANA DE LA
INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, DELEGACION JALISCO.

LIC. GERARDO TORRES GONZÁLEZ
EL REPRESENTANTE
DE LOS PROPIETARIOS DE FINCAS URBANAS

REGIDOR FERNANDO NUÑEZ BAUTISTA
PRESIDENTE DE LA COMISION EDILICIA DE HACIENDA

ING. VALENTIN GARCIA MAGAÑA
REPRESENTANTE DE LA CAMARA DE COMERCIO DE
TLAQUEPAQUE/TONALA.

LIC. CARLOS I. DE SANTIAGO
EL REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL
ESTADO DE JALISCO

ING. JOSÉ RIGOBERTO PEÑA RUBIO
DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS DE TONALÁ

LIC. OSCAR BENAVIDEZ REYES
REPRESENTANTE DEL CENTRO EMPRESARIAL DE JALISCO

ARQ. ENRIQUE JAVIER GONZÁLEZ CASTELLANOS
REPRESENTANTE DEL COLEGIO ARQUITECTOS DE JALISCO

ARQ. JUAN ANTONIO GONZÁLEZ MORA
DIRECTOR DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO.

C. NICOLÁS LUNA CASILLAS
EL REPRESENTANTE
DEL SECTOR AGROPECUARIO

ING. CARLOS MANUEL MARTÍNEZ CALDERÓN
EL REPRESENTANTE DEL COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DEL
EDO. DE JALISCO

REGIDORA MARISOL CASIAN SILVIA
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE PATRIMONIO MUNICIPAL.



TABLAS DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN 2014



CONSIDERACIONES PARA LA INTERPRETACIÓN DE LAS TABLAS DE VALORES APLICABLES AL AÑO FISCAL 2014.

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL DE TONALÁ, JALISCO.

El Consejo Técnico Catastral Municipal de Tonalá, Jalisco, en cumplimiento de lo establecido por la Ley de Catastro del Estado aprobó las tablas de valores aplicables en el ejercicio fiscal del año 2013. Las tablas de valores corresponden a las zonas 18, 19, 42, 43, 44, 45, 52, 71, 72 y 82.

Las diez zonas catastrales que abarca el municipio de Tonalá están divididas en cuadrantes donde aparecen las colonias, las manzanas y los predios identificados tanto con claves técnicas como con nombre para su más fácil localización.

Cada una de las diez zonas está claramente delimitada, mientras que las manzanas urbanizadas y polígonos rústicos son identificados por sus claves catastrales.

Los valores de zona, calle o vialidad, están divididos por metro cuadrado.

Las tablas incluyen la clasificación de los valores de construcción, de acuerdo con la normatividad técnica generalmente aceptada. También aparecen al final del volumen los factores de demérito, tanto de frente como de fondo.

Se acuerda obedecer el criterio consistente en que la valuación debe ser actual y no a futuro.



TABLAS DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN 2014

TIPO	MODERNO															SEMI-MODERNO															ANTIGUO															PROVISIONAL	ALBERCA	PISOS DE ESTACIONAMIENTO E INSTALACIONES DEPORTIVAS																								
CALIDAD	LUJO			SUPERIOR			MEDIO			ECONOMICO			AUSTERO			LUJO			SUPERIOR			MEDIO			ECONOMICO			AUSTERO			LUJO			SUPERIOR			MEDIO			ECONOMICO			AUSTERO			CALIDADES																										
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO			REGULAR			MALO			BUENO			REGULAR			MALO			BUENO			REGULAR			MALO			BUENO			REGULAR			MALO			BUENO			REGULAR			MALO			BUENO			REGULAR			MALO			SUPERIOR			MEDIO			ECONOMICO			SUPERIOR			MEDIO			ECONOMICO		
Valor m2 de Construcciones Permanentes	8,050	8,050	5,780	6,590	5,990	4,370	4,780	4,090	2,940	3,570	3,040	2,260	2,780	2,430	1,680	7,240	5,130	3,780	5,440	3,860	2,810	3,940	2,780	2,100	2,940	2,100	1,570	2,260	1,570	1,150	4,100	1,570	2,240	3,130	1,240	970	2,210	940	680	1,730	680	520	1,260	520	420	890	680	470	2,260	1,680	1,100	420	310	210																		
E = CODIGO DE EDIFICACION	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	82	83	84	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	85	86	87	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	88	89	90	37	38	39	40	41	42	43	44	45																		

CALIDAD	ESPECIAL			SUPERIOR			MEDIO			ECONOMICO						ESPECIAL			SUPERIOR			MEDIO			ECONOMICO						ESPECIAL			SUPERIOR			MEDIO			ECONOMICO			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO				BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO					BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO			
Valor m2 de Construcciones Industriales	3,890	3,400	2,480	3,290	3,020	2,210	2,730	2,470	1,840	2,360	2,150	1,570				2,210	1,890	2,240	1,940	1,670	1,130	1,630	1,310	890	1,360	1,150	790					1,210	730	400	1,050	450	300	890	390	250	790	340	250
CE = CODIGO DE EDIFICACION	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57				58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69					70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81

NOTA 1. Se determinan 3 rangos de edad en las construcciones que son:

Moderno - De 0 hasta 10 años de edad.

Semi-Moderno - Más de 10 años y hasta 30 años de edad.

Antiguo - más de 30 años de edad.

NOTA 5. La calidad de AUSTERO es aquella que no reúne los requisitos mínimos de habitabilidad.

NOTA 2.

La construcción que sea remodelada o reconstruida consistente en cambio de distribución, instalaciones, techos, pisos, para efectos catastrales se clasificará como semi-moderna o moderna buena según sea el caso.

NOTA 3.

BUENO:

Para el estado de conservación se determina como:

La construcción que no requiere reparaciones y su estado es óptimo.

REGULAR:

Aquel que requiere reparaciones sencillas para ponerlo en buen estado.

MALO:

Aquel que requiere reparaciones importantes para ponerlo en buen estado.

NOTA 4. Los valores para pisos de estacionamientos no aplicarán en inmuebles de uso habitacional.



TABLAS DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN 2014



DEMERITO POR FRENTE EN PROMEDIO URBANO

TABLA 1

EN PREDIOS DE FRENTE MENOR DE 7.00 mts.

FRENTE	PORCENTAJE	FRENTE	PORCENTAJE
7.00	1.00	4.40	0.74
6.90	0.99	4.30	0.73
6.80	0.98	4.20	0.72
6.70	0.97	4.10	0.71
6.60	0.96	4.00	0.70
6.50	0.95	3.90	0.69
6.40	0.94	3.80	0.68
6.30	0.93	3.70	0.67
6.20	0.92	3.60	0.66
6.10	0.91	3.50	0.65
6.00	0.90	3.40	0.64
5.90	0.89	3.30	0.63
5.80	0.88	3.20	0.62
5.70	0.87	3.10	0.61
5.60	0.86	3.00	0.60
5.50	0.85	2.90	0.59
5.40	0.84	2.80	0.58
5.30	0.83	2.70	0.57
5.20	0.82	2.60	0.56
5.10	0.81	2.50	0.55
5.00	0.80	2.40	0.54
4.90	0.79	2.30	0.53
4.80	0.78	2.20	0.52
4.70	0.77	2.10	0.51
4.60	0.76	2.00	0.50
4.50	0.75		

DEMERITO POR PROFUNDIDAD EN PROMEDIO URBANO

TABLA 1

EN PREDIOS DE PROFUNDIDAD MAYOR QUE 3.5 VECES LA DIMENSION DE SU FRENTE (R) = PROFUNDIDAD/FRENTE TOMANDO COMO FRENTE MAXIMO EL DE 11.50 mts.

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



TABLAS DE VALORES DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN 2014



VALORES BASE POR HECTÁREA PARA PREDIOS RÚSTICOS PARA EL AÑO 2014						
AGRICOLA RIEGO	AGRÍCOLA TEMPORAL 1a	AGRÍCOLA TEMPORAL 2a	AGOSTADERO 1a. CLASE	AGOSTADERO 2a. CLASE	CERRIL IMPRODUCTIVO	ZONAS
950,000	750,000	650,000	550,000	450,000	300,000	18, 19, 42, 43, 44, 45, 52, 71, 72, 82

FORMATO 07

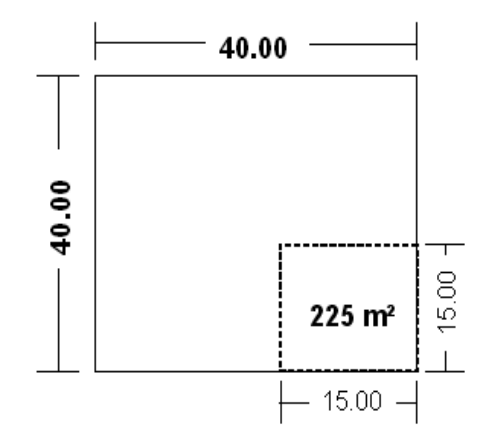
Tabla de Demérito e Incrementos

TABLA DE DEMERITOS PARA PREDIOS URBANOS CON FRENTE MENOR DE 7.00 METROS							
FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR	FRENTE	FACTOR
7.00	1	5.70	0.87	4.40	0.74	3.10	0.61
6.90	0.99	5.60	0.86	4.30	0.73	3.00	0.6
6.80	0.98	5.50	0.85	4.20	0.72	2.90	0.59
6.70	0.97	5.40	0.84	4.10	0.71	2.80	0.58
6.60	0.96	5.30	0.83	4.00	0.7	2.70	0.57
6.50	0.95	5.20	0.82	3.90	0.69	2.60	0.56
6.40	0.94	5.10	0.81	3.80	0.68	2.50	0.55
6.30	0.93	5.00	0.8	3.70	0.67	2.40	0.54
6.20	0.92	4.90	0.79	3.60	0.66	2.30	0.53
6.10	0.91	4.80	0.78	3.50	0.65	2.20	0.52
6.00	0.9	4.70	0.77	3.40	0.64	2.10	0.51
5.90	0.89	4.60	0.76	3.30	0.63	2.00	0.50
5.80	0.88	4.50	0.75	3.20	0.62		

TABLA DE DEMERITOS POR PROFUNDIDAD PARA PREDIOS URBANOS cuya profundidad sea igual o mayor a 3.5 veces la medida del frente, tomando como frente máximo 11.50 metros. $R = P/F$ R=relación, P=profundidad, F=frente							
RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR	RELACIÓN	FACTOR
3.50	1	6.75	0.87	10.00	0.74	13.25	0.61
3.75	0.99	7.00	0.86	10.25	0.73	13.50	0.6
4.00	0.98	7.25	0.85	10.50	0.72	13.75	0.59
4.25	0.96	7.50	0.84	10.75	0.71	14.00	0.58
4.50	0.96	7.75	0.83	11.00	0.7	14.25	0.57
4.75	0.95	8.00	0.82	11.25	0.69	14.50	0.56
5.00	0.94	8.25	0.81	11.50	0.68	14.75	0.55
5.25	0.93	8.50	0.8	11.75	0.67	15.00	0.54
5.50	0.92	8.75	0.79	12.00	0.66	15.25	0.53
5.75	0.91	9.00	0.78	12.25	0.65	15.50	0.52
6.00	0.9	9.25	0.77	12.50	0.64	15.75	0.51
6.25	0.89	9.50	0.76	12.75	0.63	16.00	0.50
6.50	0.88	9.75	0.75	13.00	0.62		

TABLA DE INCREMENTOS POR ESQUINA	
USO DE PREDIO	FACTOR DE ZONA
Comercial	20%
Mixta	15%
Habitacional	10%

Notas de incremento en esquina:
NOTA 1.- Todos los predios ubicados en esquina se afectarán con un incremento, excepto aquellos en cuyo ángulo que forme la esquina sea menor de 45° grados o mayor de 135° grados.
NOTA 2.- Se tomará como superficie de esquina a incrementar la obtenida de multiplicar la longitud de los frentes que la forman, dicha longitud no podrá ser mayor de 15.00 metros por calle, y la superficie máxima a incrementar será de 225 m2.
NOTA 3.- Los municipios en los cuales no existan planes de desarrollo urbano o no este definido el uso, se aplicará el predominante de la zona.

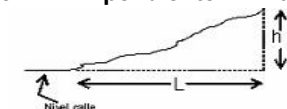
EJEMPLO
<p>ZONA HABITACIONAL</p>  <p>Superficie en esquina 15.00m X 15.00m= 225.00m²</p> <p>Promedio valor calles \$1000.00+\$800.00 =\$1800.00 \$1800.00/2= \$900.00</p> <p>Valor unitario de incremento \$900.00 X 0.10 = \$90.00</p> <p>Valor de incremento 225.00m² X \$90.00 = \$20,250.00</p> <p>Valor de calle \$800.00</p>

Notas de Demérito por pendientes ascendentes y descendentes:

NOTA 1.- Las cantidades de Relación, Frente - Profundidad se redondean al inmediato próximo.

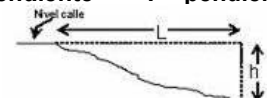
NOTA 2.- Demérito por pendiente ascendente (Dp a): Los predios con pendiente ascendente o escarpados hacia arriba se afectarán por el demérito de pendiente expresado como factor.

Dp a= Demérito con pendiente ascendente P= pendiente h= altura L= longitud

$$Dp a = 1 - \left(\frac{P}{2} \right) \quad p = \frac{h}{L}$$


NOTA 3.- Demérito con pendiente descendente o escarpados hacia abajo (Dp d): Se afectarán por el demérito de pendiente descendente expresado como factor.

Dp d= Demérito con pendiente descendente P= pendiente h= altura L= longitud

$$Dp d = 1 - \left(\frac{2P}{3} \right) \quad p = \frac{h}{L}$$


NOTA 4.- Los deméritos por pendiente ascendente o descendente: Sólo se aplicarán en casos especiales ya que estas características ya se tomaron en cuenta en la Tablas de Valores Unitarios de terreno; por lo que sólo aplican en predios cuya topografía es diferente del resto de predios que integran la colonia o barrio donde se ubican o sean afectados sensiblemente por cambios en la traza urbana.

NOTA 5.- Demérito por lote interior: Los predios interiores se afectarán por un demérito del 50% expresado como factor.

NOTA 6.- Demérito por profundidad mayor de 40 metros y frente mayor de 11.50 metros: A la superficie resultante de multiplicar el frente por los primeros 40 metros de fondo, se le aplica el valor calle al 100% y el resto de la superficie se demerita al 50%.

NOTA 7.- Cuando un predio tenga varios factores de demérito, éstos se multiplicarán entre sí, para obtener el factor total de demérito que afectará al valor del terreno que aparece en las Tablas de Valores Unitarios. Y en ningún caso se podrá demeritar el valor catastral en más de un 50%.

