

2ª. SESIÓN DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ZAPOPAN, JALISCO
16 DE JULIO DE 2014

ORDEN DEL DÍA

1. LISTA DE ASISTENCIA Y DECLARACIÓN DE QUÓRUM LEGAL.
2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
- 3 APROBACIÓN DEL ACTA DE FECHA 04 DE JUNIO DEL 2013
4. DESIGNAR VALORES A NUEVOS DESARROLLOS Y URBANIZACIONES
5. MODIFICACIÓN DE LIMITES DE RANGO
6. REVISIÓN DE CARTOGRAFÍA NÚMERO DE MANZANAS, VALORES, TRAZA URBANA.
7. ANÁLISIS DE VALORES DE PLAZAS COMERCIALES.
8. ANÁLISIS DE LOS DEMÉRITOS EN PREDIOS ESCARPADOS.
9. ASUNTOS GENERALES.

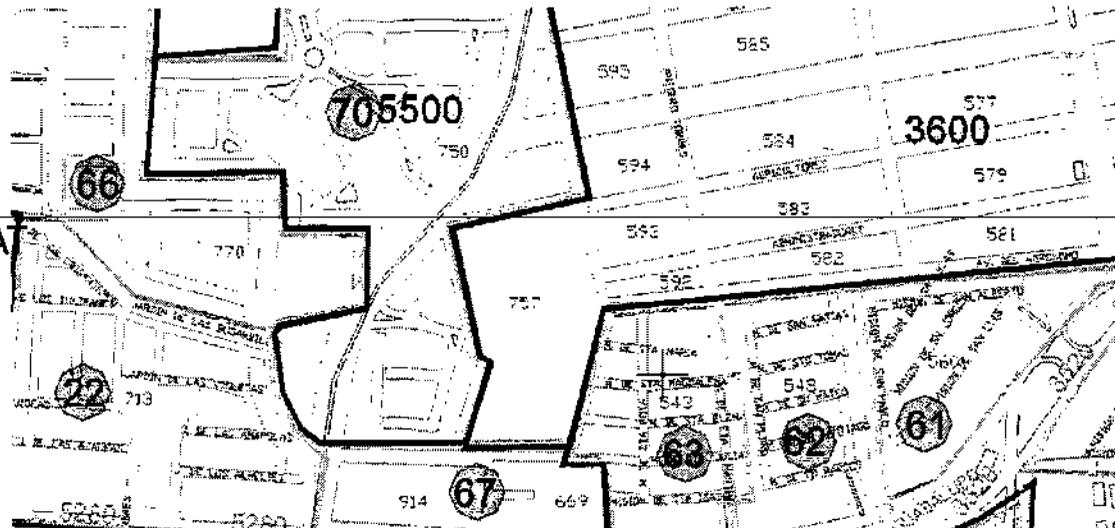
NUEVAS URBANIZACIONES

ZONA	NUMERO DE COLONIA	NUEVAS URBANIZACIONES	VALOR
25	70	EL CARMEN HABITAT COTO 3	5500
27	53	PUERTA AQUA	5000
27	54	CONDOMINIO SOLERAS	4300
34	6	BOSQUES DE BUGAMBILIA SECCION II	2620
34	25	FLAMINGOS	2530
34	26	ZONA COMERCIAL DEL LINCE	2530
34	49	HALCON	2530
34	80	SAN MIGUEL	2000
34	81	LOS HELECHOS	2000
35	53	CITALA (AMPLIACION)	2000
36	18	MIRADOR DEL BOSQU	1100
36	19	JARDINES TAPATIOS	800
36	20	COLINAS DE LA PRIMAVERA	1100
37		ZONA INDUSTRIAL	1500
38	50	LUCEROS DEL VALLE	2550
55	7	EL CAMPESTRE	2000
58	10	BOSQUE EL ROMERAL I	3350
60		ASENTAMIENTO IRREGULAR	1000
61		ASENTAMIENTO IRREGULAR	650
64	42	SOTOPARK	2000
64	43	JARDINES DE SANTA LUCIA	2000
66	4	MIRADOR DEL BOSQUE I Y II, (AMPLIACION)	1900
71	6	HACIENDA COPALA	1600
85		AMPLIACION	2300

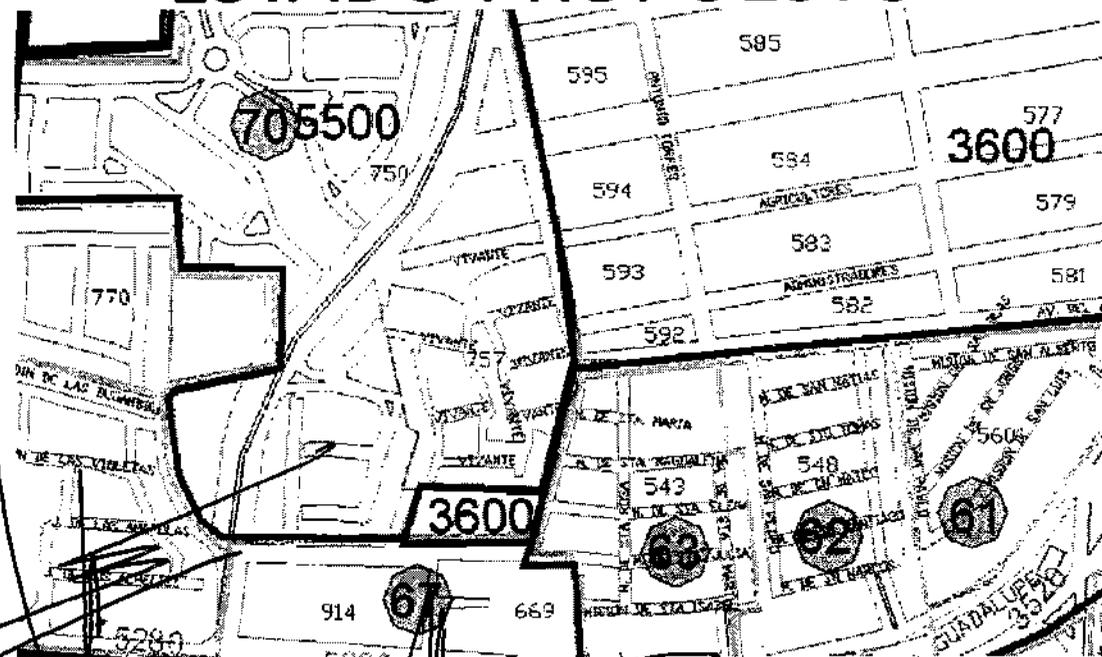
ESTADO ACTUAL

Zona 25

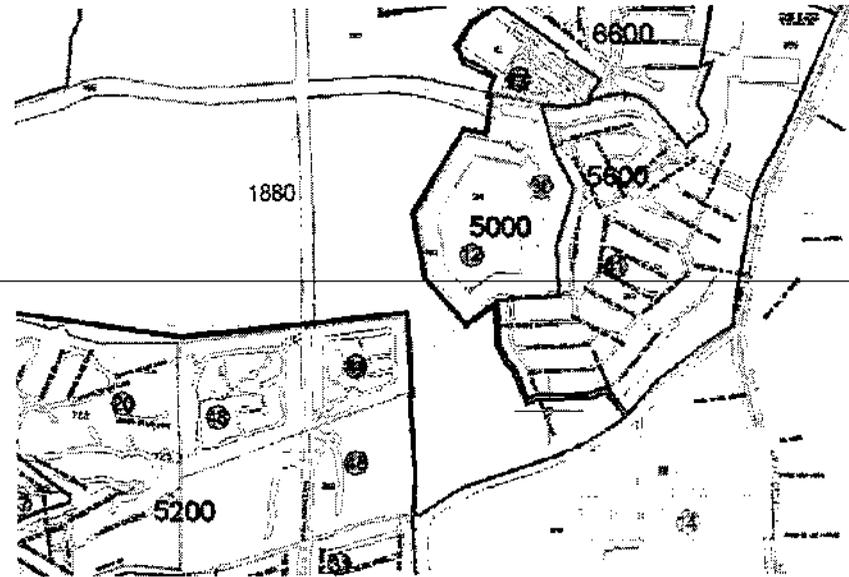
70 EL CARMEN HABITACIONAL
COTO 3



ESTADO PROPUESTO

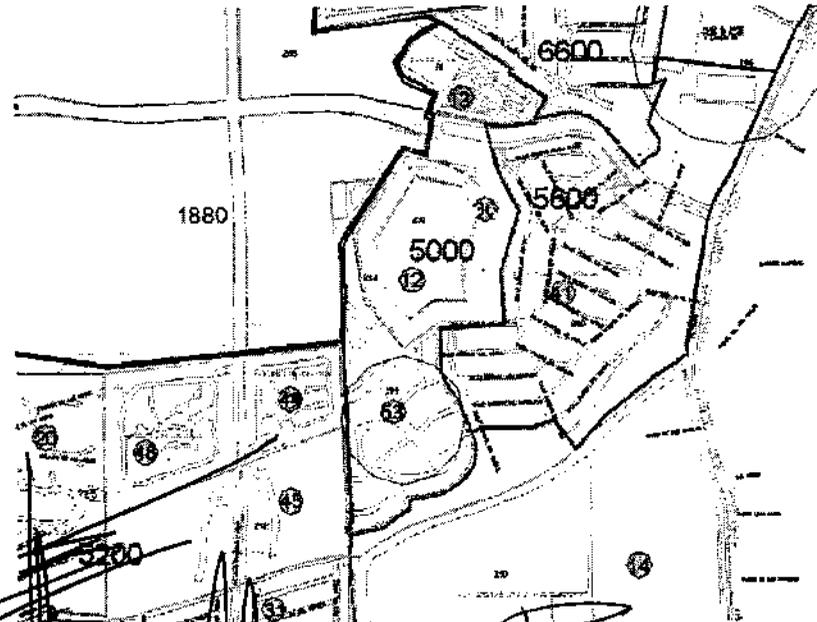


ESTADO ACTUAL

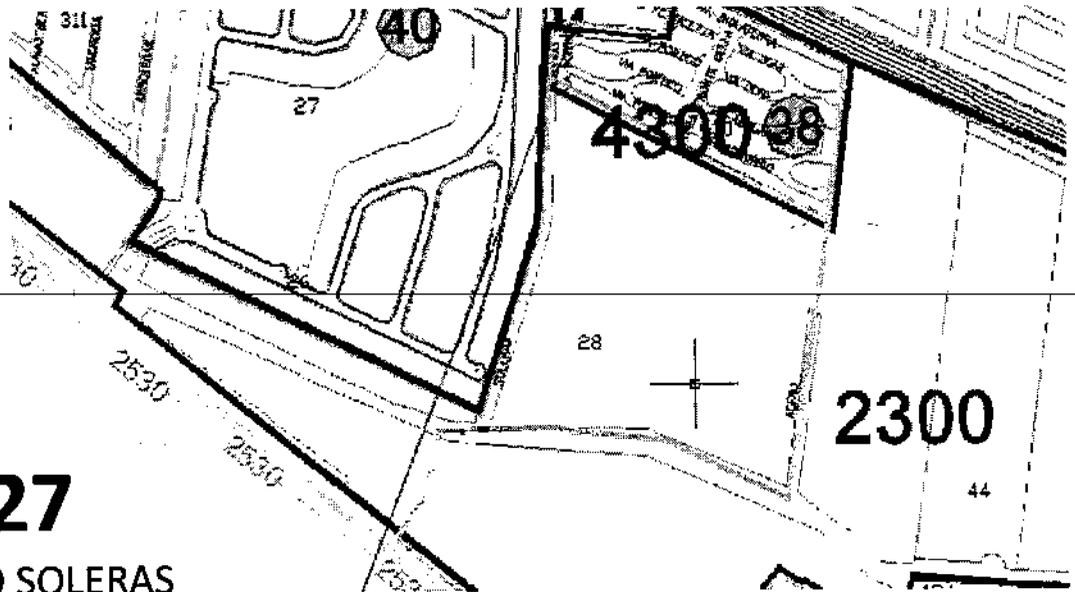


Zona 27
53 Puerta Actual

ESTADO PROPUESTO

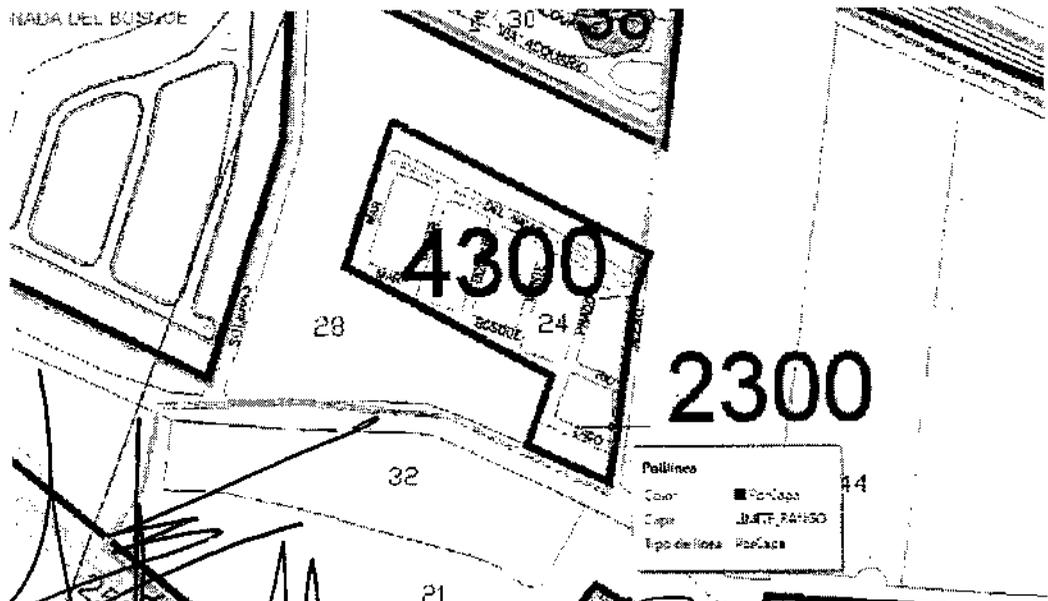


ESTADO ACTUAL



Zona 27
54 CONDOMINIO SOLERAS

ESTADO PROPUESTO

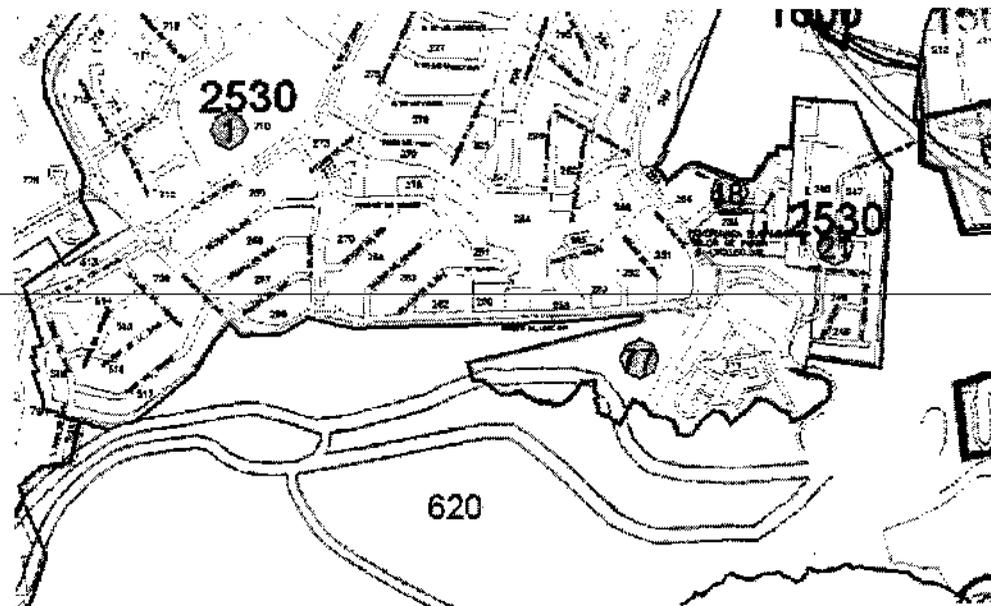


Handwritten notes and signatures:
 A large handwritten '3' with a horizontal line through it.
 A signature that appears to be 'Ray' with a flourish.
 Other scribbled lines and marks.

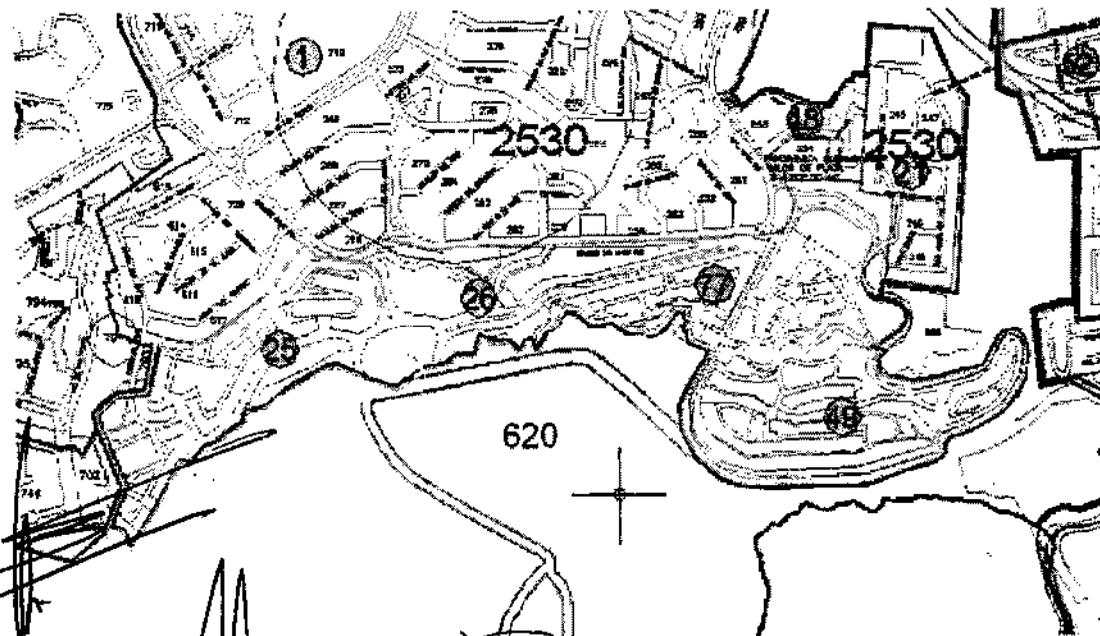
ESTADO ACTUAL

Zona 34

- 25 Flamingos
- 26 Zona comercial del lince
- 49 Halcón



ESTADO PROPUESTO

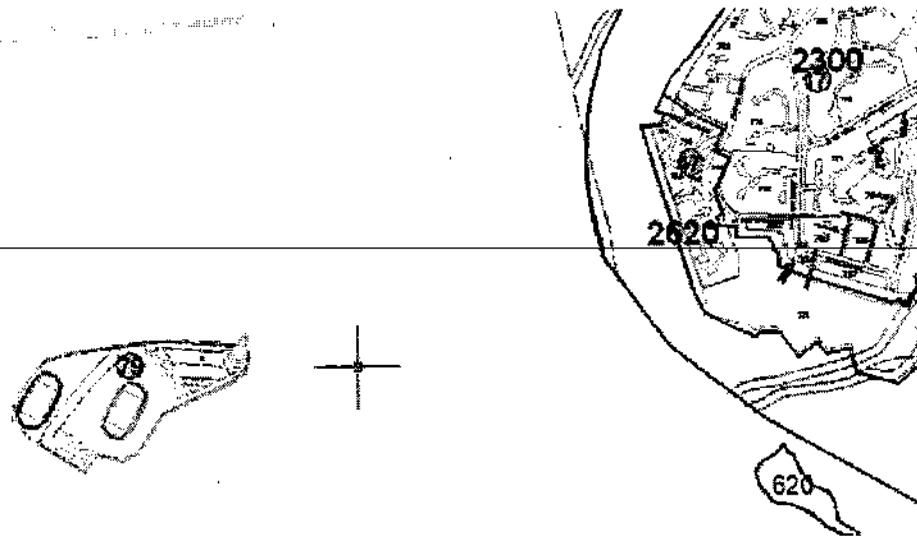


Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a large signature that appears to be 'Bay' and other scribbles.

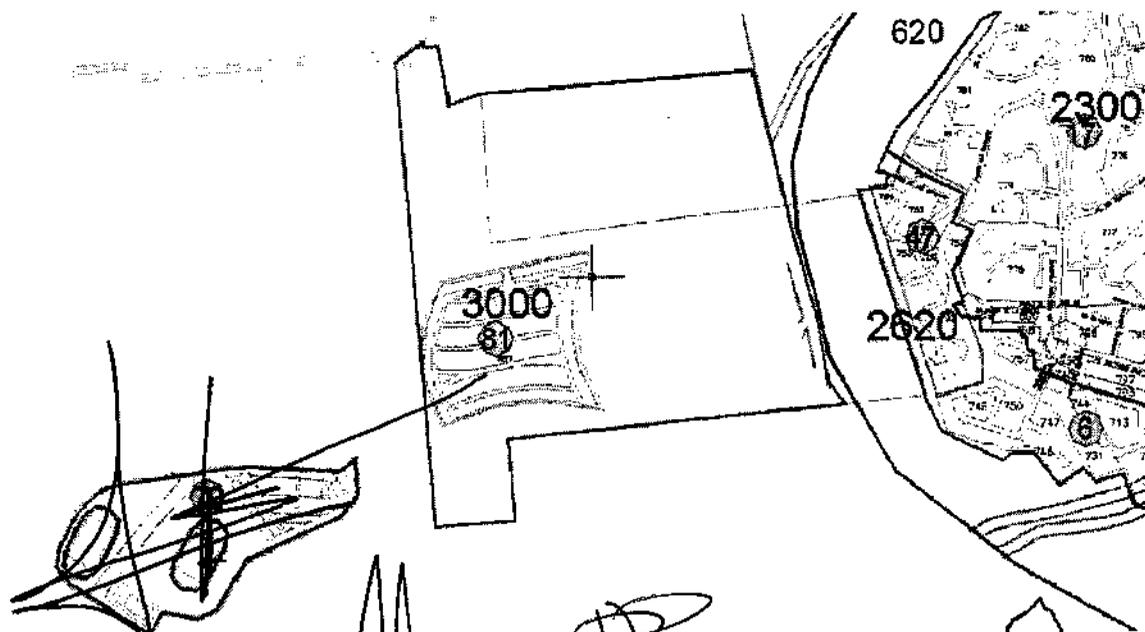
ESTADO ACTUAL

Zona 34

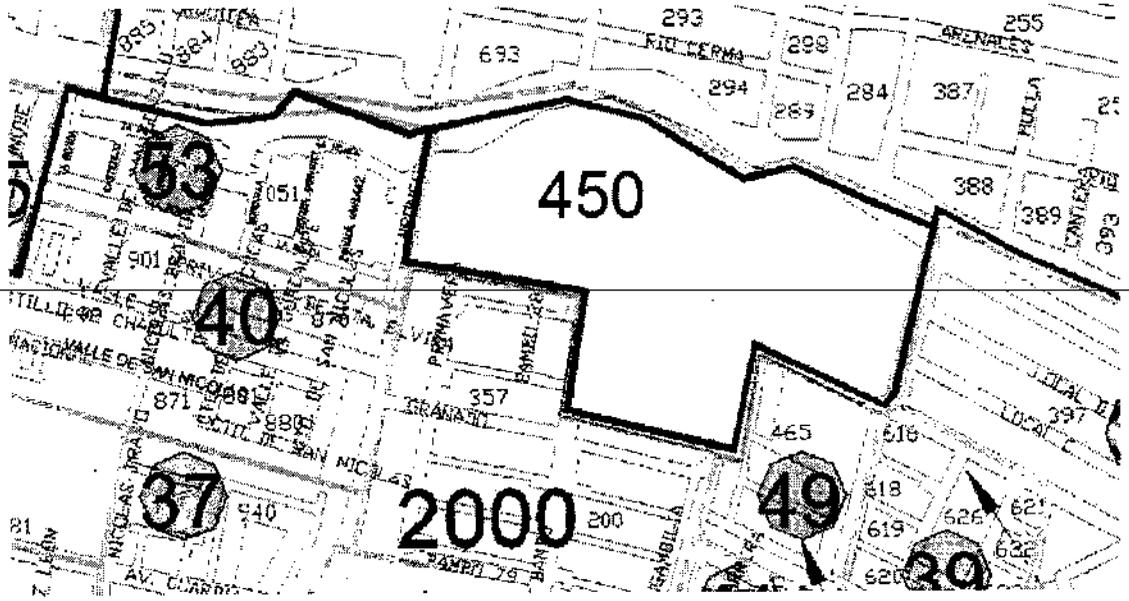
81 Los Helechos



ESTADO PROPUESTO



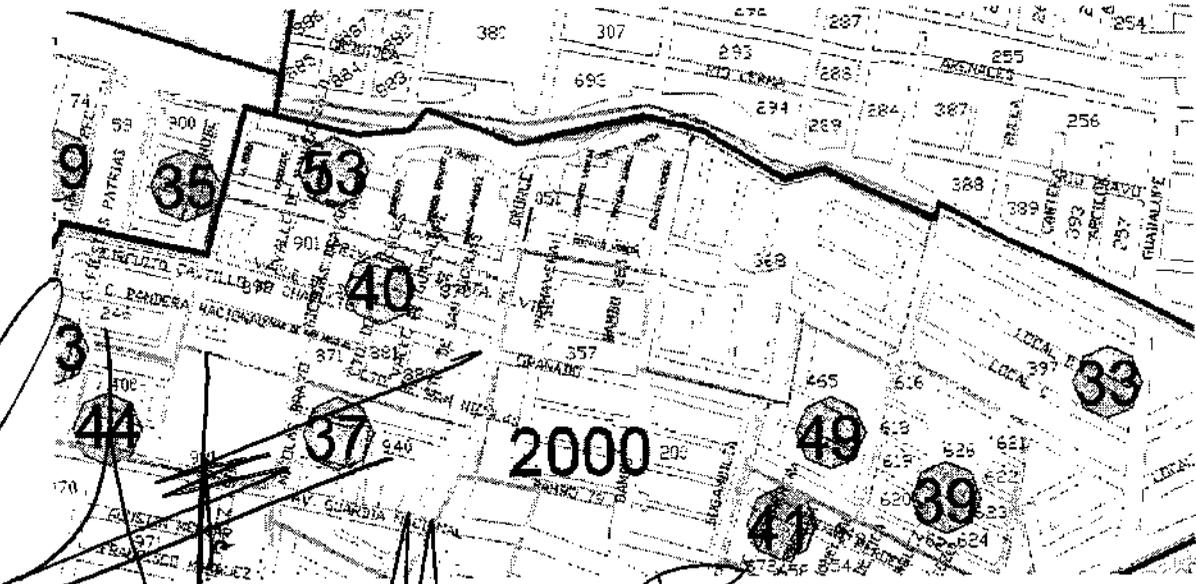
ESTADO ACTUAL



Zona 35

53 Citala

ESTADO PROPUESTO



Handwritten signatures and scribbles on the left side of the page, including a large signature that appears to be 'Bay...' and other illegible marks.

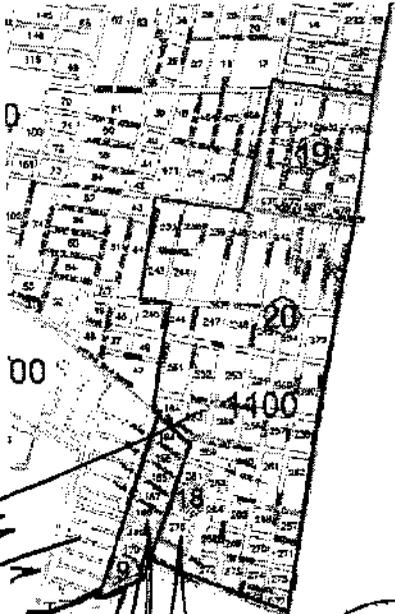
ESTADO ACTUAL

Zona 36

- 18 mirador del bosque
- 19 Jardines Tapatíos
- 20 Colinas de la primavera

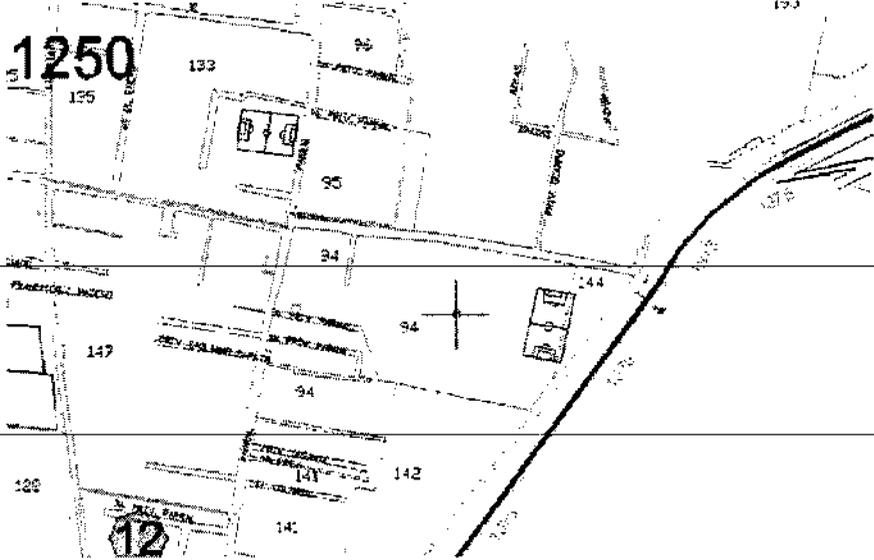


ESTADO PROPUESTO



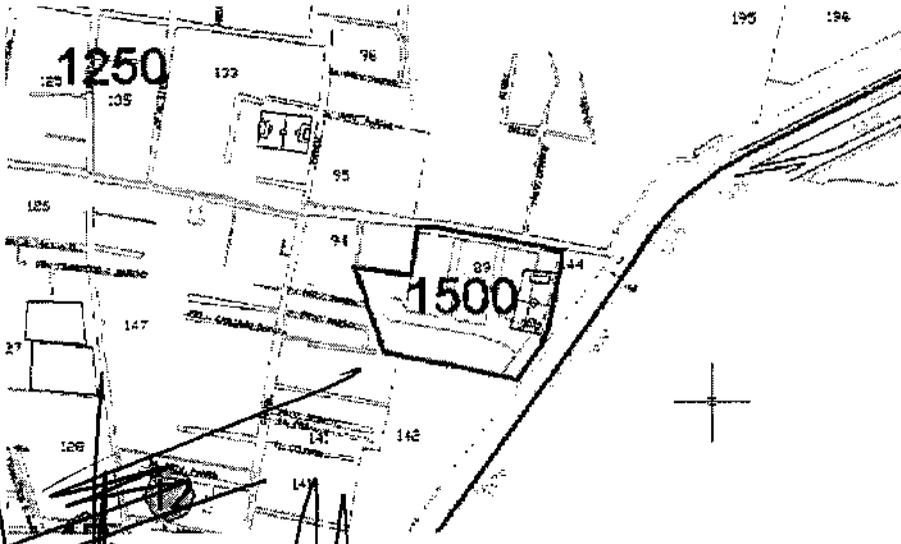
Handwritten signatures and scribbles are present in the bottom left and bottom center of the page, including a large signature that appears to be 'Bay' and several other illegible marks.

ESTADO ACTUAL



Zona 37
Zona industrial

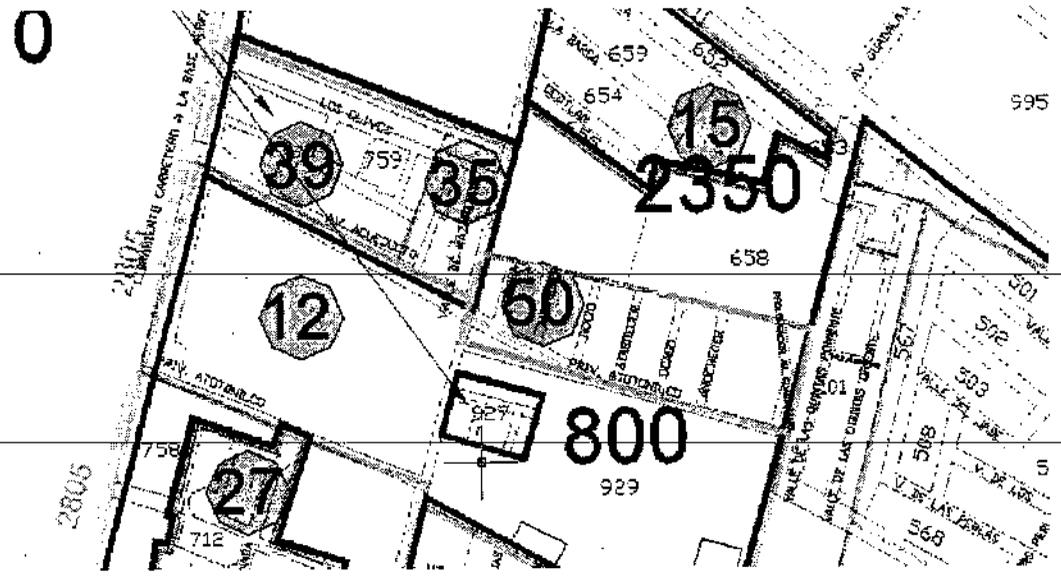
ESTADO PROPUESTO



Handwritten scribbles and lines.

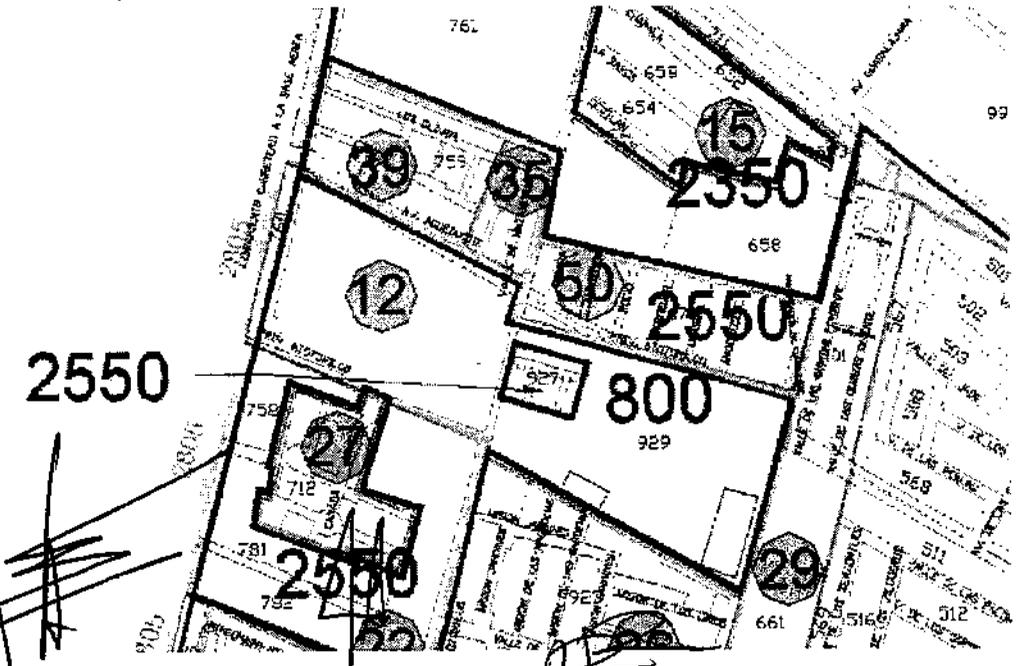
Large handwritten scribbles and signatures.

ESTADO ACTUAL



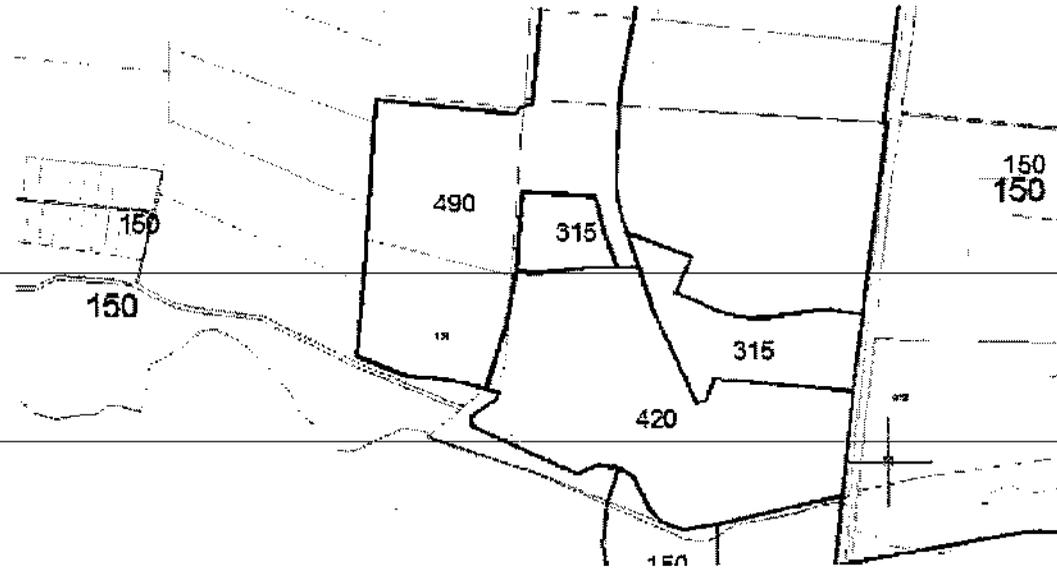
Zona 38
50 Luceros del Valle

ESTADO PROPUESTO



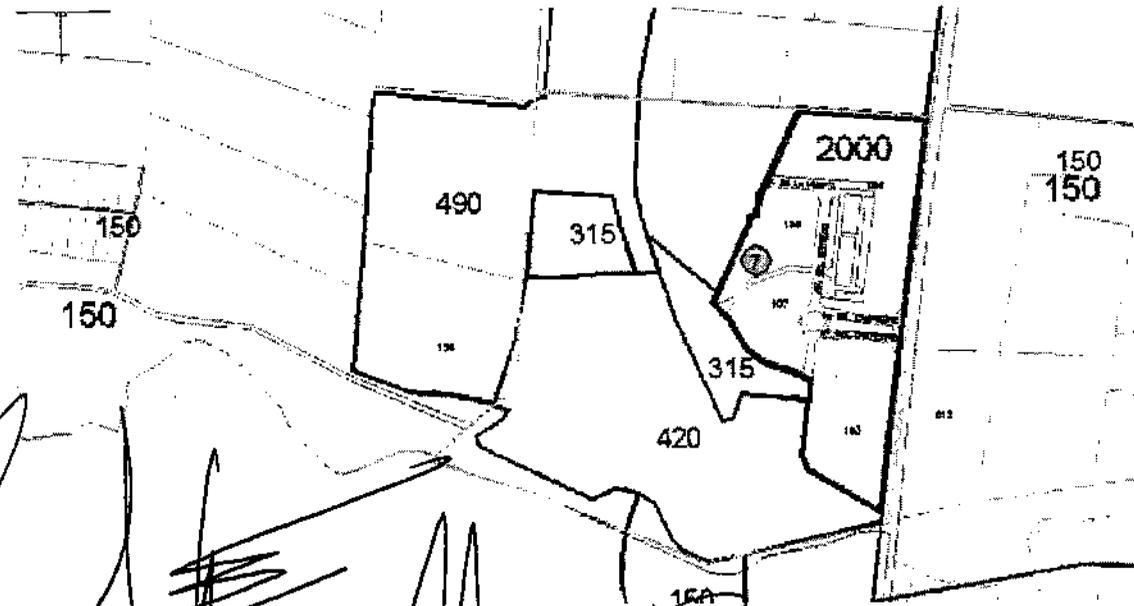
Handwritten signatures and scribbles:
- A large scribble at the top left.
- A signature that looks like "Ba." with a large flourish below it.
- A signature that looks like "A." with a large flourish below it.
- A signature that looks like "L." with a large flourish below it.
- A signature that looks like "J." with a large flourish below it.

ESTADO ACTUAL



Zona 55
7 El Campestre

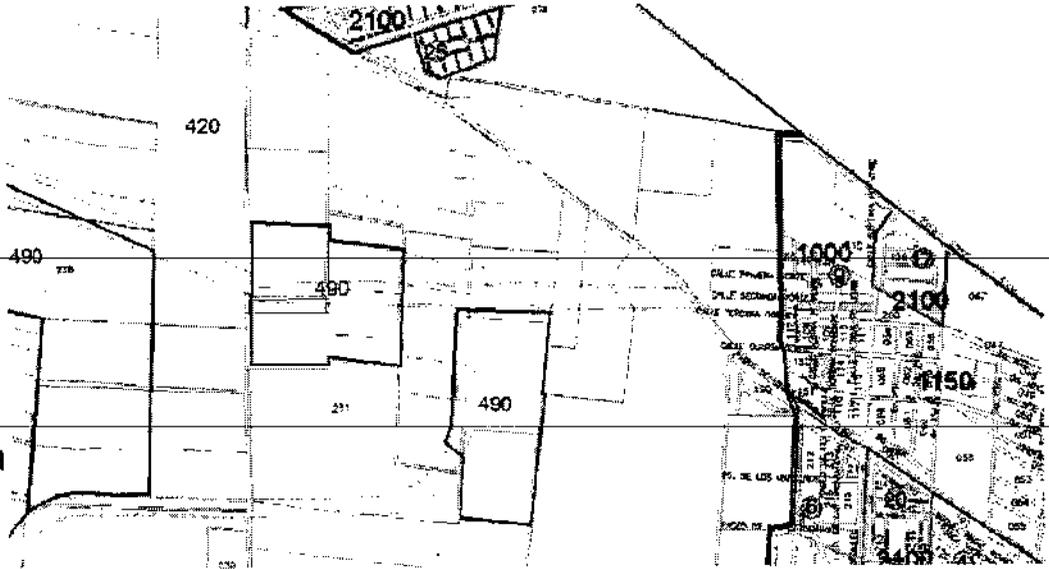
ESTADO PROPUESTO



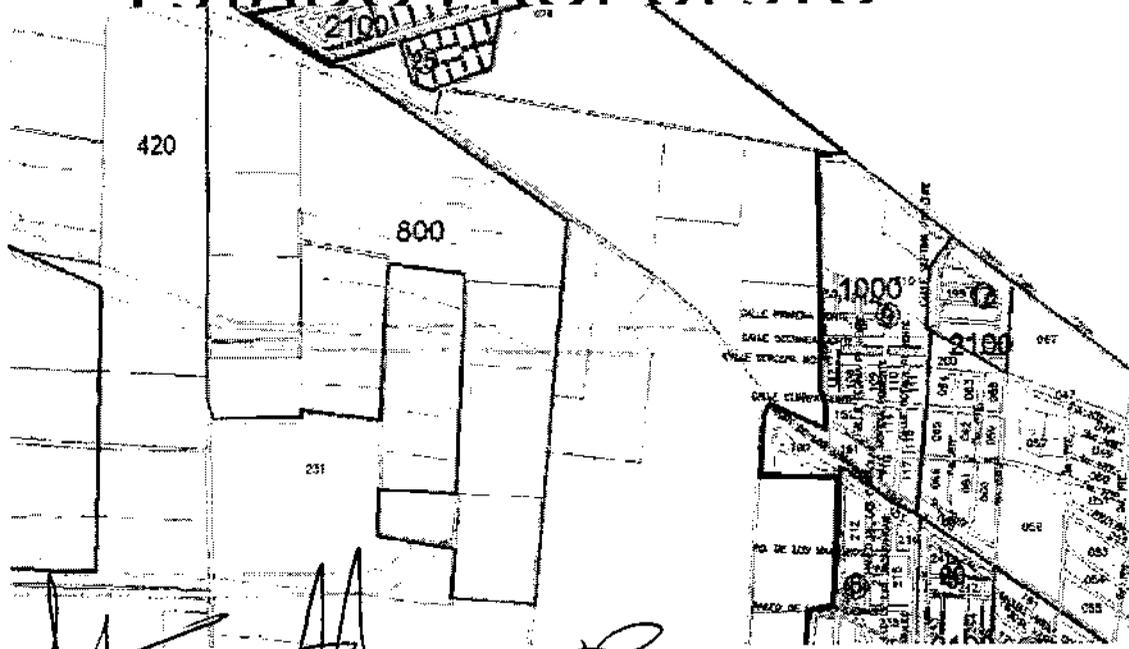
Handwritten notes and signatures:
A large handwritten signature, possibly "Ray", is written across the bottom left. There are other scribbles and lines, including a large "4" and some illegible text.

ESTADO ACTUAL

Zona 60
Asentamiento Irregula



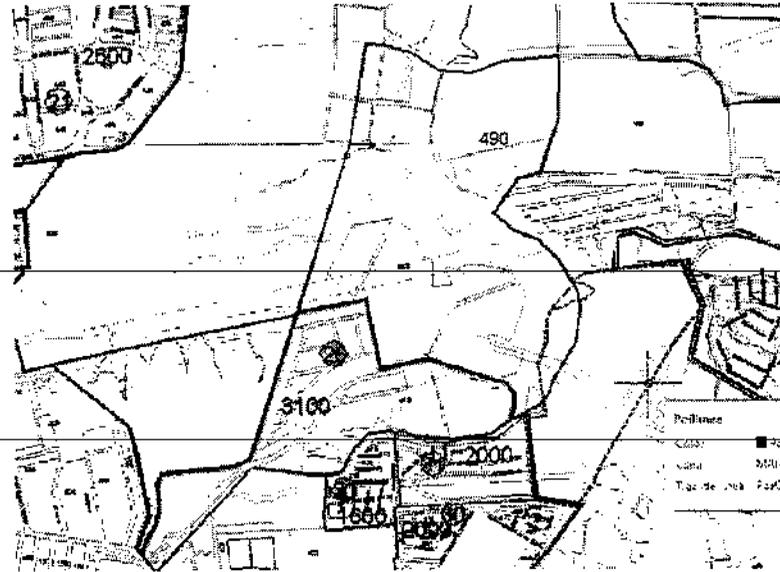
ESTADO PROPUESTO



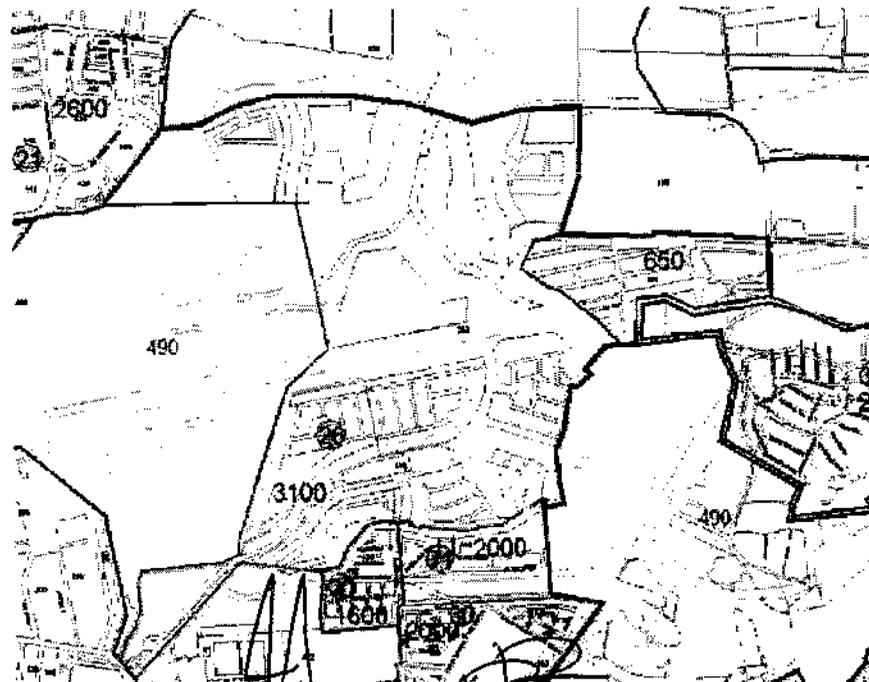
Handwritten notes and signatures:

Handwritten scribbles and signatures, including a large signature that appears to be "Blay" and other illegible marks.

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO



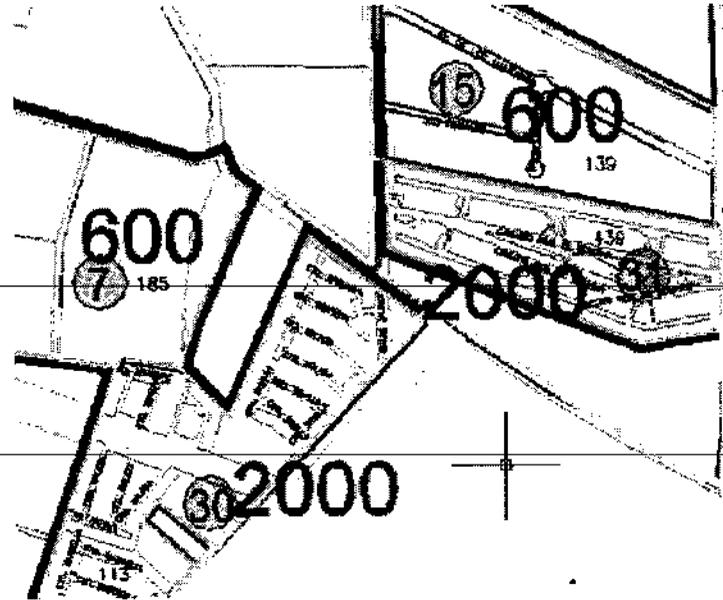
Zona 61

Asentamiento Irregular



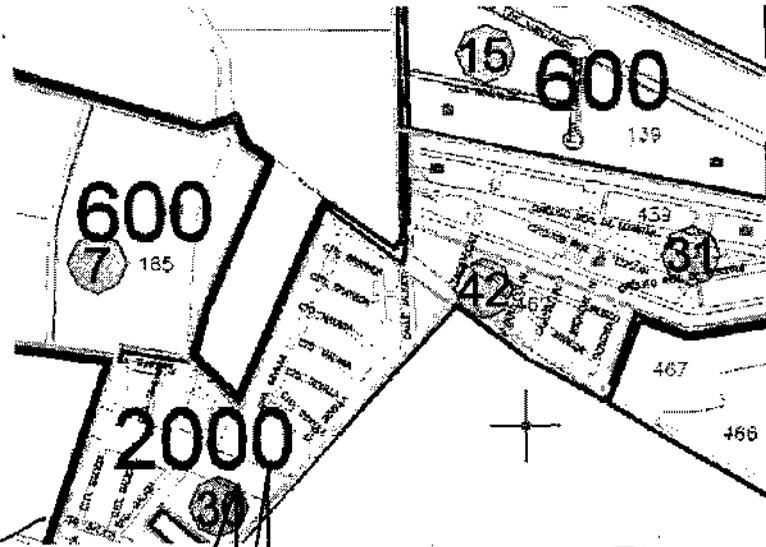
[Handwritten signatures and scribbles]

ESTADO ACTUAL



Zona 64
42 Soto Park

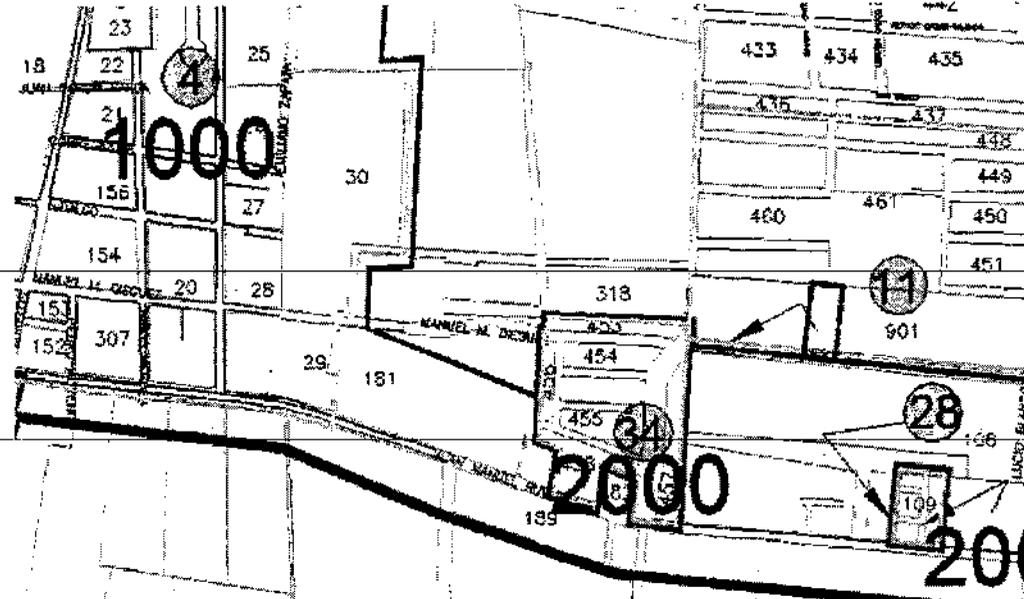
ESTADO PROPUESTO



Handwritten scribble

Handwritten signatures and scribbles

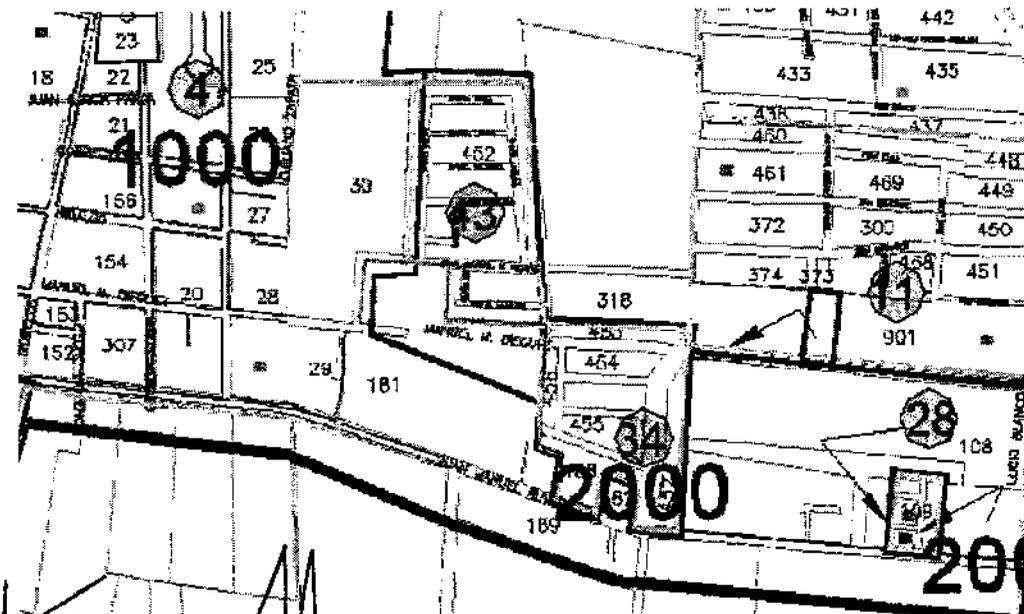
ESTADO ACTUAL



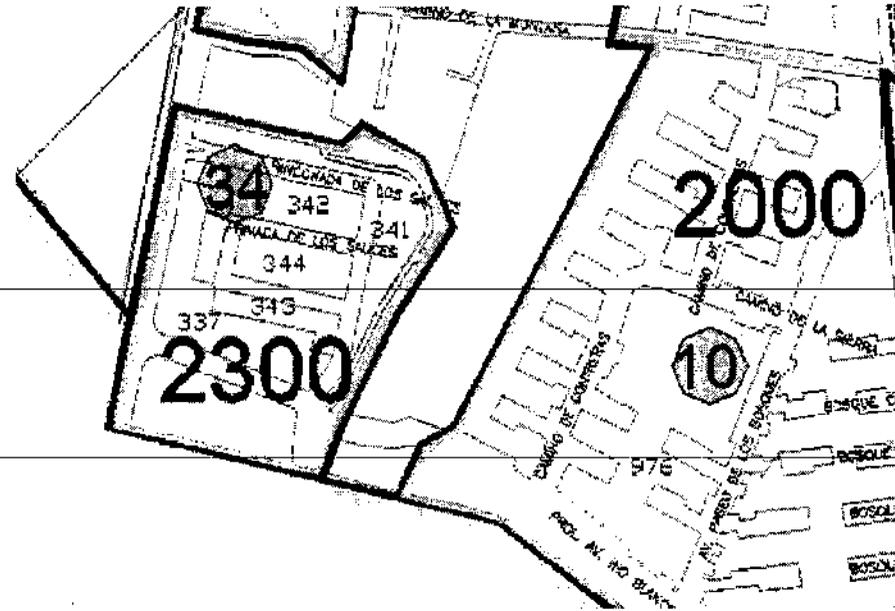
Zona 64

43 Jardines de Santa
Lucía

ESTADO PROPUESTO

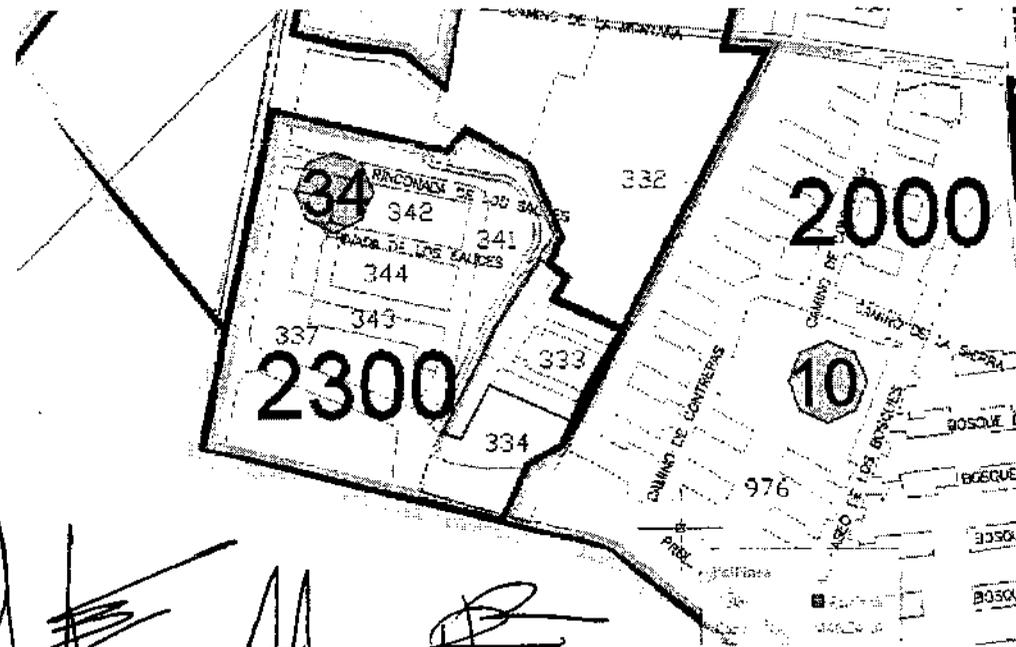


ESTADO ACTUAL



Zona 85
Ampliación

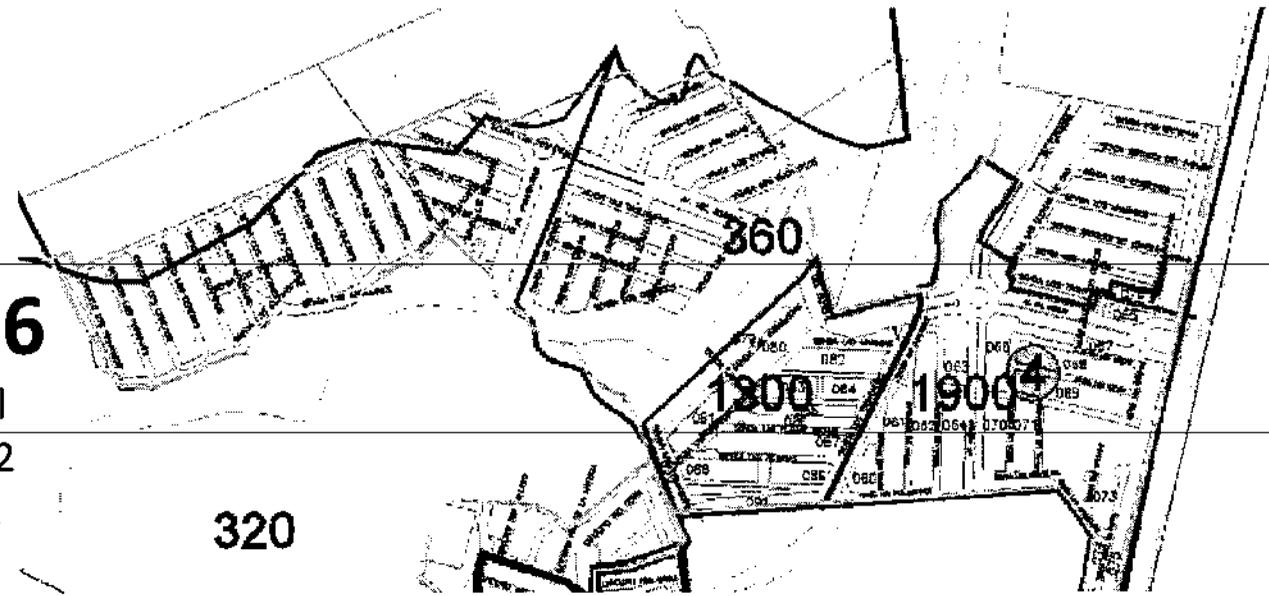
ESTADO PROPUESTO



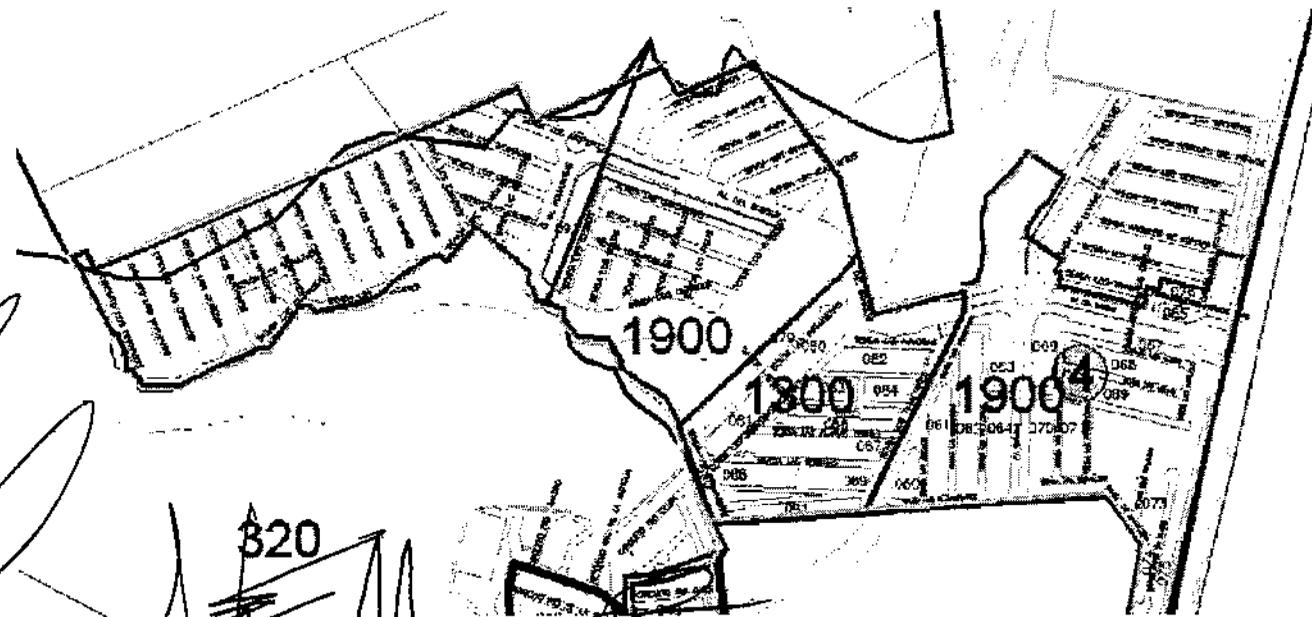
ESTADO ACTUAL

Zona 66

Mirador del Bosque 1 y 2
Ampliación



ESTADO PROPUESTO



Handwritten notes and signatures:
A large handwritten '3' is on the left side.
Below it, there are several scribbled-out lines and signatures, including one that appears to say 'Blay'.

**Zona
71**

ESTADO ACTUAL

048

037

ESTADO PROPUESTO

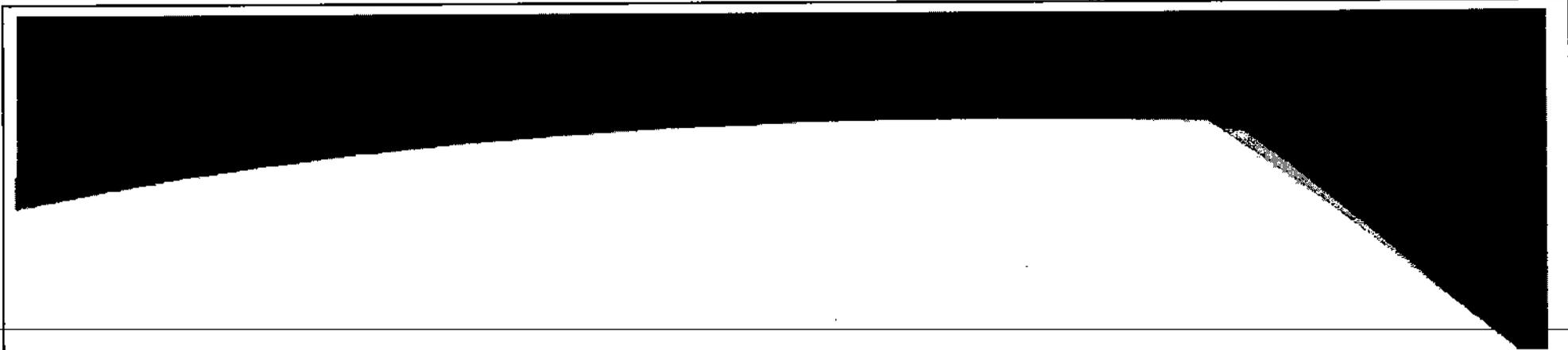
048

032

1600

Jh

[Handwritten signatures and scribbles]



Modificación de límites de rango,
valores y traza urbana.

27 h

~~Fin~~
~~Bay.~~
~~AA~~
~~R~~

ESTADO ACTUAL



Zona 14

Valor de avenida

ESTADO PROPUESTO

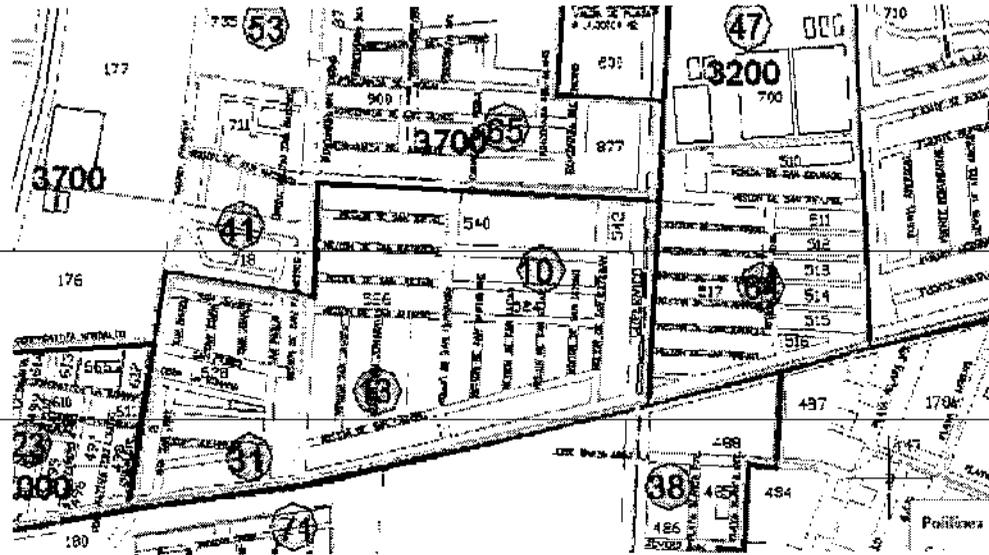


[Handwritten signatures and scribbles]

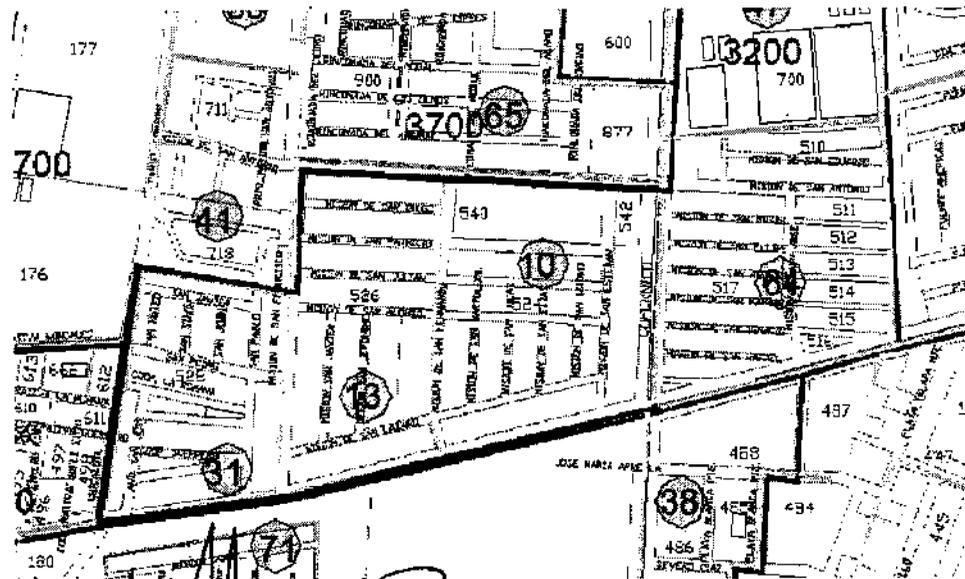
ESTADO ACTUAL

Zona 25

Limite de rango en
col 10 y 64

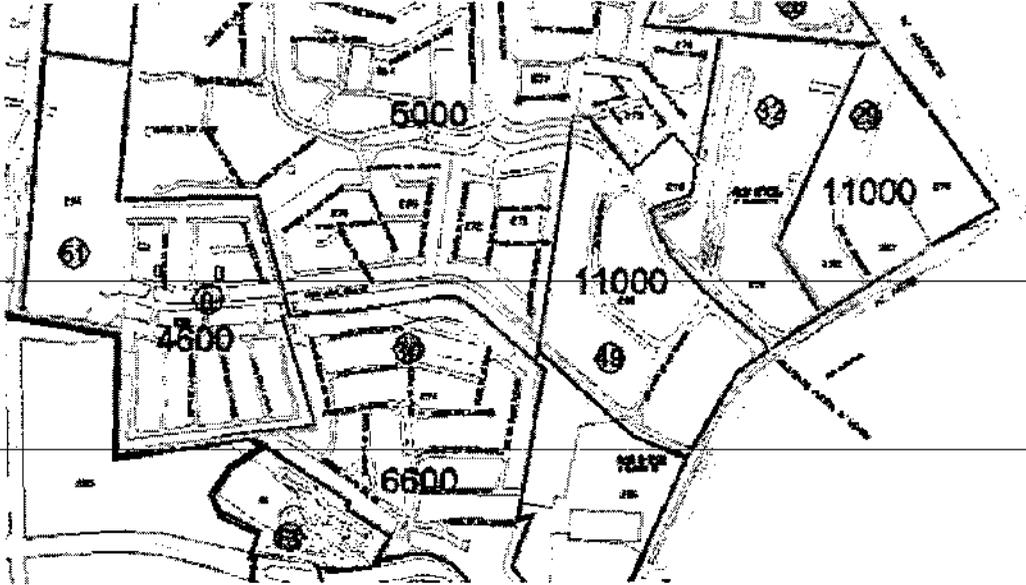


ESTADO PROPUESTO



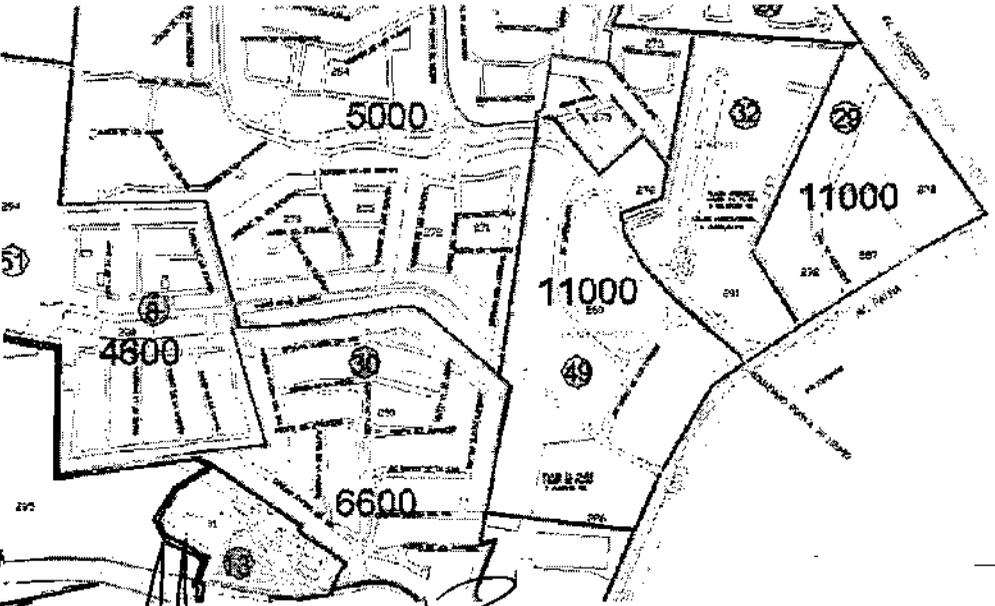
Handwritten signatures and scribbles in the bottom left corner of the page.

ESTADO ACTUAL



Zona 27 zona
comercial Av. Parque
Regency

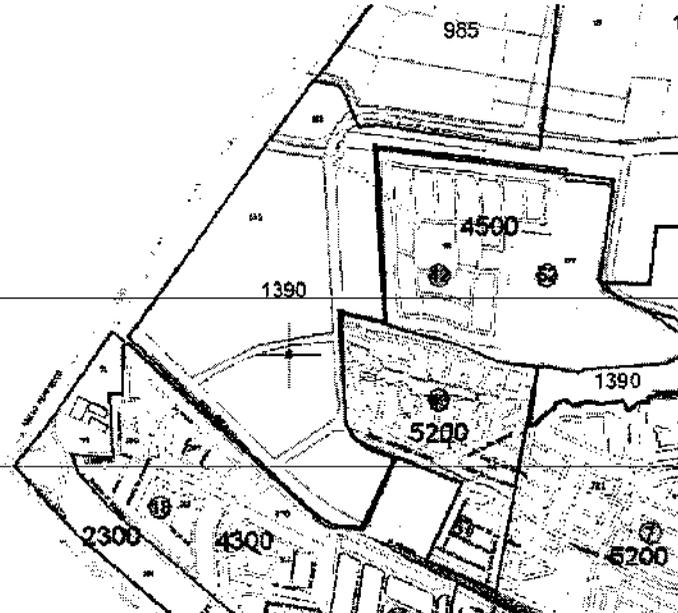
ESTADO PROPUESTO



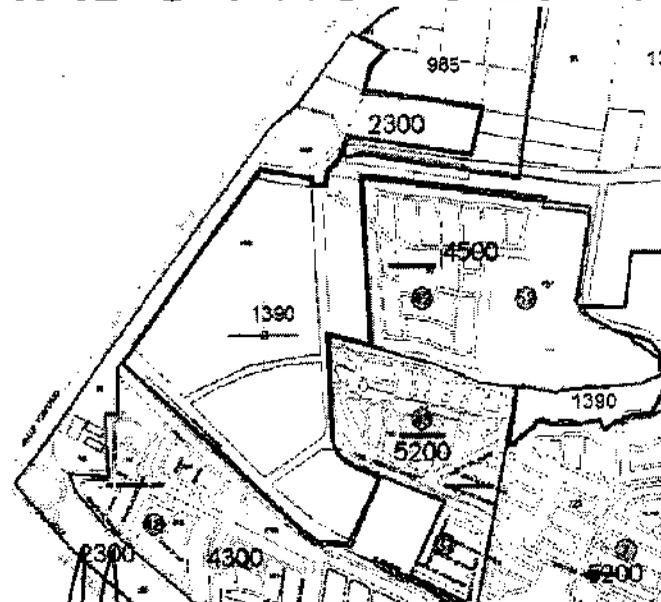
Handwritten notes and signatures:
M
3
[Signature]
[Signature]
[Signature]

**Zona
27**

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO

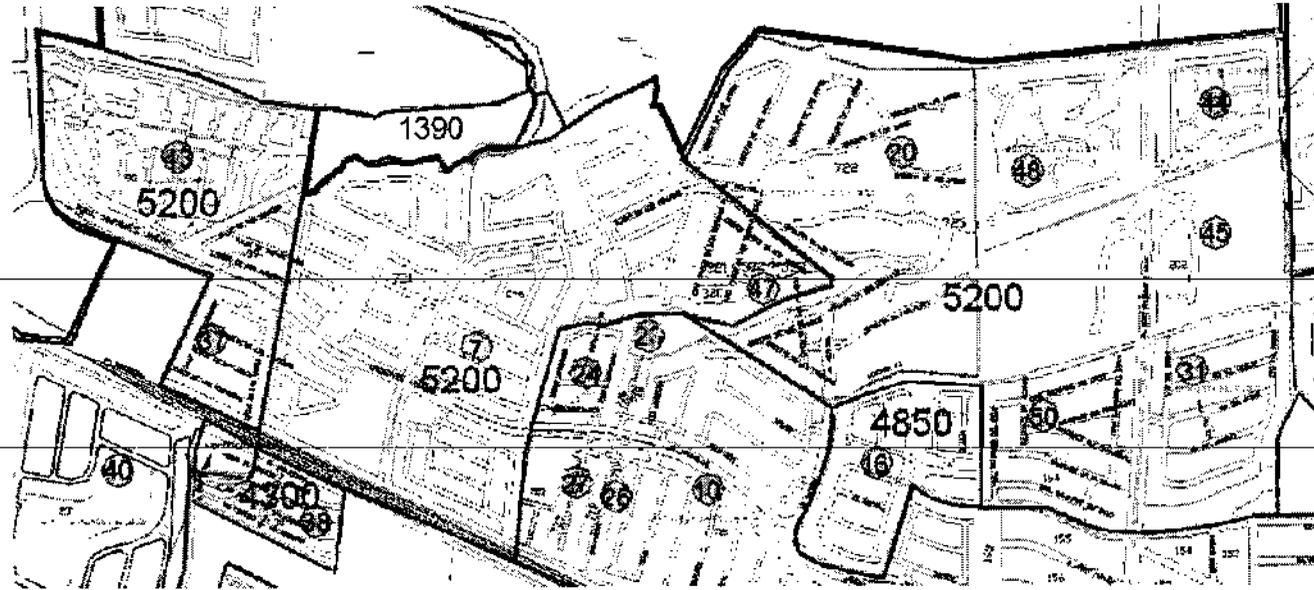


Handwritten scribble or signature on the left side of the page.

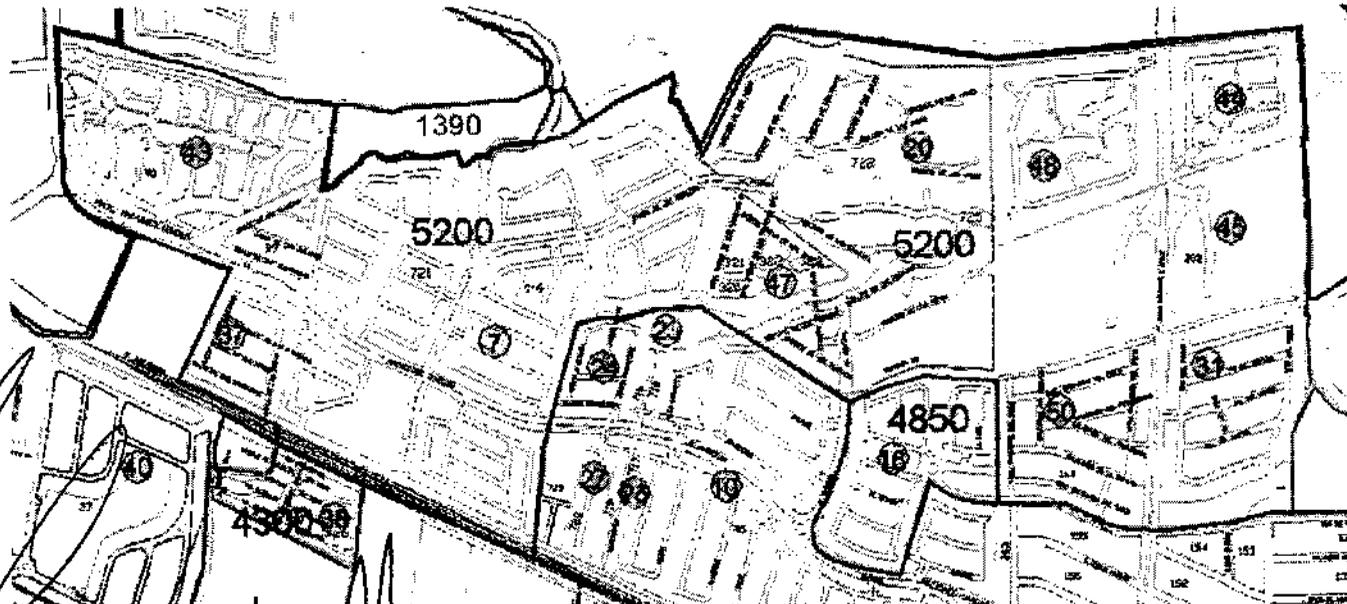
Large handwritten signature or scribble at the bottom left of the page.

Zona
27

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO

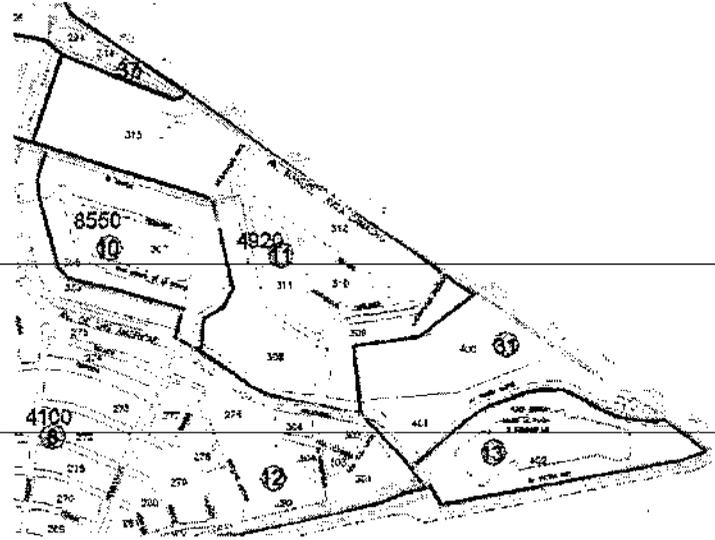


Handwritten scribble and the number 15.

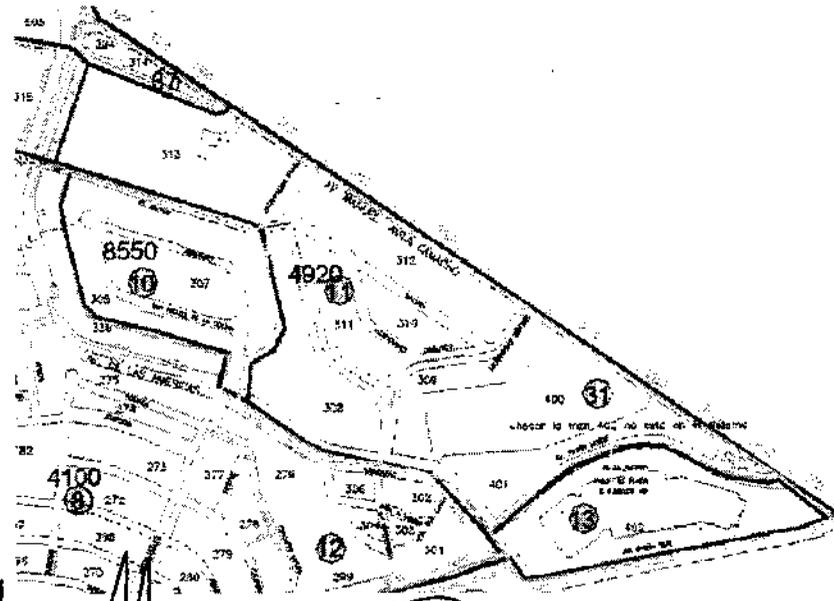
Handwritten signatures and scribbles.

Zona
29

ESTADO ACTUAL



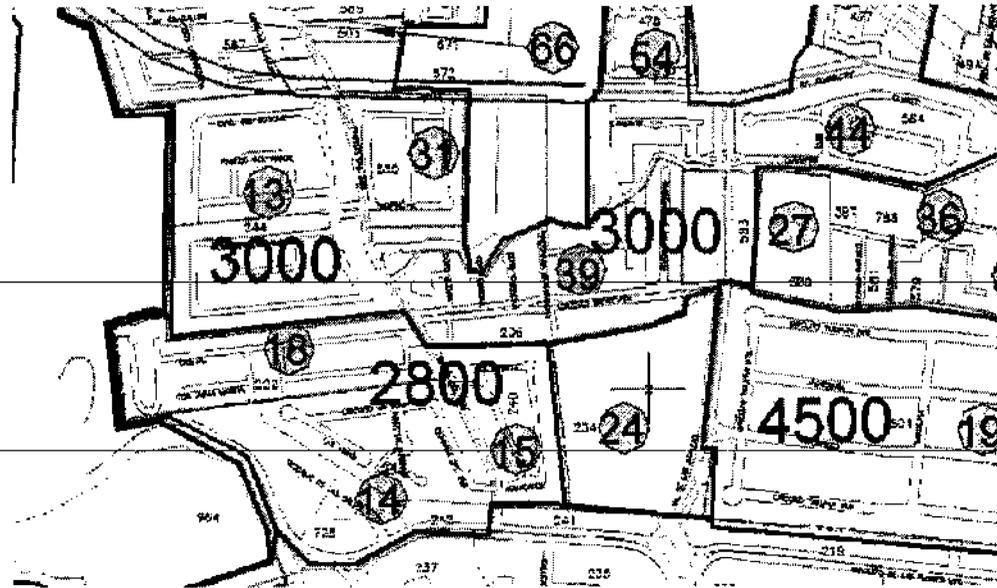
ESTADO PROPUESTO



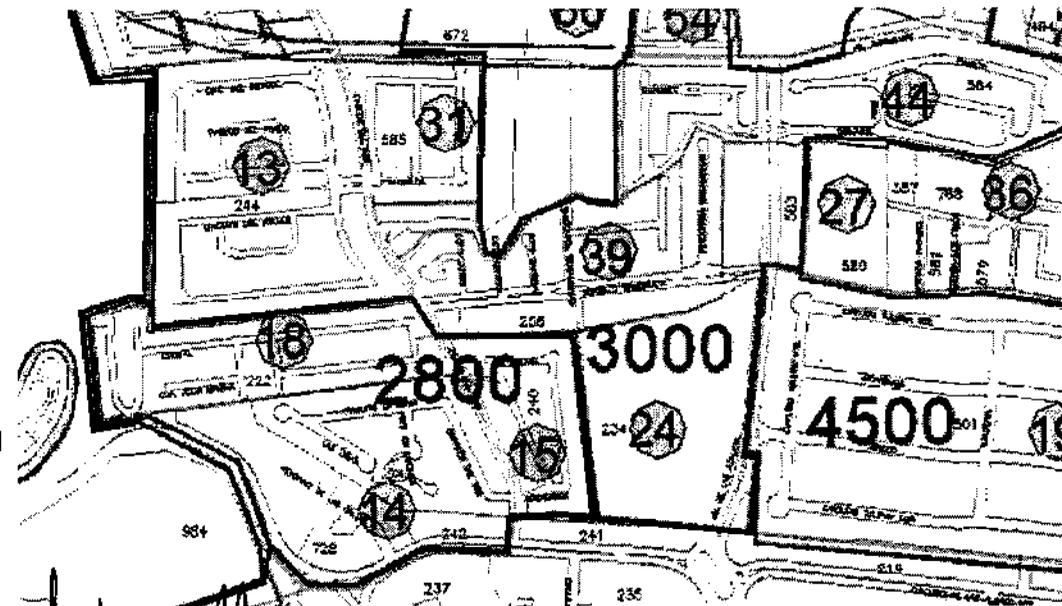
Handwritten signatures and scribbles on the left side of the page, including a large signature that appears to be 'Bay' and other illegible marks.

Zona
34

ESTADO ACTUAL



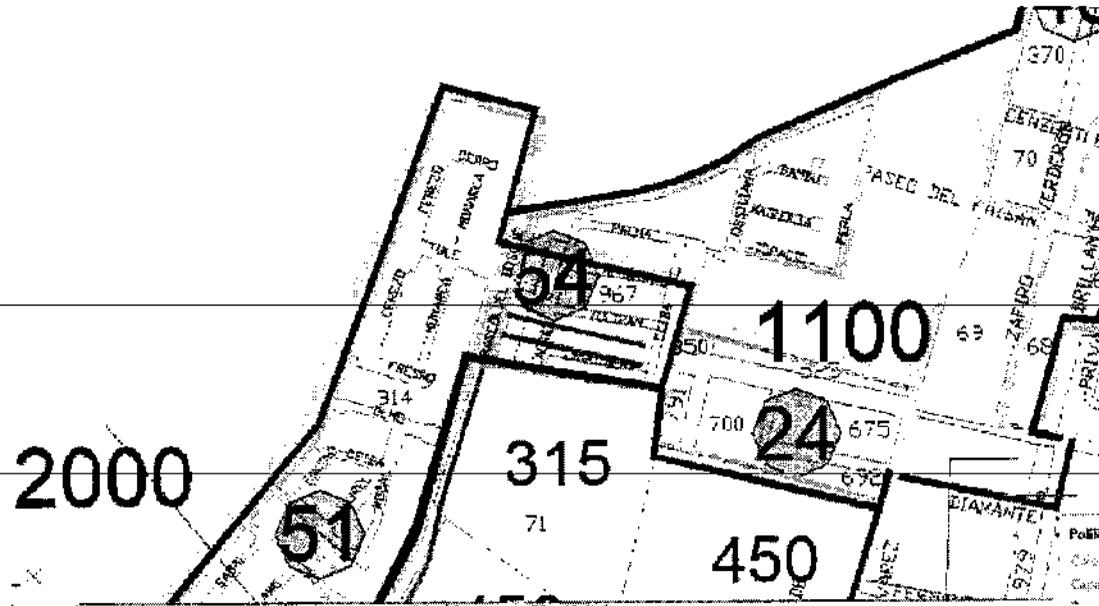
ESTADO PROPUESTO



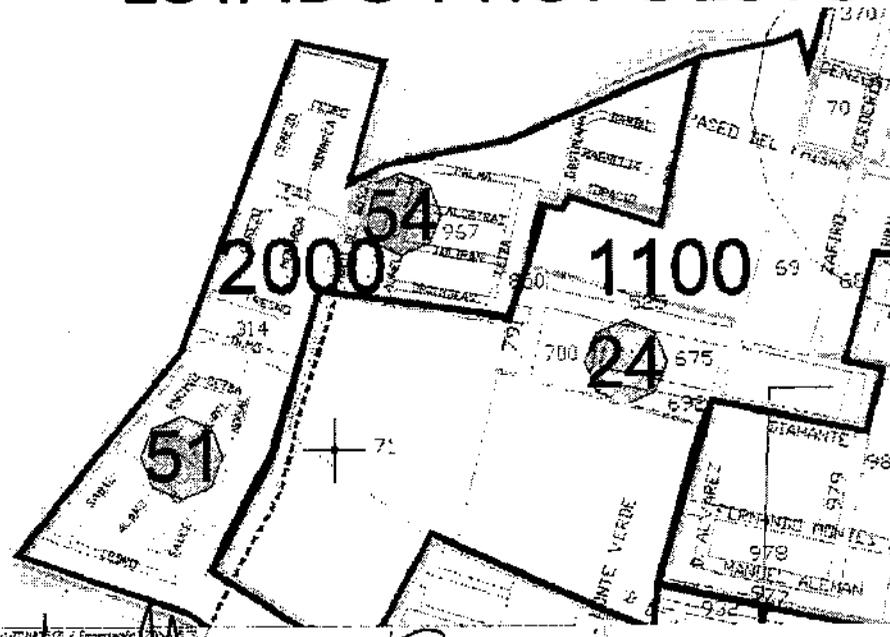
Handwritten notes and signatures:
A large handwritten signature, possibly "Bay", is written across the bottom left of the page. There are also several other scribbles and lines.

Zona
35

ESTADO ACTUAL

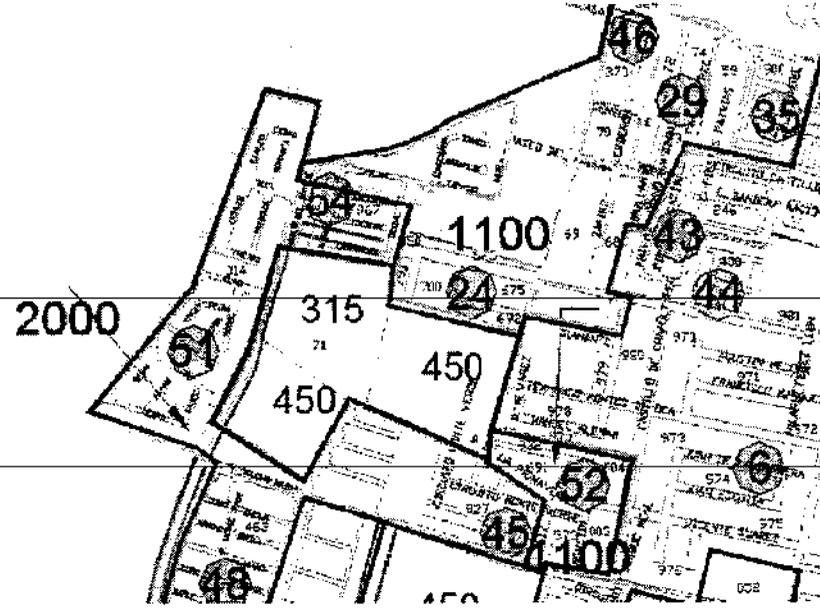


ESTADO PROPUESTO

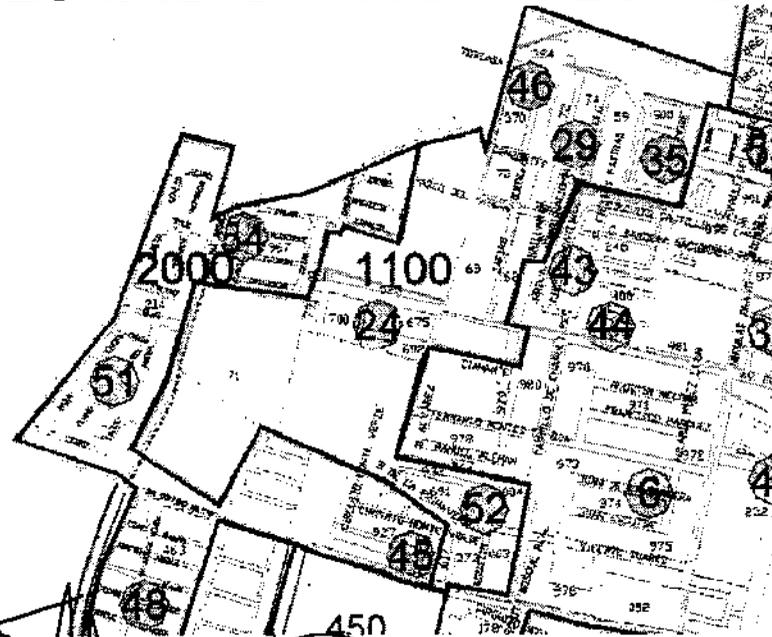


**Zona
35**

ESTADO ACTUAL

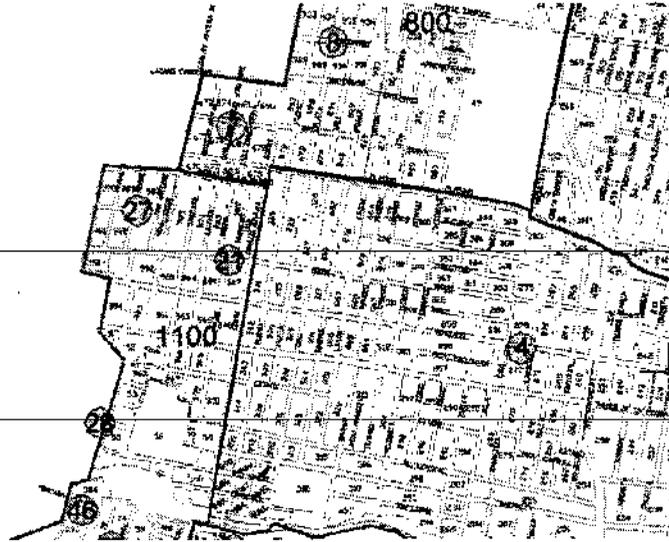


ESTADO PROPUESTO



**Zona
35**

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO

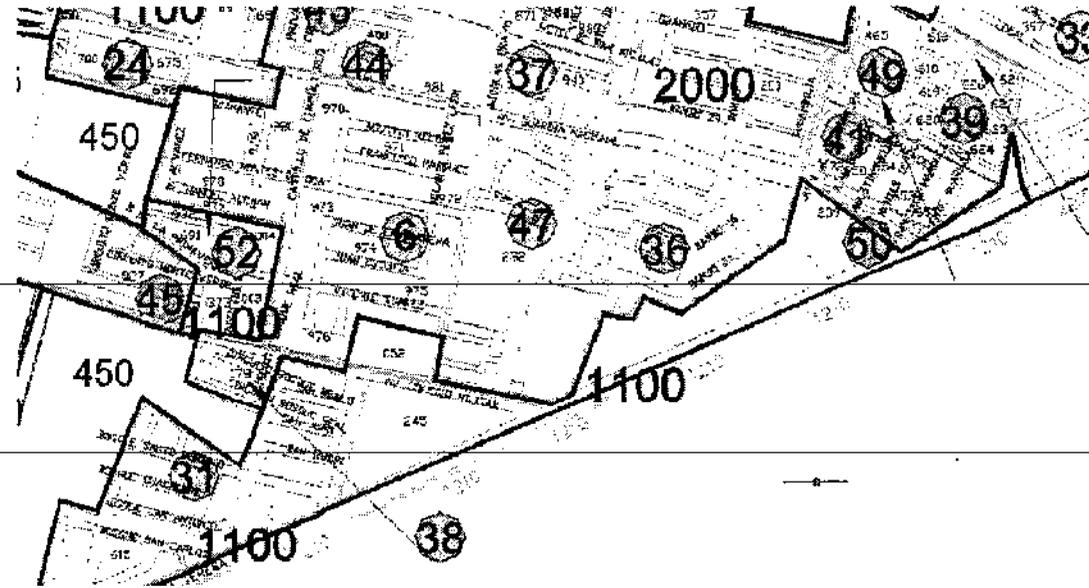


Handwritten scribbles and a large 'D' shape on the left side of the page.

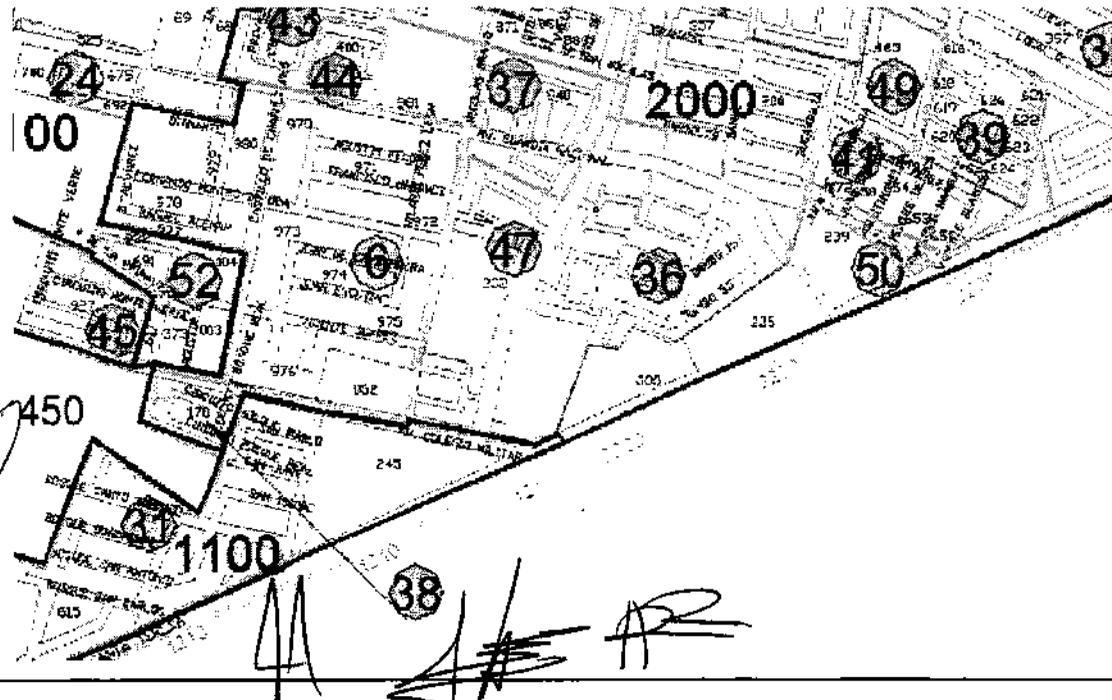
Large handwritten scribbles and signatures in the bottom left corner, including the word 'Bay!'.

ESTADO ACTUAL

Zona
35

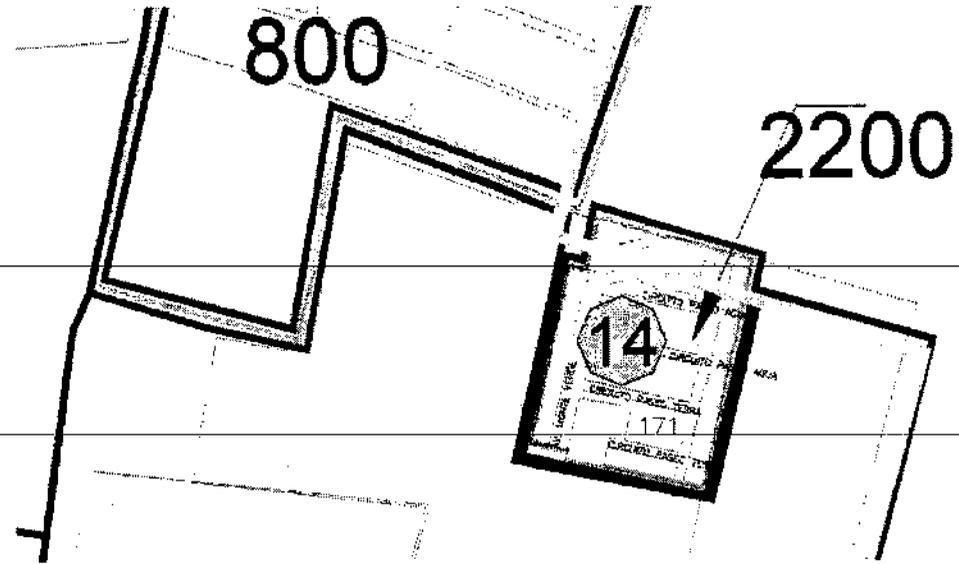


ESTADO PROPUESTO

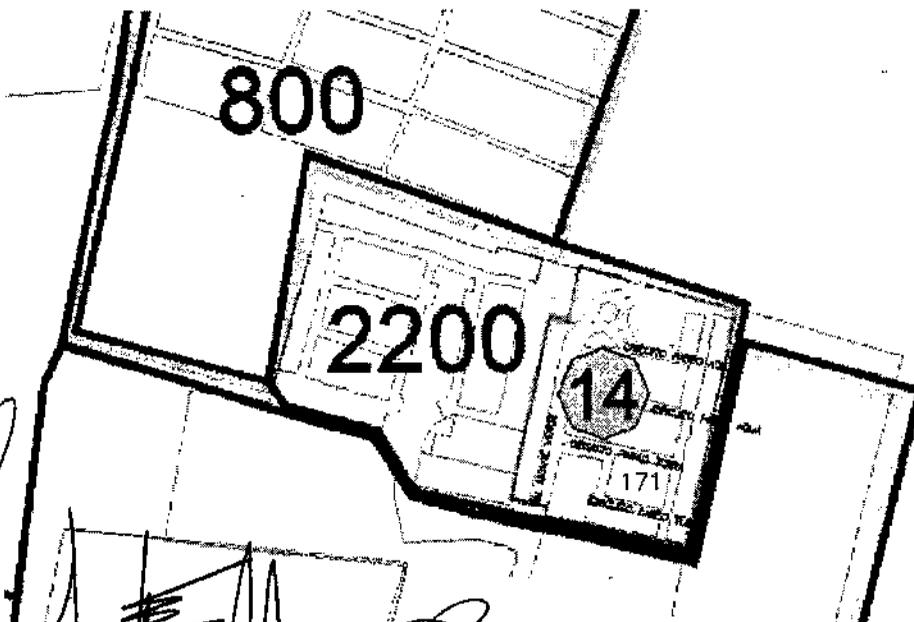


Zona
36

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO

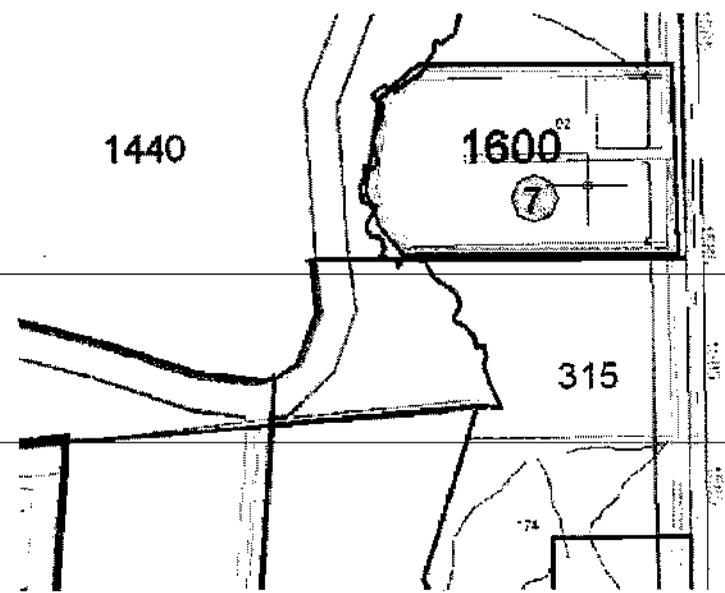


h.

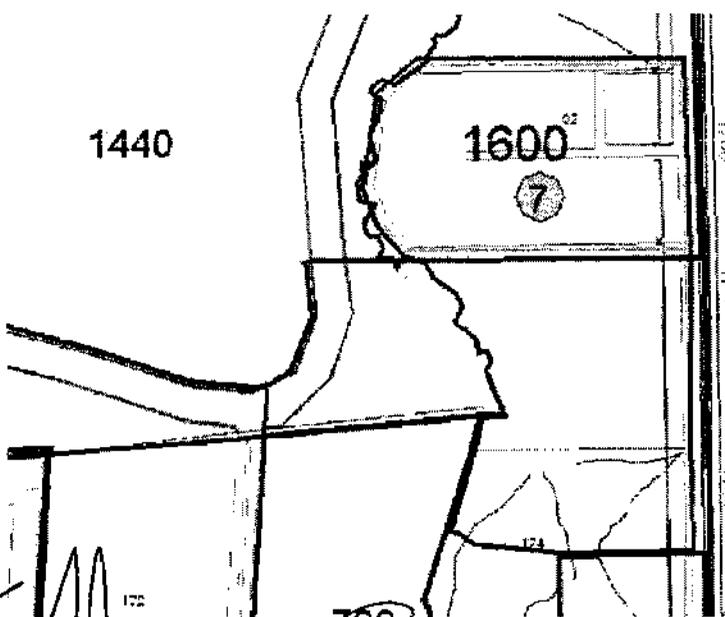
[Handwritten signatures and scribbles]

**Zona
36**

ESTADO ACTUAL



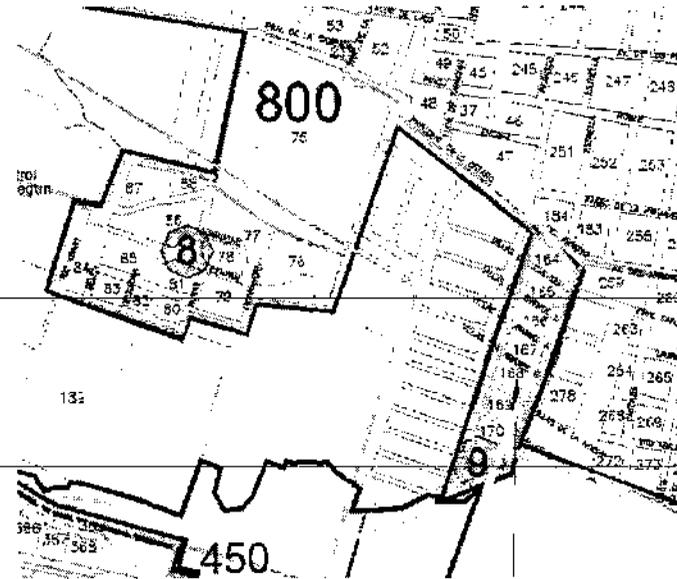
ESTADO PROPUESTO



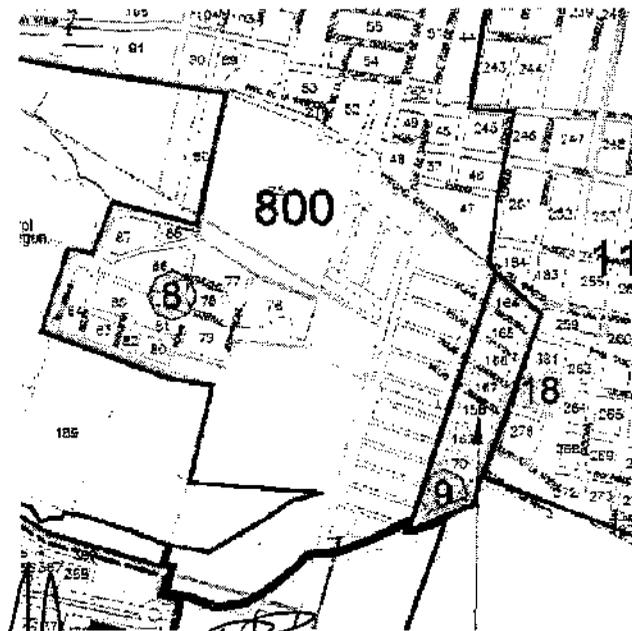
Handwritten notes and signatures:
A circled '4' with an arrow pointing to the left.
A large signature, possibly 'Bay', with a checkmark.
A signature 'L. A.' with a checkmark.
A signature 'R.' with a checkmark.
A signature 'A.' with a checkmark.

**Zona
36**

ESTADO ACTUAL



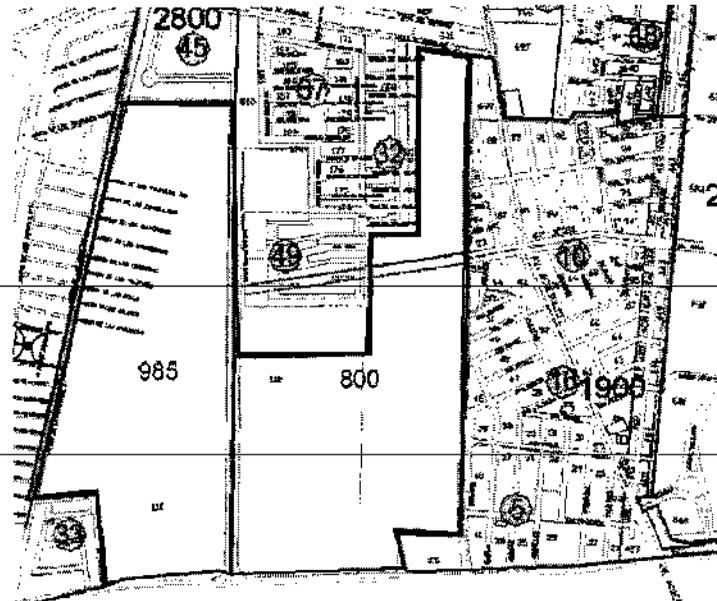
ESTADO PROPUESTO



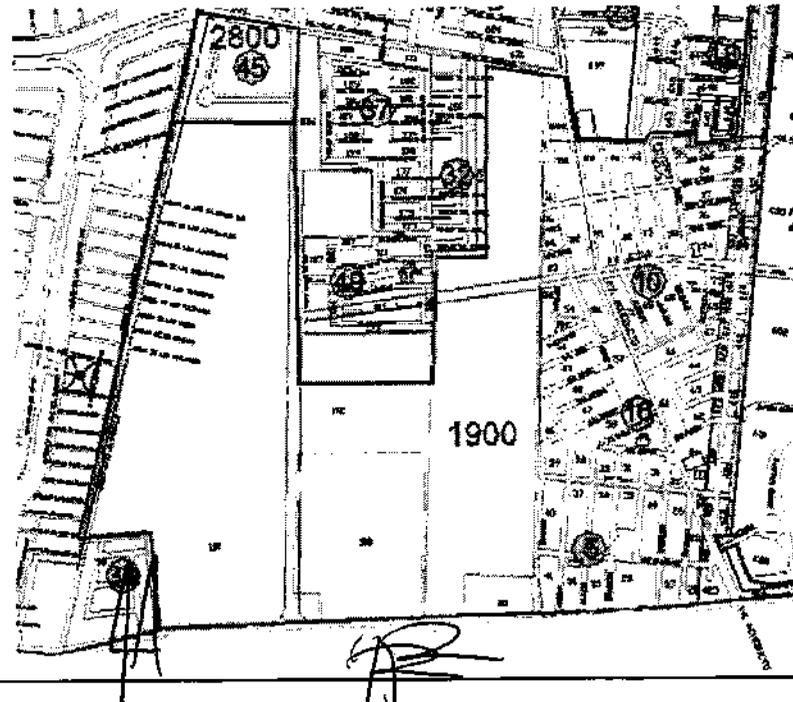
Handwritten signatures and scribbles:
- A large scribble on the left side.
- A signature that appears to be "Bay" with a horizontal line through it.
- Several other illegible signatures and scribbles.

Zona
38

ESTADO ACTUAL



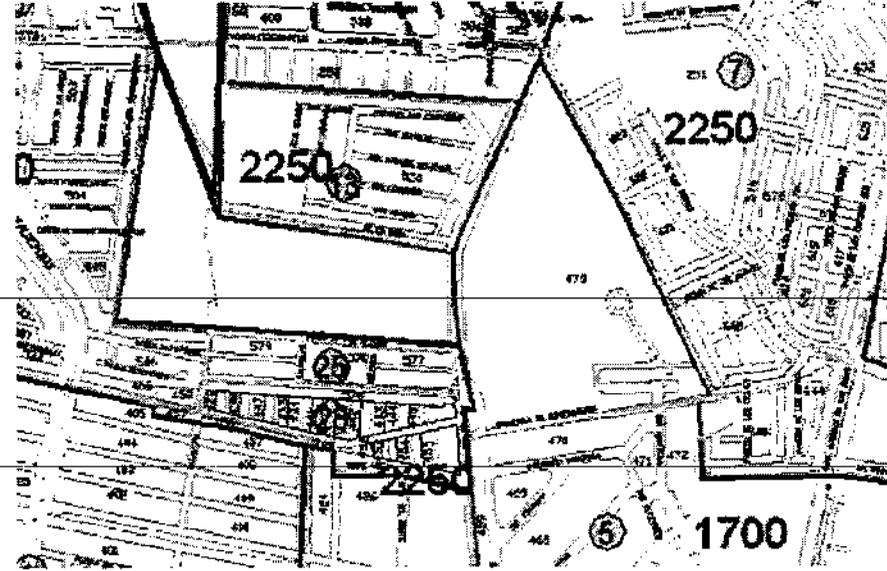
ESTADO PROPUESTO



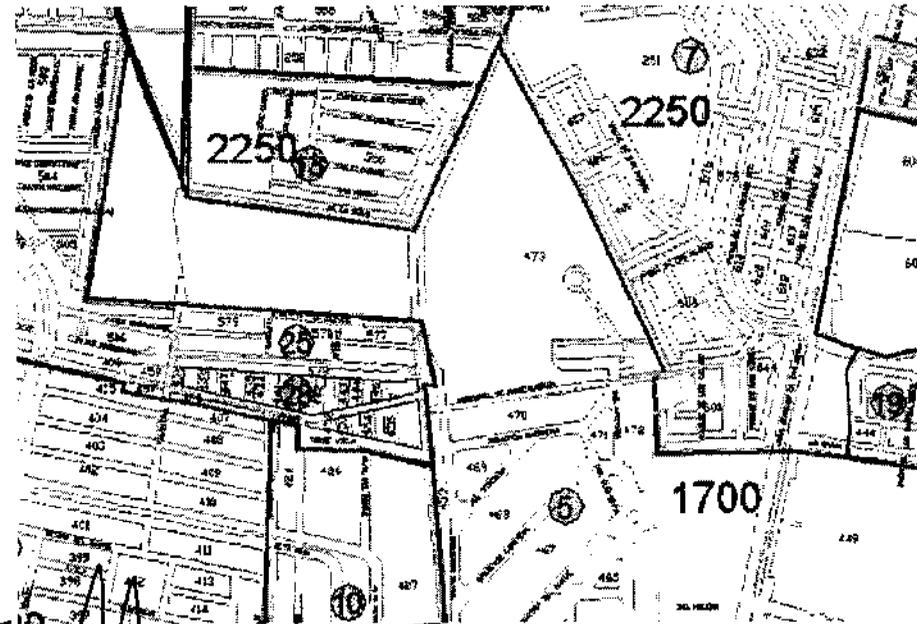
Handwritten notes and signatures:
A large handwritten signature or mark is visible on the left side of the page, overlapping the 'ESTADO PROPUESTO' map. There are several other smaller handwritten marks and signatures scattered around the maps.

Zona
39

ESTADO ACTUAL



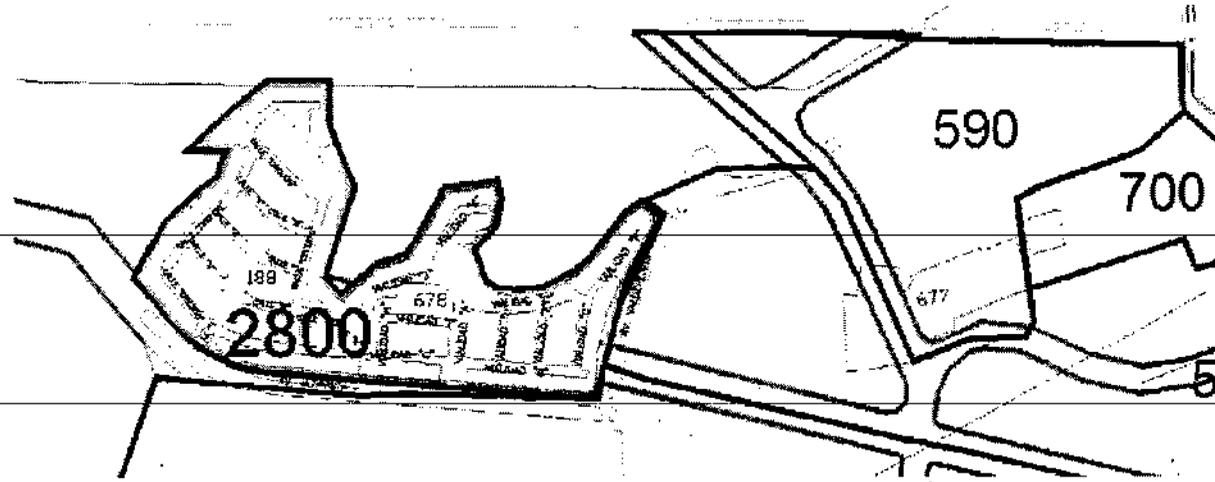
ESTADO PROPUESTO



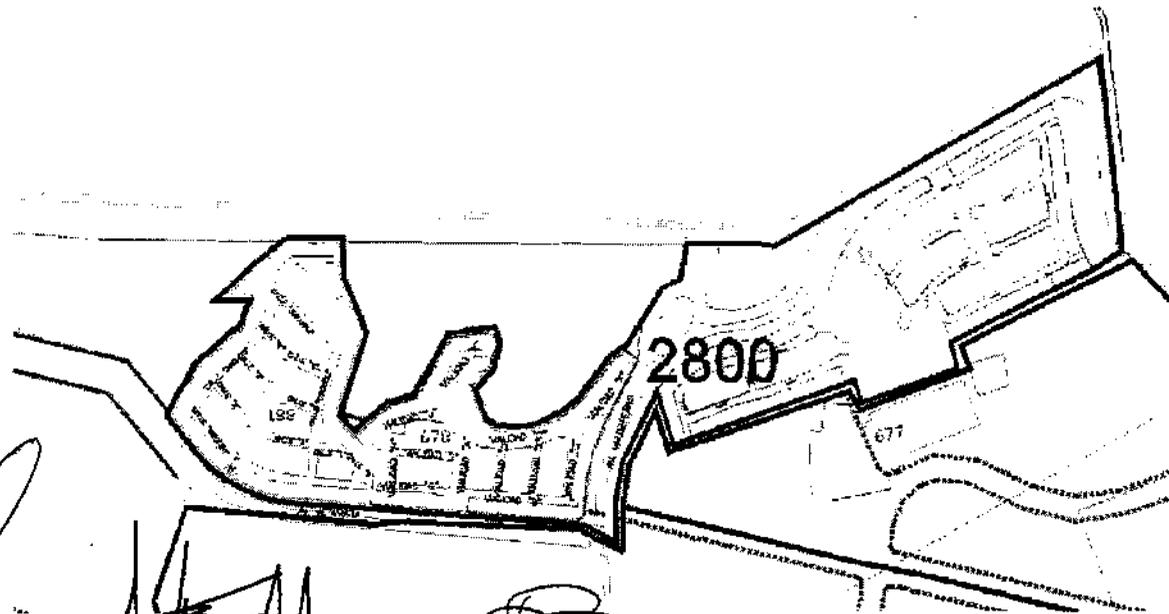
Handwritten notes and signatures:
A large handwritten signature or scribble is present on the left side of the page, overlapping the 'ESTADO ACTUAL' and 'ESTADO PROPUESTO' maps. Below it, there are several other handwritten marks, including what appears to be the name 'Bay' and other illegible scribbles.

**Zona
39**

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO

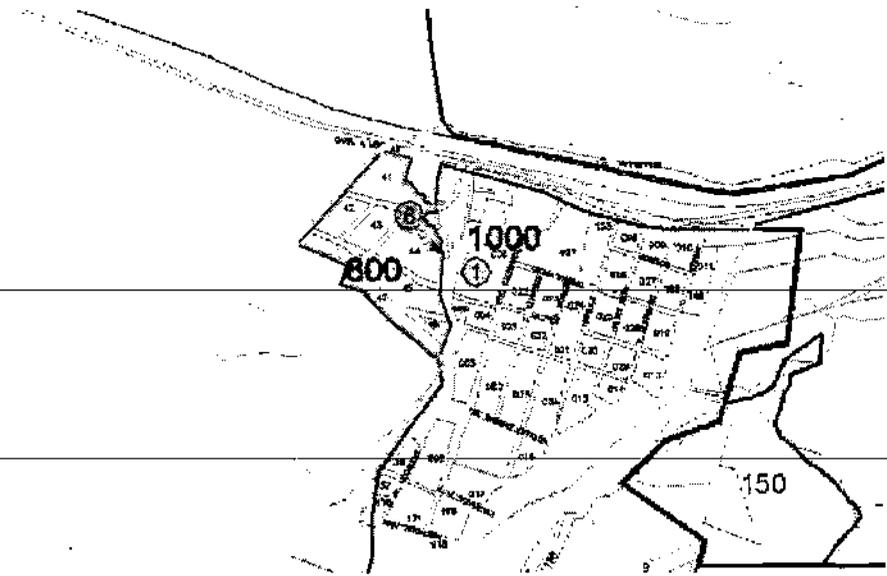


Handwritten scribble

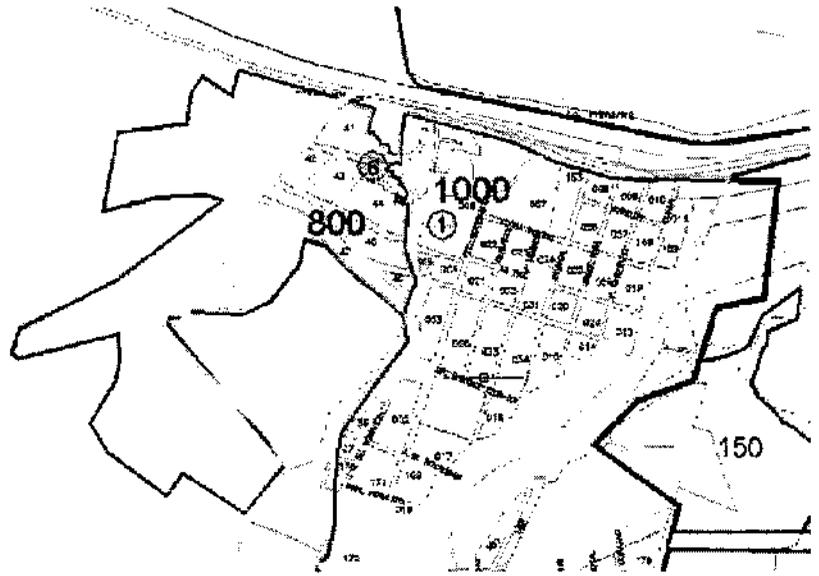
Handwritten signatures and scribbles

**Zona
55**

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO



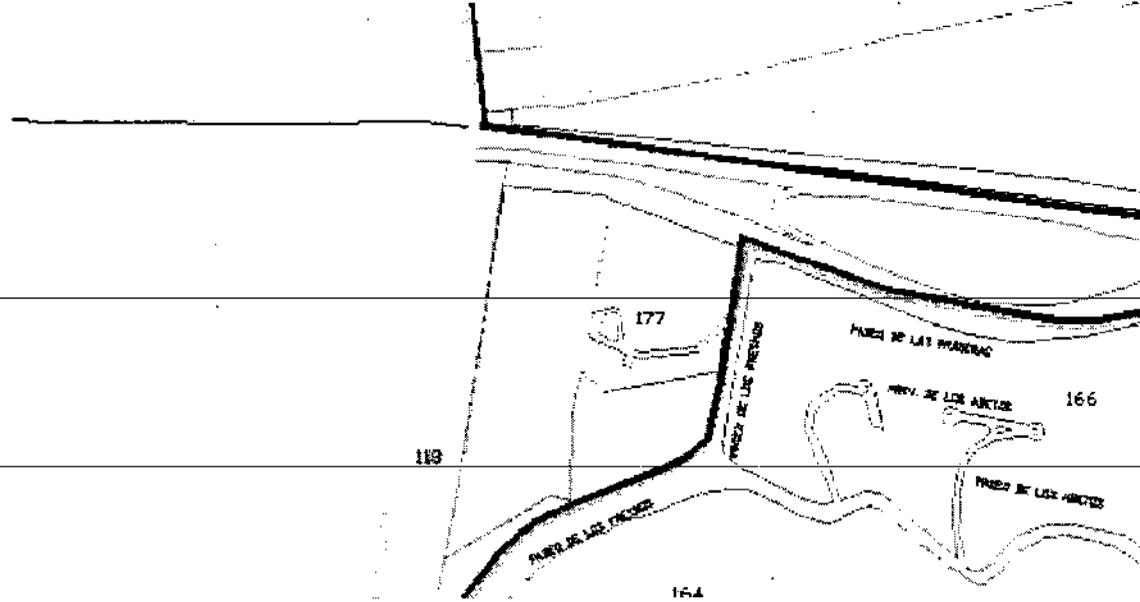
Handwritten scribble

Handwritten signatures and scribbles

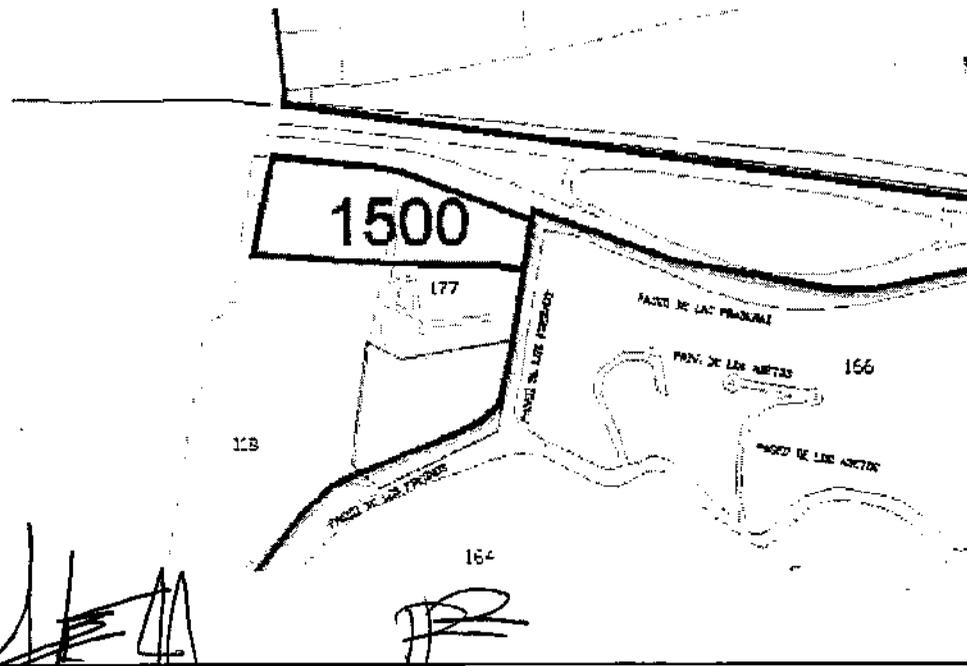
Handwritten signatures and scribbles

Zona
56

ESTADO ACTUAL



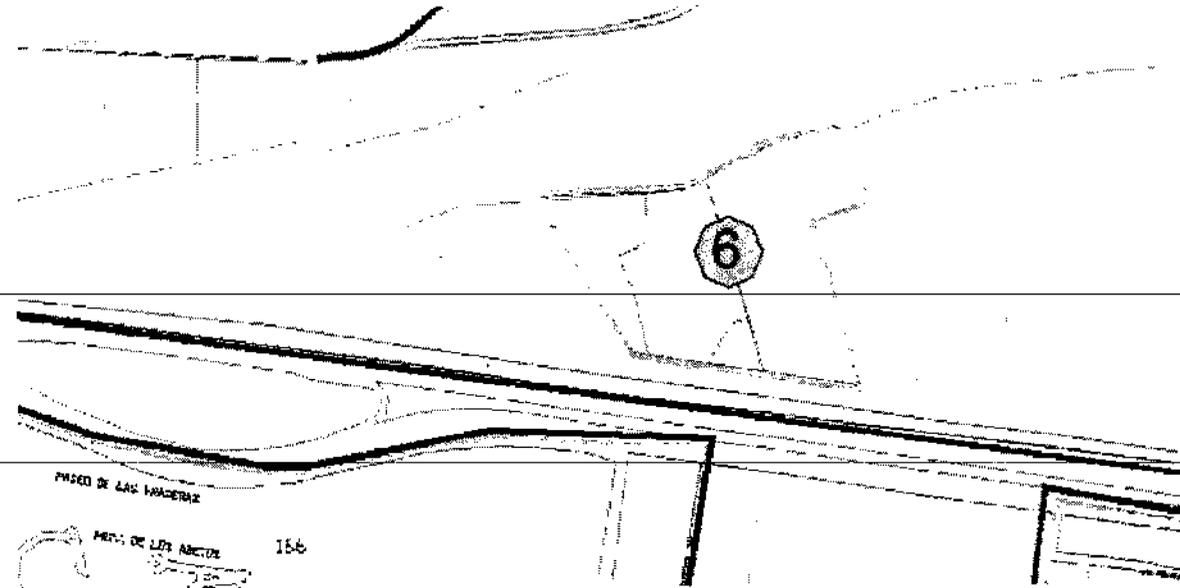
ESTADO PROPUESTO



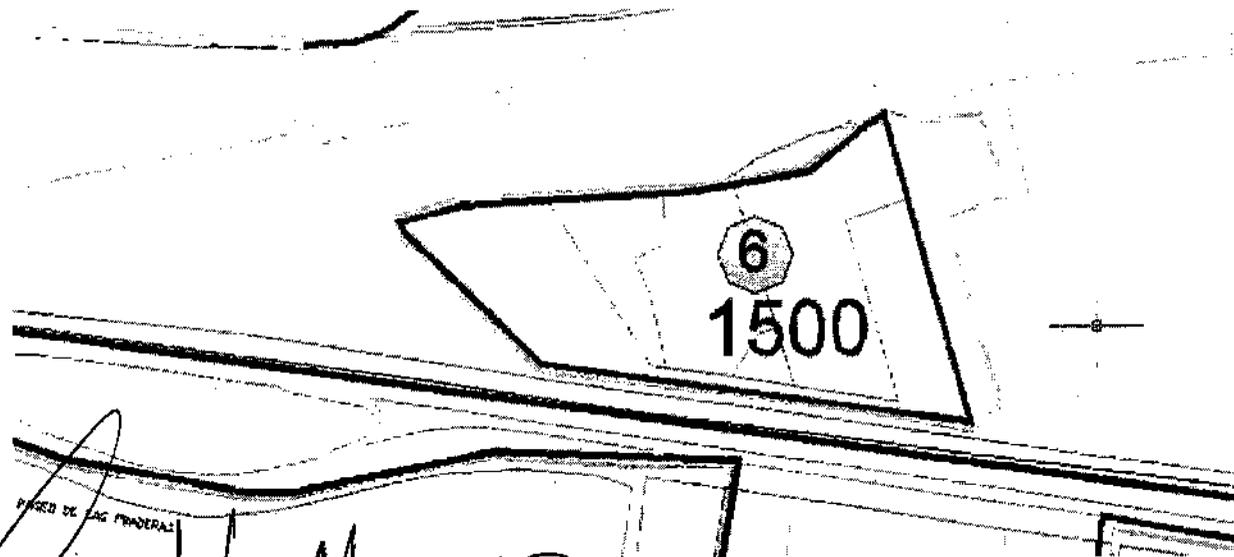
Handwritten signatures and scribbles, including a large signature that appears to be 'Blay' and other illegible marks.

Zona
56

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO

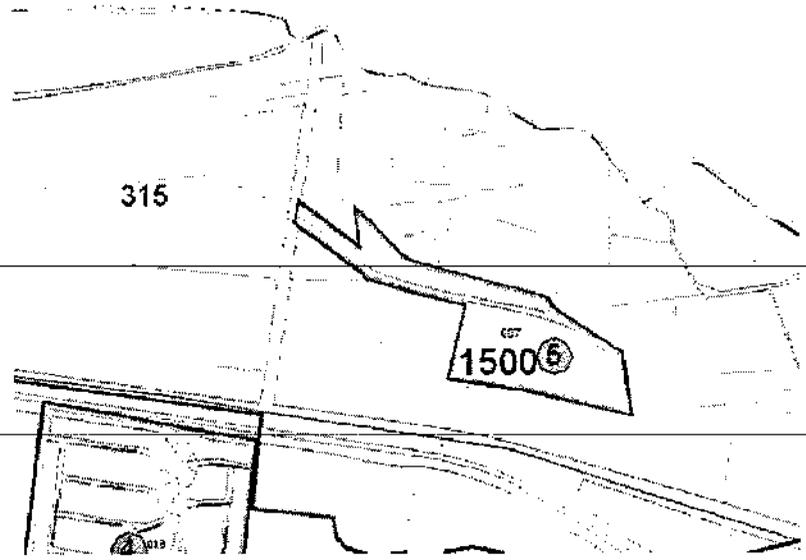


Handwritten notes and signatures on the left side of the page.

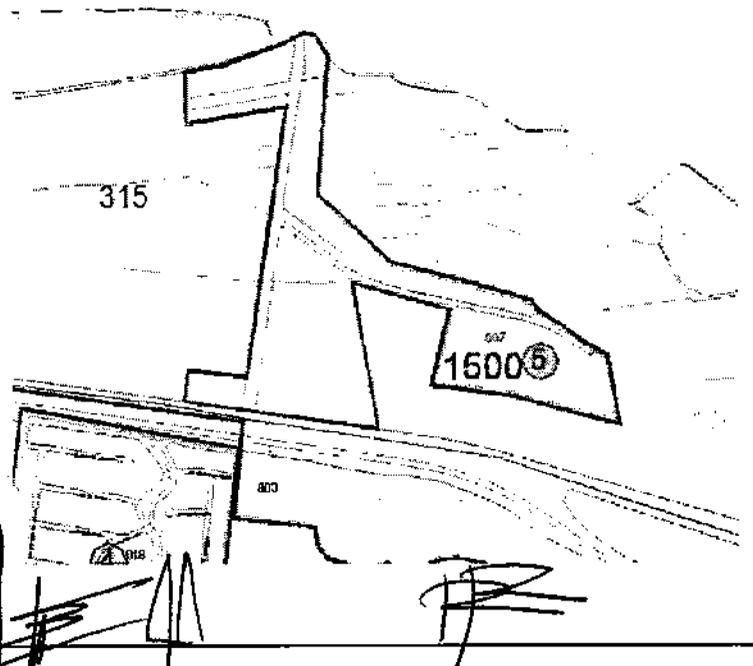
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

**Zona
56**

ESTADO ACTUAL



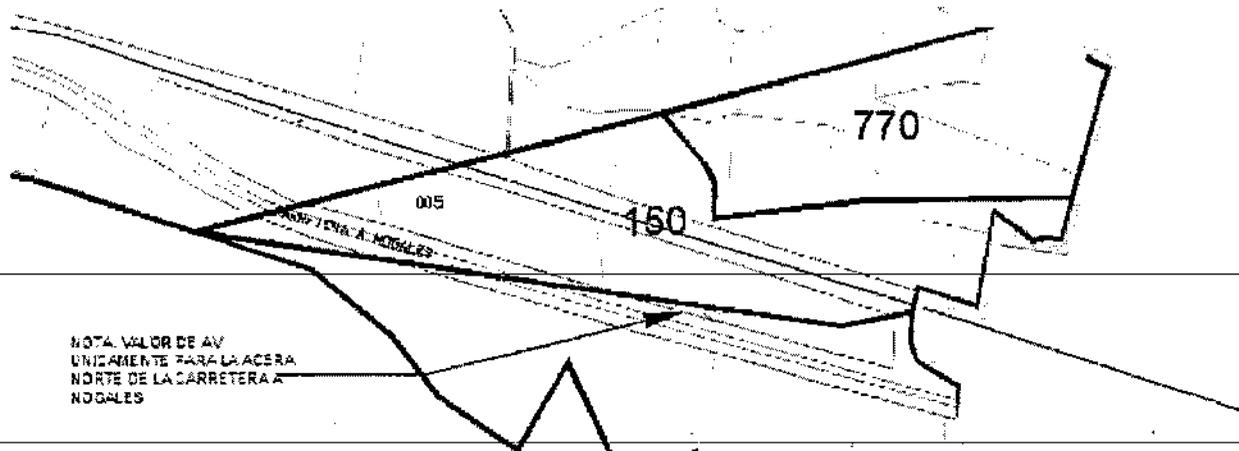
ESTADO PROPUESTO



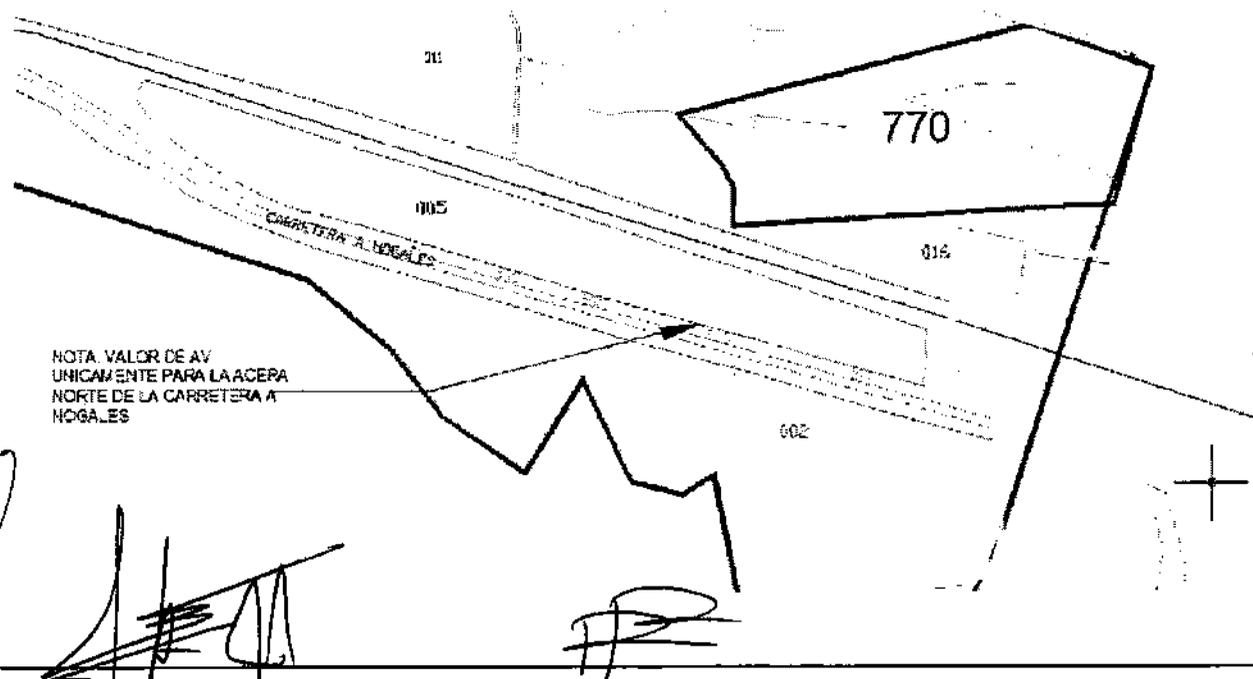
Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a large signature that appears to be 'Blay' and other illegible scribbles.

**Zona
56**

ESTADO ACTUAL



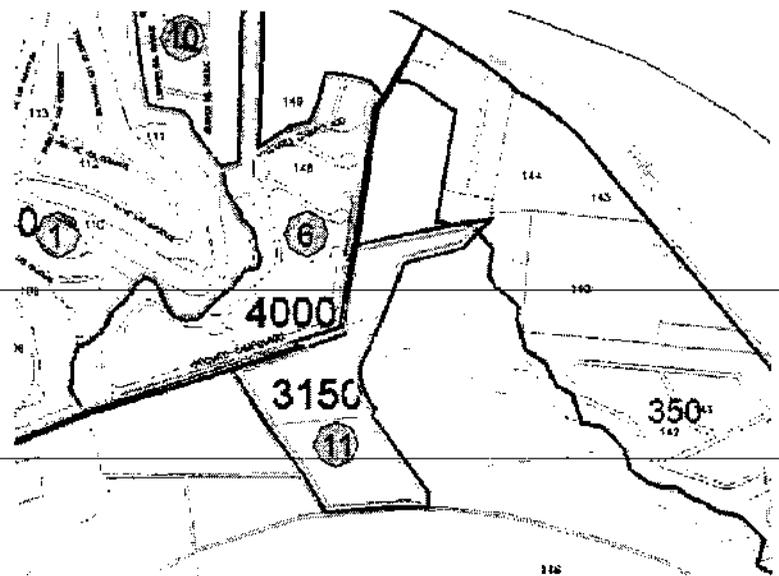
ESTADO PROPUESTO



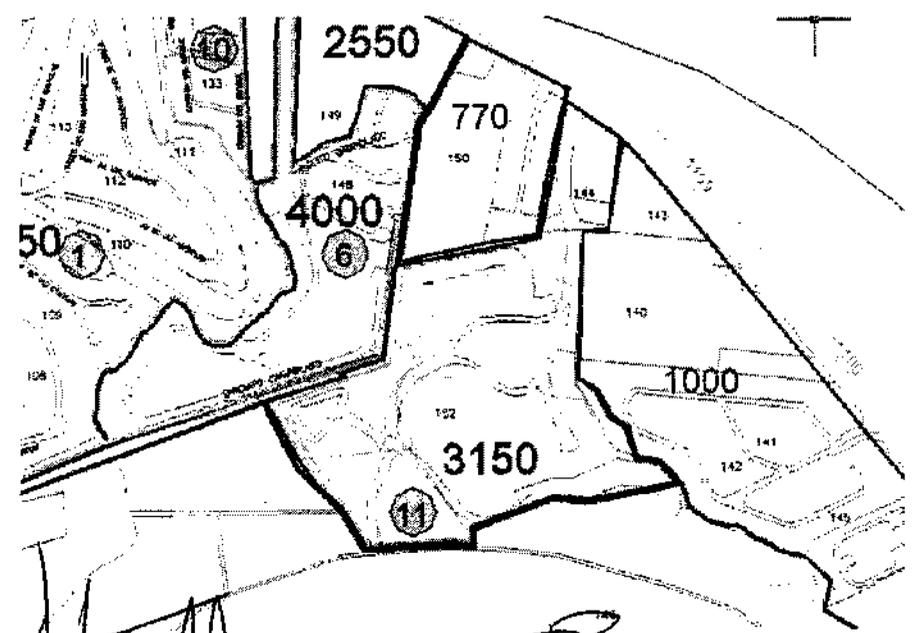
Handwritten signatures and scribbles, including the name "Bay" and other illegible marks.

ESTADO ACTUAL

Zona
58



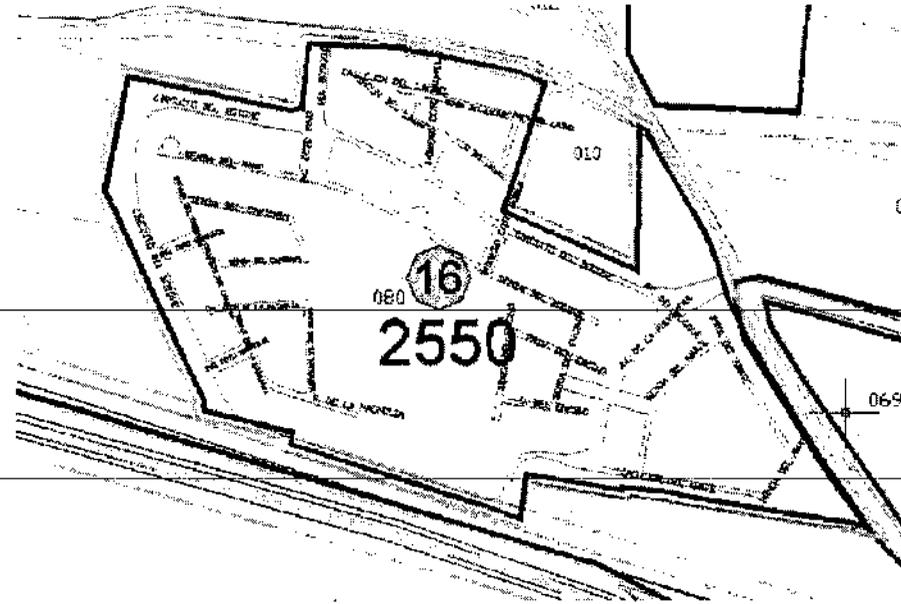
ESTADO PROPUESTO



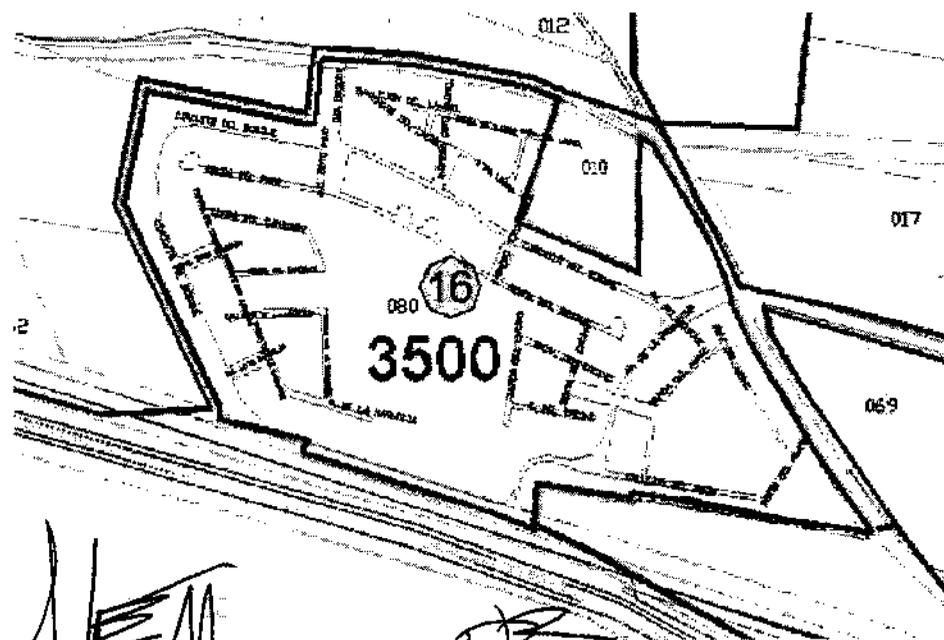
Handwritten signatures and scribbles on the left side of the page.

ESTADO ACTUAL

Zona
59



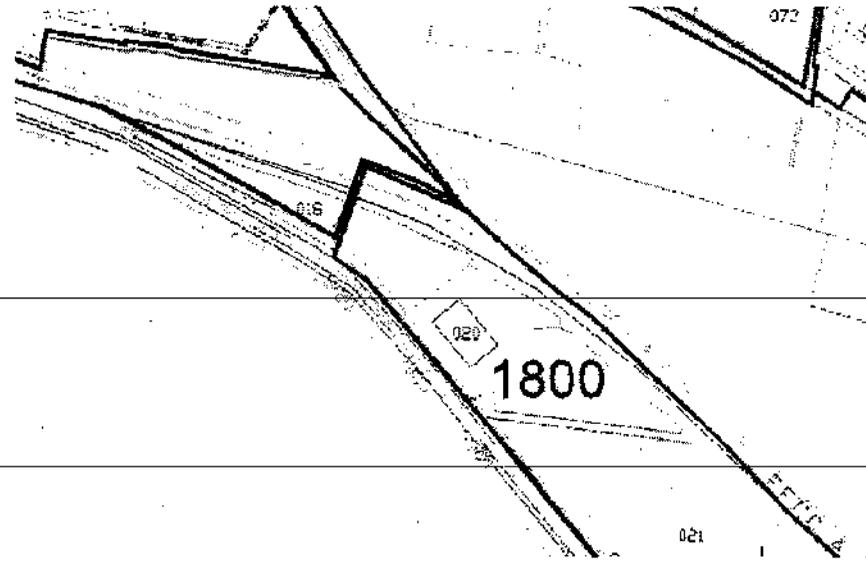
ESTADO PROPUESTO



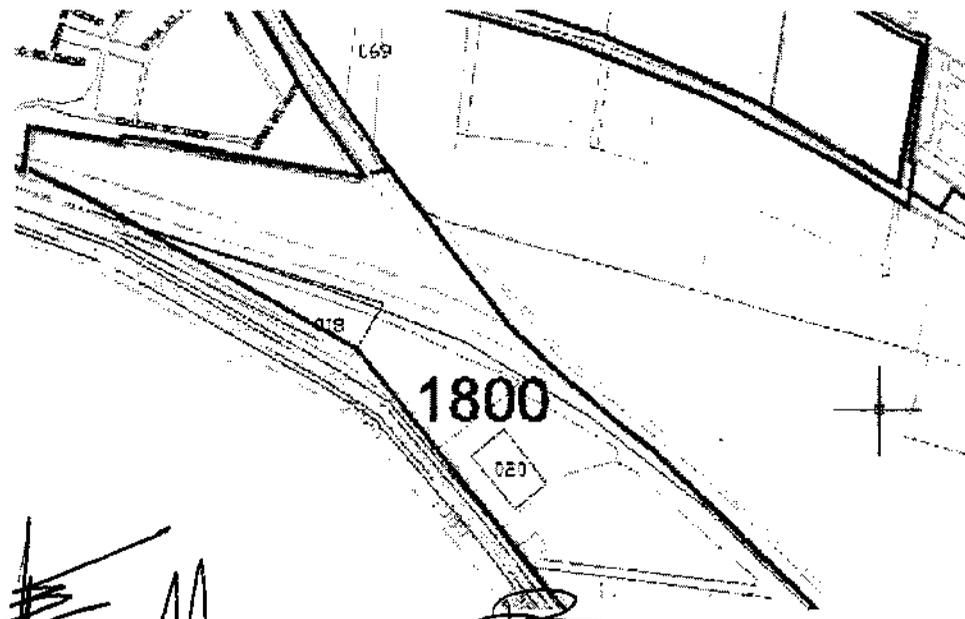
Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a circled '3', several scribbled-out lines, and a signature that appears to be 'Bay'.

**Zona
59**

ESTADO ACTUAL



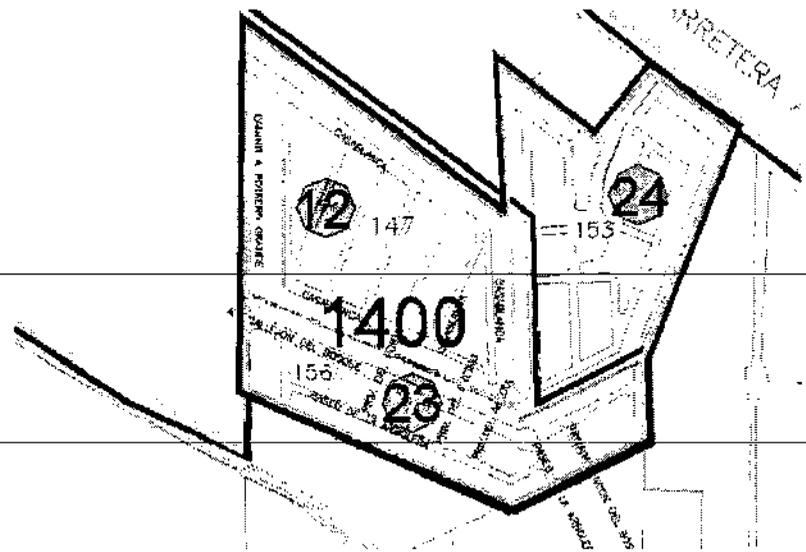
ESTADO PROPUESTO



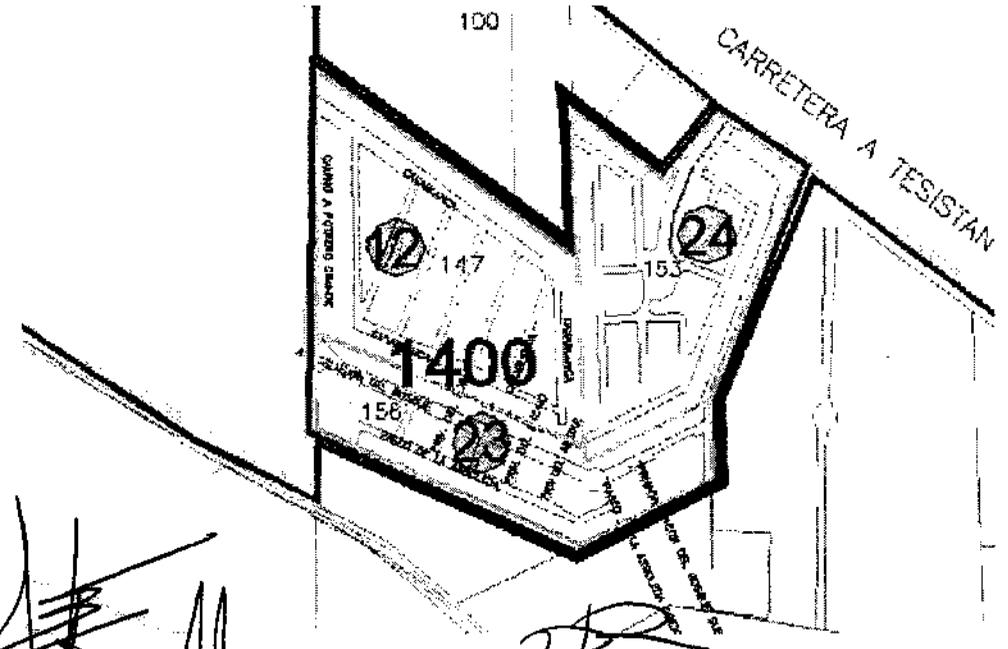
Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a large signature that appears to be 'Blay' and other illegible scribbles.

**Zona
60**

ESTADO ACTUAL



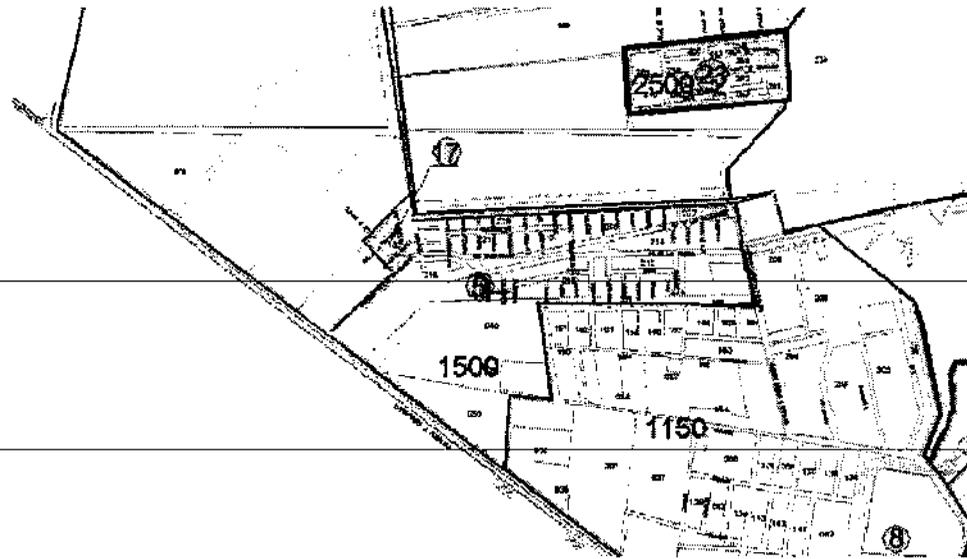
ESTADO PROPUESTO



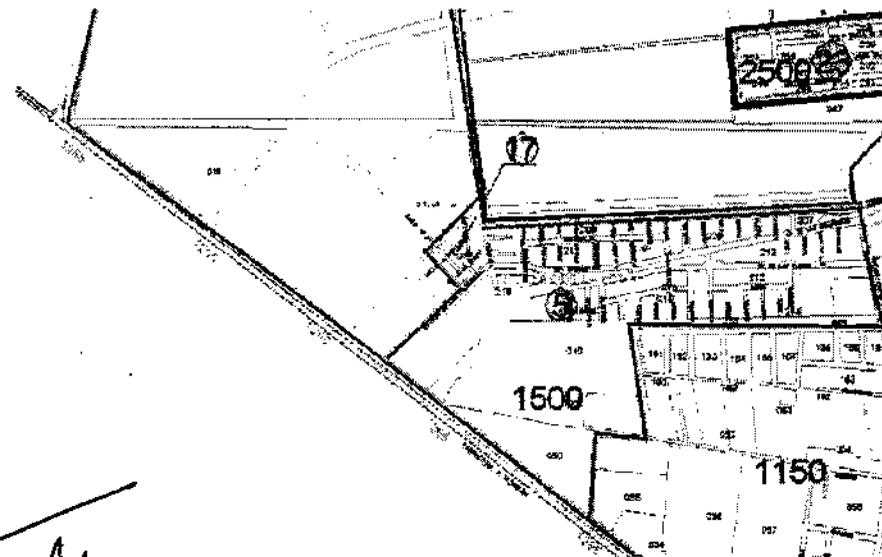
Handwritten signatures and scribbles on the left side of the page, including a large '3' and several illegible signatures.

**Zona
61**

ESTADO ACTUAL



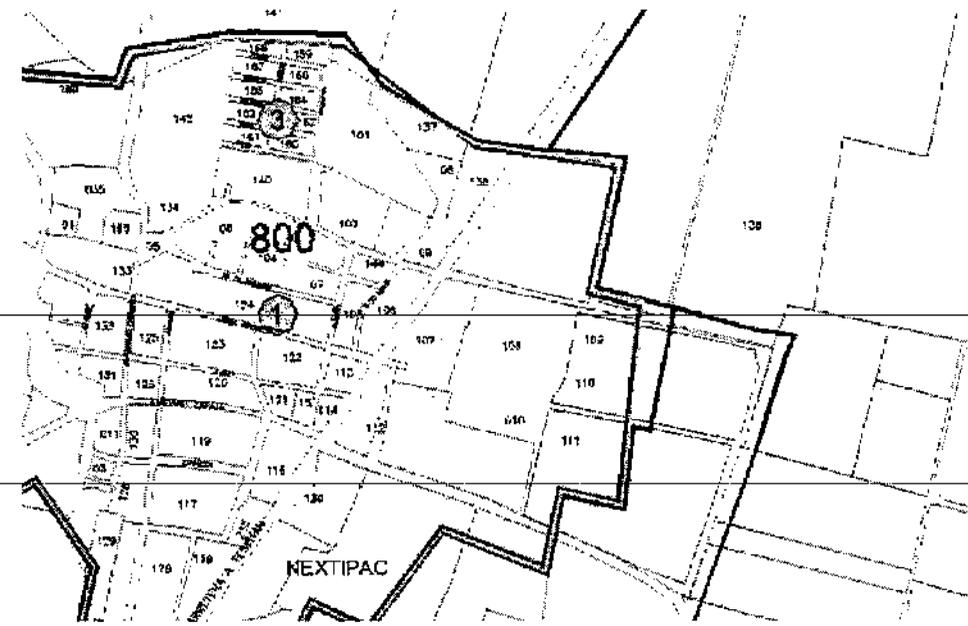
ESTADO PROPUESTO



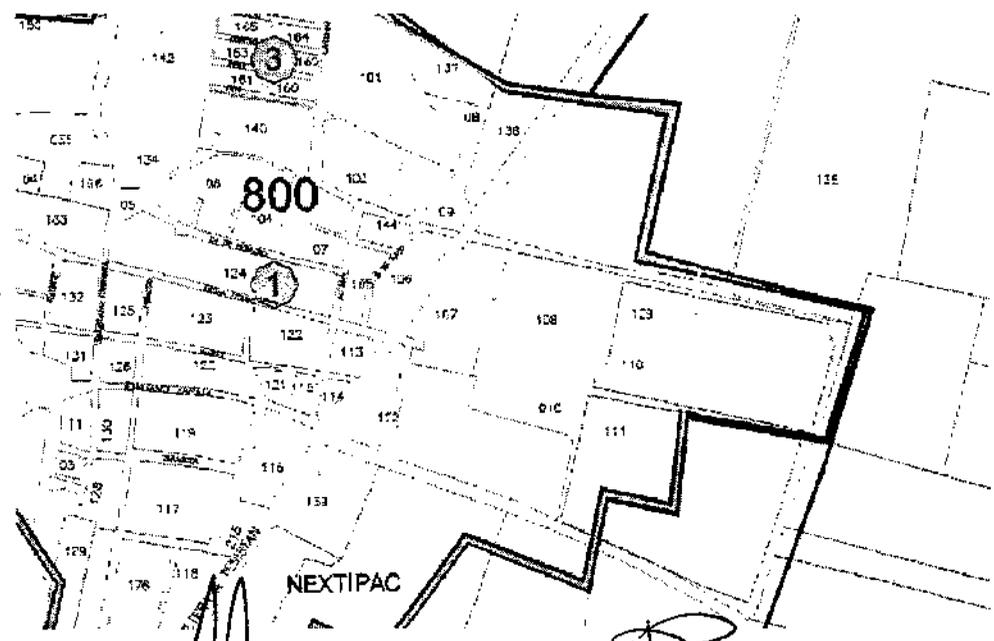
Handwritten signatures and scribbles in the bottom left corner of the page. The signatures appear to be 'J', 'Ba', and 'A'. There are also several large, dark scribbles and lines over the signatures.

**Zona
62**

ESTADO ACTUAL



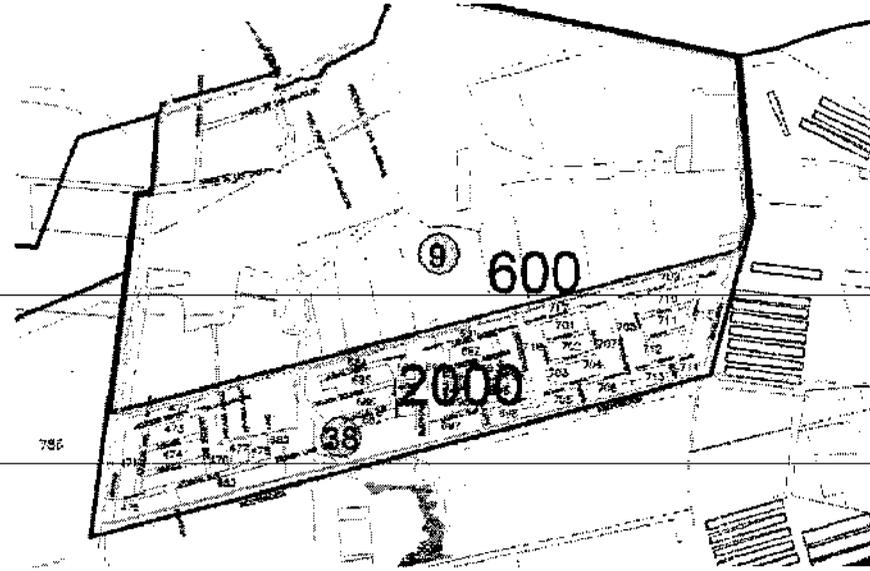
ESTADO PROPUESTO



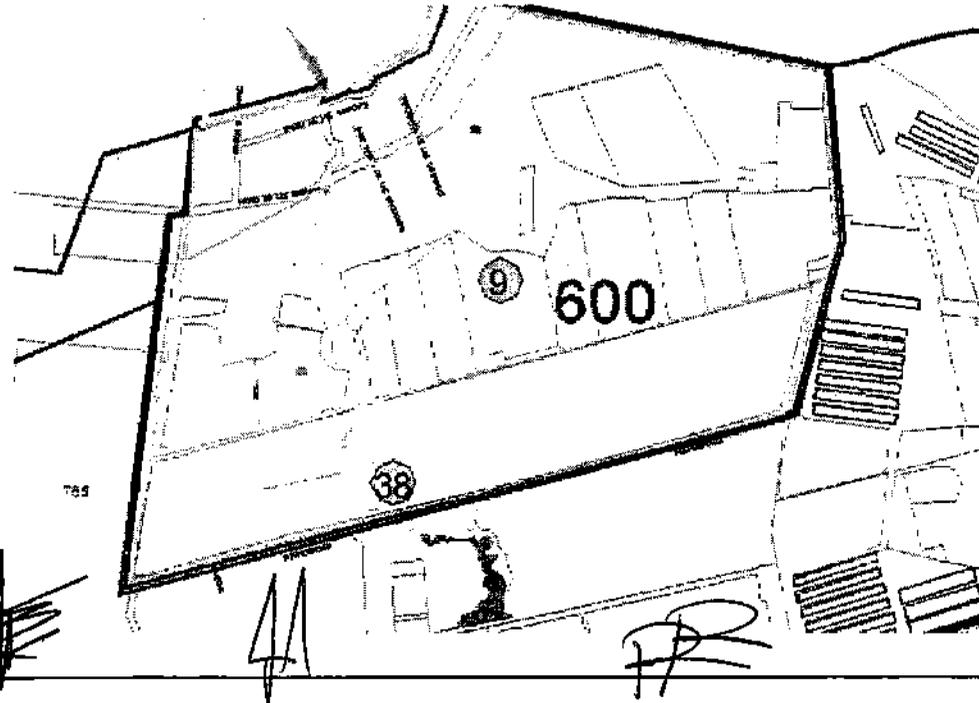
[Handwritten signatures and scribbles]

ESTADO ACTUAL

Zona
64



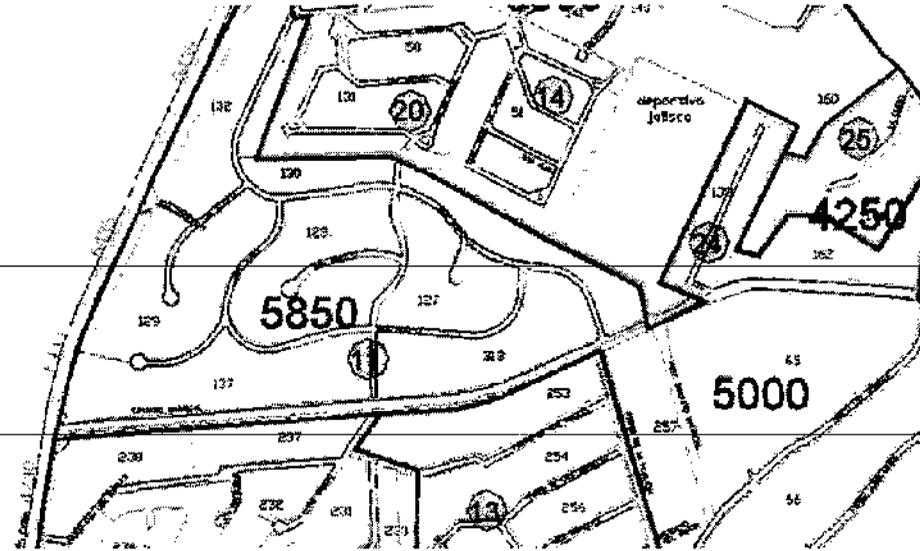
ESTADO PROPUESTO



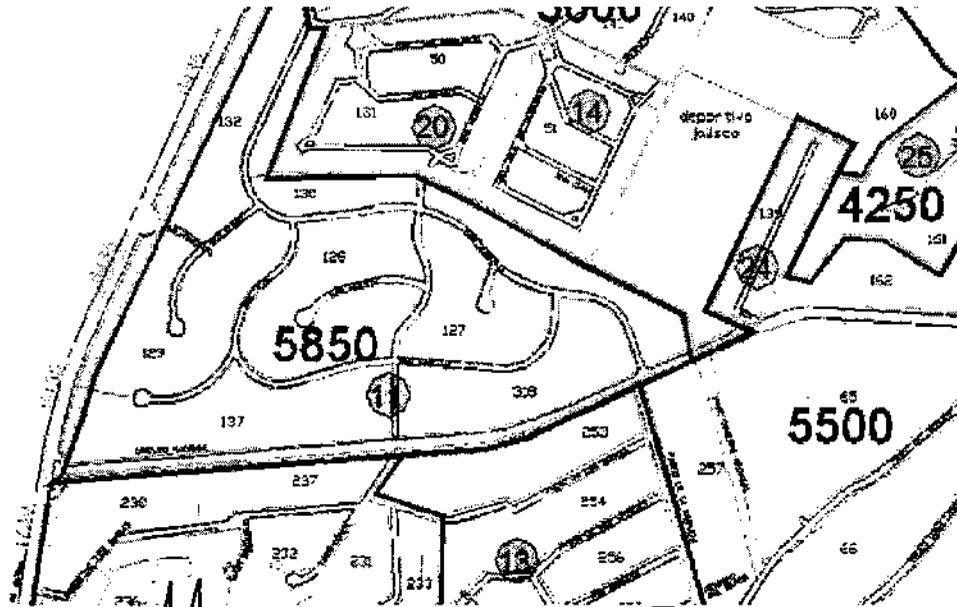
Handwritten notes and signatures:
A large handwritten signature or scribble on the left side of the page.
Below it, another signature that appears to be "Rag".
At the bottom left, there are several more scribbles and a signature that looks like "K".

**Zona
65**

ESTADO ACTUAL



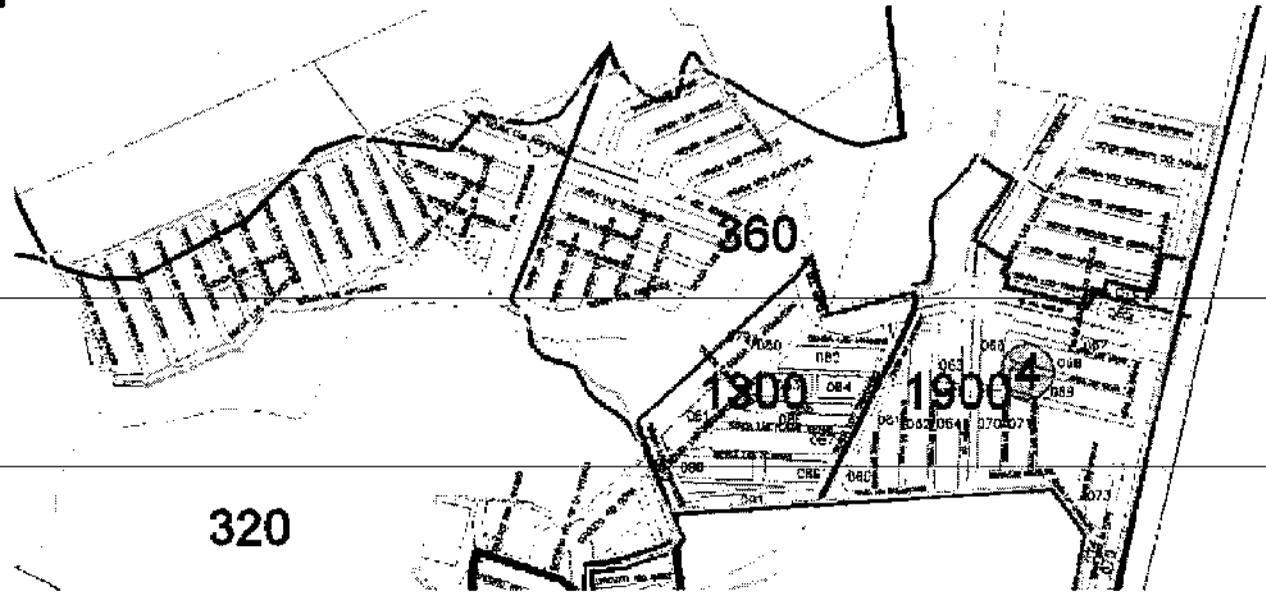
ESTADO PROPUESTO



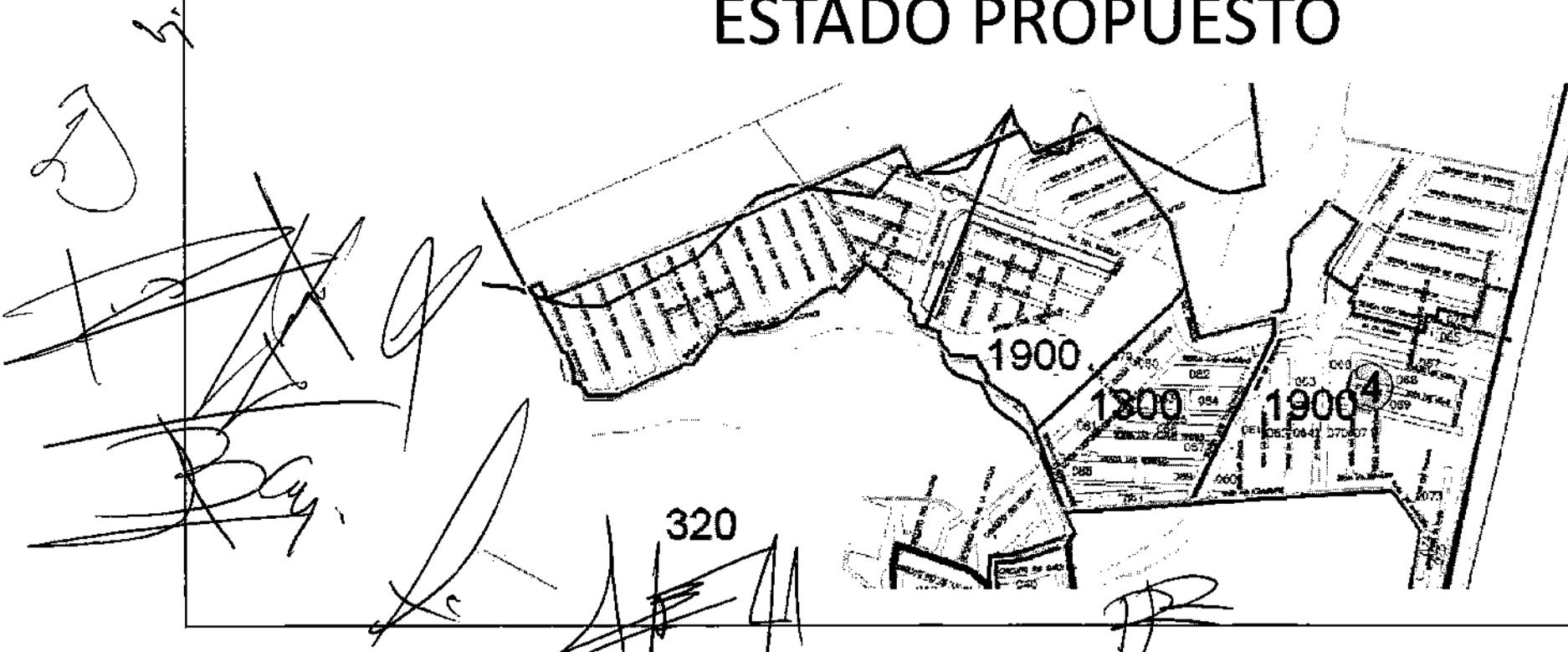
Handwritten signatures and initials:
b.
A large signature, possibly 'A. P. ...'
A signature that looks like 'Baye'
A signature that looks like 'R'

**Zona
66**

ESTADO ACTUAL

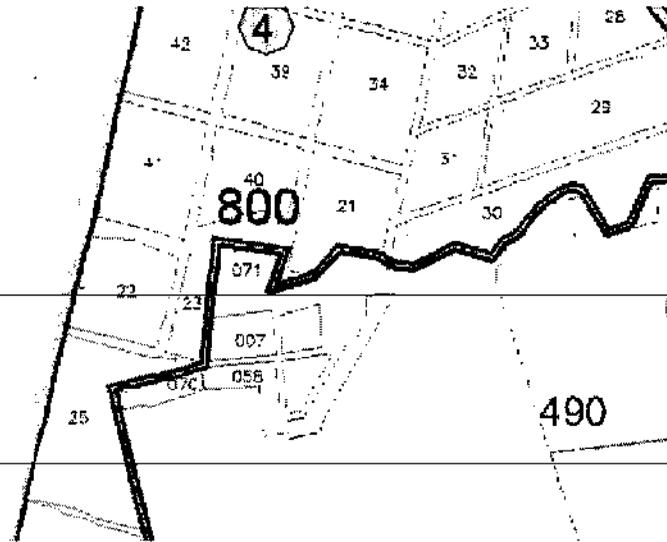


ESTADO PROPUESTO

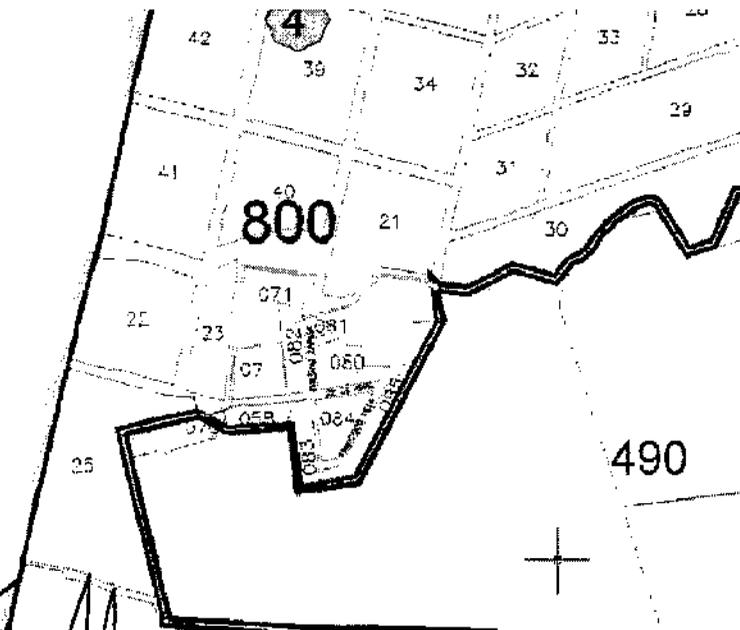


**Zona
70**

ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO



Handwritten notes and signatures:
A large scribble on the left side.
The word "Bay" written in cursive.
A signature that appears to be "L. A." followed by a large flourish.
A signature that appears to be "A. A." followed by a large flourish.

Zona
85

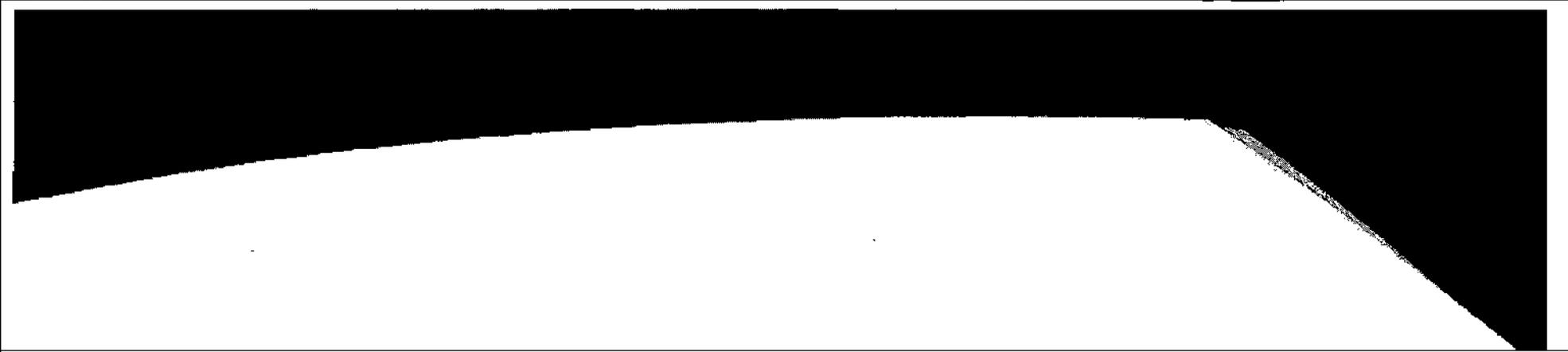
ESTADO ACTUAL



ESTADO PROPUESTO



Handwritten signatures and scribbles in the bottom left corner, including a large 'J' and several illegible signatures.



Análisis de metodología de
valuación, para plazas
comerciales que no están sujetas
a régimen de condominio.

Handwritten scribbles and signatures in the bottom left corner, including a large 'D' and various illegible marks.

ESTADO ACTUAL

Plazas tipo "B", siendo estas los desarrollos inmobiliarios de uso comercial, comercial y de servicios distrital o central, y/o mixto distrital o central y que NO están constituidas en Régimen de Condominio.

A las tiendas ancla, incluyendo los multicinemas, sujetas a régimen de propiedad en condominio, se les aplicara el 80% del valor aprobado, de acuerdo al valor de plaza en que se ubiquen.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

VALOR DE TERRENO = (ÁREA PRIVADA) POR (VALOR DE PLAZA)

VALOR DE CONSTRUCCIÓN = (ÁREA PRIVADA DE CONSTRUCCIÓN) POR (VALOR DE CONSTRUCCIÓN)

VALOR FISCL = (VALOR DE TERRENO) MAS (VALOR DE CONSTRUCCIÓN)

ESTADO PROPUESTO

Plazas tipo "B", siendo estas los desarrollos inmobiliarios de uso comercial, comercial y de servicios distrital o central, y/o mixto distrital o central y que NO están constituidas en Régimen de Condominio.

A las tiendas ancla, incluyendo los multi cinemas, sujetas a régimen de propiedad en condominio, se les aplicara el 80% del valor aprobado, de acuerdo al valor de plaza en que se ubiquen.

METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

VALOR DE TERRENO = (ÁREA DE DESPLANTE COMERCIAL INCLUYENDO PASILLOS) POR (VALOR DE PLAZA) + RESTO DE SUPERFICIE A VALOR DE RANGO O AVENIDA SEGUN SEA EL CASO

VALOR DE CONSTRUCCIÓN = (ÁREA PRIVADA DE CONSTRUCCIÓN) POR (VALOR DE CONSTRUCCIÓN)

VALOR FISCAL = (VALOR DE TERRENO) MAS (VALOR DE CONSTRUCCIÓN)

PLAZA PATRIA

DATOS GENERALES				
VALOR DE ZONA 2011, 2012 Y 2013	VALOR DE PLAZA 2011, 2012 Y 2013	SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO	ÁREA DE DEZPLANTE DE PLAZA	ZONA DE ESTACIONAMIENTO (ÁREA ABIERTA)
5,410.00	15,950.00	56,930.00	18,576.00	38,354.00

CALCULO DE VALOR DE TERRENO				
VALOR DE PLAZA 2011, 2012 Y 2013		VALOR AREA COMERCIAL (Área de desplante x valor de plaza)	VALOR DEL RESTO DE SUPERFICIE (SUP ESTACIONAMIENTO X VAL ZONA)	VALOR TOTAL DE TERRENO
15,950.00		296,287,200.00	207,495,140.00	503,782,340.00

VALOR UNITARIO DE PLAZA PATRIA 2014 (VALOR TOTAL DE
TERRENO /SUPERFICIE TOTAL DE TERRENO)

8,849.15

PLAZA COMERCIAL

ESTACIONAMIENTO



VALORES DE PLAZAS COMERCIALES

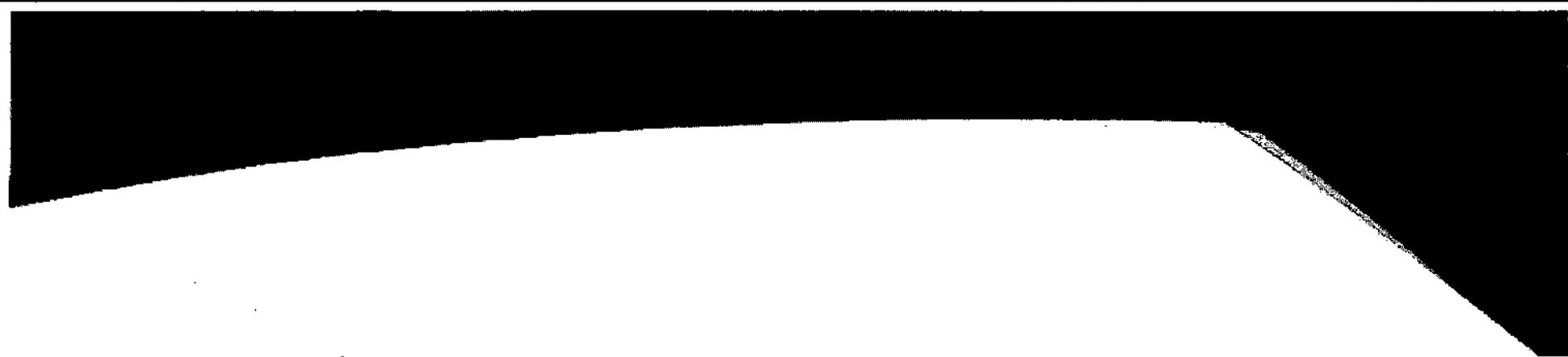
5.
~~Handwritten signature~~
~~Handwritten signature~~
~~Handwritten signature~~
~~Handwritten signature~~
~~Handwritten signature~~
~~Handwritten signature~~

ACTUAL PROPUESTO

Valor de Plazas y Centros Comerciales Tipo A (Plazas sujetas a régimen de condominio)		Valor Unitario 2014	Valor Unitario 2015
27	Plaza Andares	28,600	28,600
26	Plaza Galerias Guadalajara	15,700	28,150
11	La Gran Plaza	27,500	27,500
24	Plaza del Sol	25,950	25,950
29	Gran terraza belenes	20,000	20,000
25	Plaza Cordilleras	15,400	15,400
25	Plaza Guadalupe	14,300	14,300
25	Plaza Tepeyac	14,300	14,300
27	Plaza El Patio	11,000	11,000
65	Plaza Amistad	10,450	10,450
24	Condo Plaza del Sol	10,450	10,450
65	Plaza Universidad	10,100	10,100
24	Plaza Turquesa	9,900	9,900
29	Plaza Acueducto	7,700	7,700
24	Plaza Cruz del Sur	6,600	6,600
26	Concentro	5,500	5,500
39	Plaza San Isidro	4,950	4,950

Valor de Plazas y Centros Comerciales Tipo B (Plazas que no están sujetas a régimen de condominio)		Valor Unitario 2014 \$/M ²	Valor Unitario 2015 \$/M ²
11	Ciudadela	15,600	24,200
29	Plaza Patria	8,950	15,950
34	Plaza Bugamblias	4,500	6,050
24	Plaza Milenium	6,050	6,050
39	Walmart Carretera a Tesistan	4,900	4,900
34	Panoramica Bugamblias	4,000	4,000

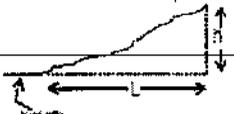
Handwritten notes and signatures on the left side of the page, including a large signature that appears to be 'Bay' and other illegible scribbles.

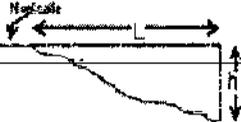


Análisis del factor de demérito para predios escarpados.

~~Handwritten scribbles and signatures in the bottom left corner, including a large 'S' and various illegible marks.~~

ESTADO ACTUAL

DEMÉRITO POR TOPOGI			
Predio Escarpado hacia Arriba			
Fórmula aplicada: $F = 1 - (s / 2)$; $s = h / L$			
DONDE:			
F= Factor de demérito			
s = Pendiente			
h = Desnivel respecto de la calle (m.)			
L = Longitud del predio (m.)			

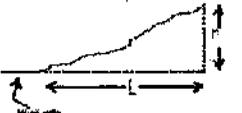
DEMÉRITO POR TOI			
Predio Escarpado hacia			
Fórmula aplicada: $F = 1 - (2 s / 3)$; $s = h / L$			
DONDE:			
F= Factor de demérito			
s = Pendiente			
h = Desnivel respecto de la calle (m.)			
L = Longitud del predio (m.)			

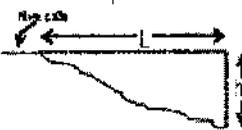
NOTA: NO SE APLICARÁ EL DEMÉRITO TOPOGRÁFICO PARA LAS COLONIAS: LAS CAÑADAS, PINAR DE LA VENTA, LA HERRADURA Y BUGAMBILIAS II SECCION, TODA VEZ QUE EL VALOR CONSIGNADO EN LAS PRESENTES TABLAS DE VALORES YA LO CONSIDERA.

Handwritten notes and signatures:
 A large scribble on the left side of the page.
 The word "Bay" is written in cursive at the bottom left.
 Other illegible signatures and initials are present.

Handwritten signature:
 A signature at the bottom center of the page.

ESTADO PROPUESTO

DEMÉRITO POR TOPOGRAFÍA	
Predio Escarpado hacia Arriba	
Fórmula aplicada: $F = 1 - (s / 2)$; $s = h / L$	
DONDE:	
F = Factor de demérito	
s = Pendiente.	
h = Desnivel respecto de la calle (m.)	
L = Longitud del predio (m.)	

DEMÉRITO POR TOPOGRAFÍA	
Predio Escarpado hacia Abajo	
Fórmula aplicada: $F = 1 - (2 s / 3)$; $s = h / L$	
DONDE:	
F = Factor de demérito	
s = Pendiente.	
h = Desnivel respecto de la calle (m.)	
L = Longitud del predio (m.)	

NOTA : ESTE FACTOR DE DEMERITO SERA APLICABLE PARA PREDIOS ESCARPADOS EN SU ESTADO NATURAL.

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

ESTADO ACTUAL

A los valores asignados a predios ubicados en áreas de reserva urbana, denominadas así por el Plan de Desarrollo Urbano, les serán aplicados los siguientes factores en función de su densidad habitacional y potencial de desarrollo, los cuales fueron calculados y serán aplicados según los determine el Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente.

Reserva urbana a corto plazo	1.00	Factor
Reserva urbana a mediano plazo	0.75	Factor
Reserva urbana a largo plazo	0.50	Factor

El uso de suelo y valor previsto en las tablas de valores estará sujeto al Plan de Desarrollo vigente a la fecha de la valuación.

Entendiéndose, según el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, como:

Áreas de Reserva Urbana: Las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. Aquí corresponde promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, se identifican con la clave (RU) y el número que las especifica.

- a) **Áreas de reserva urbana a corto plazo:** Las que corresponden a los terrenos donde se disponga a la reserva urbana que cuentan con la urbanización básica, donde es factible realizarlas de inmediato, se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana mas la subclave (CP).
- b) **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** Las que corresponden a la reserva urbana que son potencialmente urbanizables pero no cuentan con la urbanización básica, donde no es factible realizarlas inmediatamente, se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana mas la subclave (MP).
- c) **Áreas de reserva urbana a largo plazo.** Las que corresponden a la reserva urbana que son potencialmente urbanizables pero no cuentan con la urbanización básica y no es posible realizarlas inmediatamente. En las áreas de reserva urbana a largo plazo no se permite o se prohíbe promover modalidad alguna de acción urbanística. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana mas la subclave (LP).



AREA NORESTE
AREA SUR
AREA CENTRO
AREA ESTE

ESTADO PROPUESTO

A los valores asignados a predios ubicados en áreas de reserva urbana, denominadas así por el Plan de Desarrollo Urbano, les serán aplicados los siguientes factores en función de su densidad habitacional y potencial de desarrollo, los cuales fueron calculados y serán aplicados según los determine el Plan de Desarrollo Urbano Municipal vigente.

Reserva urbana a corto plazo	1.00	Factor
Reserva urbana a mediano plazo	0.75	Factor
Reserva urbana a largo plazo	0.50	Factor

Nota: Para valorar los macro lotes susceptibles a ser urbanizados, se aplicara el valor de zona al frente de calle por los primeros 40 mts de fondo y al resto se aplicara valor de reserva urbana cuando estén en breña, de lo contrario aplicara el demento de fondo correspondiente

El uso de suelo y valor previsto en las tablas de valores estará sujeto al Plan de Desarrollo vigente a la fecha de la valuación.

Entendiéndose, según el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, como:

Áreas de Reserva Urbana: Las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. Aquí corresponde promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, se identifican con la clave (RU) y el número que las especifica.

- vi*
- a) **Áreas de reserva urbana a corto plazo:** Las que corresponden a los terrenos donde se disponga a la reserva urbana que cuentan con la urbanización básica, donde es factible realizarias de inmediato, se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana mas la subclave (CP).
 - b) **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** Las que corresponden a la reserva urbana que son potencialmente urbanizables pero no cuentan con la urbanización básica, donde no es factible realizarias inmediatamente, se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana mas la subclave (MP).
 - c) **Áreas de reserva urbana a largo plazo.** Las que corresponden a la reserva urbana que son potencialmente urbanizables pero no cuentan con la urbanización básica y no es posible realizarias inmediatamente. En las áreas de reserva urbana a largo plazo no se permite o se prohíbe promover modalidad alguna de acción urbanística. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana mas la subclave (LP).



AREA NORESTE
AREA SUR
AREA CENTRO
AREA ESTE

Aplicación de valor de condominios con valor de avenida

Para condominios habitacionales que se encuentren sobre Avenida, se aplicara valor de zona y la parte que tenga uso comercial se aplicara el valor de Avenida, de igual forma en las Avenidas que tengan uso de suelo comercial y/o servicios se determina su valor de zona más el 10% de incremento.

Aplicación de valor de condominios con valor de avenida

