

C. Estefanía García
Presente

En atención a su solicitud de información ingresada en esta Unidad de Transparencia, a través de la Plataforma Nacional de Transparencia, bajo el número de folio **00647419**, el día **15 de marzo del año 2019**, misma que a la letra dice:

- *“La información que solicito es la siguiente: 1.- ¿ Existe un manual de Valuador catastral o Existe un instructivo de valuación? En caso de ser afirmativa anexar documento.”*

Se remite copia simple del siguiente **D.C.I.P.- U.C.P.I./204/2019**, suscrito por el **Arq. Francisco Javier Carrillo Gallardo, Director de Catastro e Impuesto Predial**, mismo que le brinda respuesta a su solicitud.

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 6, apartado A, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 14, apartado B, de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 1, 24, fracción V, 25, 47, 48, fracciones III, VI y XIV, y 99 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Guanajuato.

Quedo a sus órdenes para cualquier duda o aclaración en el correo electrónico de esta Unidad de Acceso: uaip@guanajuatocapital.gob.mx, o en el teléfono 73 2 1488.

Atentamente,

Lic. Víctor Cristóbal Enrique Colunga Jasso

**Titular de la Unidad de Transparencia y Acceso
a la Información Pública del Municipio de Guanajuato**


*ALM





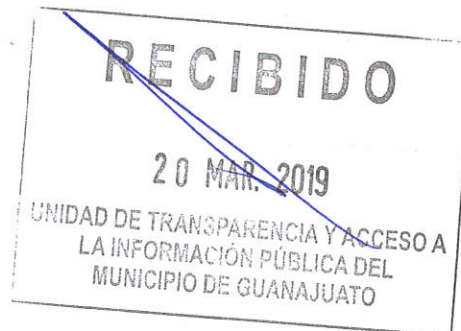
Guanajuato
Somos Capital

Ayuntamiento 2018 - 2021

Tesorería Municipal
Dirección de Catastro e Impuesto Predial
Oficio: D.C.I.P. - U.C.P.I /204/2019
Asunto: Se informa

Guanajuato, Gto., 19 de marzo de 2019

Lic. Víctor Cristóbal Enrique Colunga Jasso
Titular de la Unidad de
Acceso a la Información Pública del
Municipio de Guanajuato.
Presente



Por medio del presente, en atención a su oficio U.A.I.P. 0775/2019, de 19 de marzo de 2019, una vez analizada la solicitud de mérito en la que la C. Estefanía García solicita:

“La información que solicito es la siguiente: 1.- ¿Existe un manual de Valuador catastral o Existe un instructivo de valuación? En caso de ser afirmativa anexar documento.”

Analizada la solicitud, le informo que, esta dirección de Catastro no cuenta con un manual de valuador catastral, sin embargo, contamos con el texto: CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y DE CONSTRUCCION PARA LA DETERMINACION DE LOS IMPUESTOS INMOBILIARIOS EN EL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, Valores unitarios del terreno. El cual remito mediante el presente.

Sin otro particular, le reitero mis atenciones, respetuosamente.

Atentamente


Arq. Francisco Javier Carrillo Gallardo.
Director de Catastro e Impuesto Predial.

FJMM

Presidencia
Municipal Plaza de
la Paz No. 12,
Centro, Guanajuato,
Gto., Tel. (473) 73
21213

GOBIERNO MUNICIPAL DE GUANAJUATO

TESORERÍA MUNICIPAL

DIRECCIÓN DE CATASTRO E IMPUESTO PREDIAL

**CRITERIOS PARA LA APLICACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO
Y DE CONSTRUCCION PARA LA DETERMINACION DE LOS IMPUESTOS
INMOBILIARIOS EN EL MUNICIPIO DE GUANAJUATO**

Valores unitarios del terreno

CLASIFICACIÓN DE ZONAS:

Zona comercial de primera.

Se considera comercial de primera a la zona homogénea con las condiciones socio-económicas que concentran una mayor actividad comercial, uso del suelo específico, infraestructura y equipamiento urbano completos así como la comercialidad de los inmuebles en la zona.

Zona comercial de segunda

Se considera comercial de segunda a la zona homogénea con menores condiciones socio-económicas que concentran una actividad comercial, uso del suelo específico, infraestructura y equipamiento urbano completos. Normalmente se encuentran como áreas satélites a la zona comercial de primera.

Zona habitacional centro medio

Se considera zona habitacional centro medio aquellas zonas ubicadas en la periferia del centro urbano con influencia de las zonas de mayor actividad socio-económica.

Zona habitacional centro económico

Se considera zona habitacional centro económico aquellas zonas ubicadas en la periferia del centro urbano que son destinados al uso de casa-habitación sin tener influencia de alguna actividad comercial en específico.

Zona habitacional residencial

Se considera zona habitacional residencial aquella cuya condición socio-económica permite el desarrollo de fraccionamientos con infraestructura de primera calidad, contando con todos los servicios y equipamiento urbano completo y se desarrolla en zonas exclusivas.

Zona habitacional media.

Se considera zona habitacional media aquella cuya condición socio-económica permite el desarrollo de fraccionamientos o colonias con infraestructura de calidad media, contando con los servicios básicos y equipamiento urbano .se desarrolla por lo general en la periferia de la ciudad.

Zona habitacional interés social.

Se considera zona de interés social aquellas zonas generadas normalmente por programas oficiales promotores de la vivienda con superficies de terreno acordes a la ley de fraccionamientos del estado, contando con los servicios básicos y equipamiento urbano .se desarrolla por lo general en la periferia de la ciudad.

Zona habitacional económica

Son aquellas zonas de nivel socio-económico bajo reflejando una introducción de servicios en etapas así como la construcción de las mismas viviendas, por lo general es producto de programas de regularización.

Zona marginada irregular

Son zonas ubicadas en la periferia de la ciudad que no cuentan con servicios básicos y por lo general en proceso de regularización (Asentamientos Irregulares).

Valor mínimo.

Este valor es aplicable a predios que por su ubicación no es factible dotarlos de servicios en corto plazo.

Clasificación de construcciones

MODERNO SUPERIOR

CARACTERISTICAS PRINCIPALES:



- Muros de ladrillo de loma block de cemento o concreto
- Columnas y dalas de concreto, de fierro, mixtos.
- Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo
- Azotea ladrillo impermeabilizantes
- Pisos de mármol, cerámica, parquet o madera
- Ventanas de aluminio o madera, bien terminadas
- Vidrios polarizados o doble
- Iluminación profusa con instalación oculta y contactos y apagadores con placas metálicas.
- Puertas aluminio y acrílico o cristal, tablero de cedro, tambor de cedro.
- Baños con muebles de color, azulejo de calidad instalación baño de vapor, jacuzzi, red agua fría y caliente, salidas numerosas.
- Cocina zoclos de azulejo
- Acabados interiores bien terminados, muros con recubrimiento de mármol, madera plásticos o similares.
- Instalaciones especiales, intercomunicadores sonido ambiental, aire acondicionado seguros, sistemas agua hidroneumático, aljibes.
- Herrería, aluminio, artística, pesada, en ventanas, balcones.
- Fachada, recubrimiento de losetas de mármol, cantera, piedrín.

MODERNO MEDIO

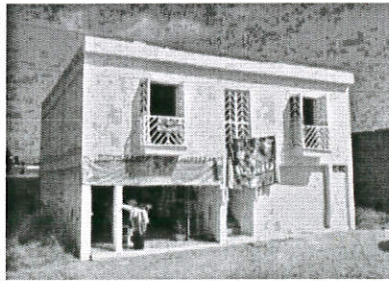
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES



- Muros de tabique, block de cemento o concreto
- Columnas y dalas de concreto
- Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o cemento sobre vigas de concreto o de fierro, azotea con impermeabilizante.
- Pisos de granito y mosaico de buena calidad, cerámica, linóleos
- Ventanas de fierro tubular
- Vidrios polarizados o semidoble
- Puertas de fierro tubular entablerados de madera, tambor de pino
- Iluminación normal, con instalación eléctrica oculta
- Baños con muebles de color o blancos de buena calidad y lambriones de azulejo.
- Red agua fría y caliente, tinaco
- Acabados interiores bien terminados, con pintura de buena calidad y tapiz
- Acabados exteriores bien terminados con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos de piedra o losetas.

MODERNO ECONÓMICO

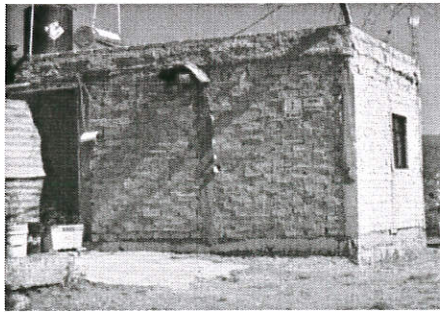
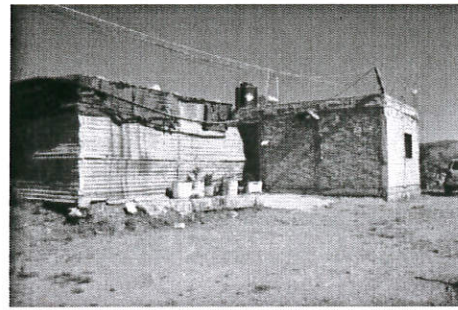
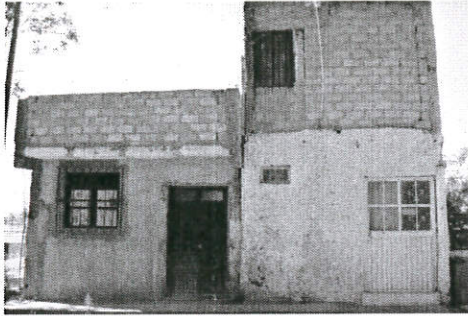
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES:



- Muros de tabique, block de cemento o concreto.
- Columnas concreto
- Techos y entrepisos de concreto o bóveda de ladrillo o cemento sobre vigas de concreto y fierro,
- Pisos de mosaico, loseta vinílica económica
- Ventanas de fierro estructural o tubular pequeñas
- Puertas de fierro estructural y de madera económica con interiores de aglomerados
- Instalaciones eléctricas ocultas, iluminación la indispensable, red oculta y /o visible.
- Baños de muebles blancos, lambriones de mosaico o sin lambriones tinaco, red agua fría y caliente.
- Acabados interiores mal terminados con pintura vinílica económica o pintura preparada
- Acabados exteriores con aplanados de mezcla o ladrillo aparente.

MODERNO CORRIENTE

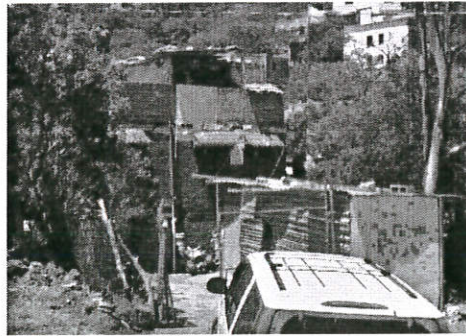
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.



- Muros de tabique o block de cemento
- Columnas escasas de concreto
- Techos de bóveda de ladrillo o cemento sobre viga de concreto
- Pisos de cemento o ladrillo de barro recocido
- Sin puertas o mal terminadas
- Ventanas de fierro o madera, mal terminadas de dimensiones pequeñas
- Vidrios claro sencillo
- Iluminación mínima con instalación eléctrica visible oculta algunas veces
- Baños con muebles blancos sin lambriones, red agua fría
- Acabados interiores sin aplanar o sin pintura
- Acabados exteriores rústicos, aplanados mal terminados sin aplanar.

MODERNO PRECARIO

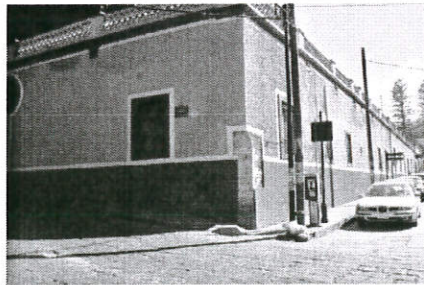
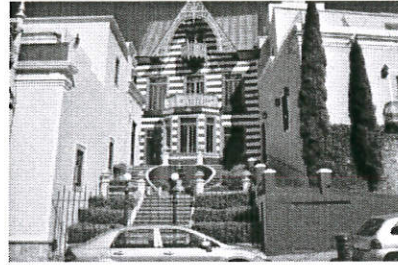
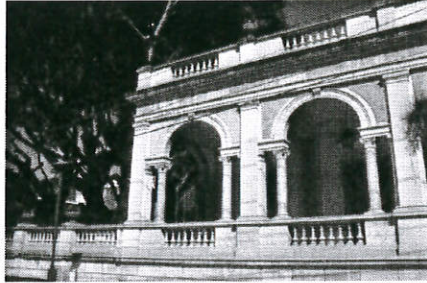
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.



- Muros de tabique o block de cemento
- SIN Columnas
- Techos de LAMINA
- Pisos de cemento
- Sin puertas o mal terminadas
- Ventanas IMPROVISADAS
- Vidrios claro sencillo
- Iluminación mínima con instalación eléctrica visible
- Baños con muebles blancos sin lambriones, red agua fría
- Acabados interiores sin aplanar o sin pintura
- Acabados exteriores rústicos, aplanados mal terminados O sin aplanar.

ANTIGUO SUPERIOR

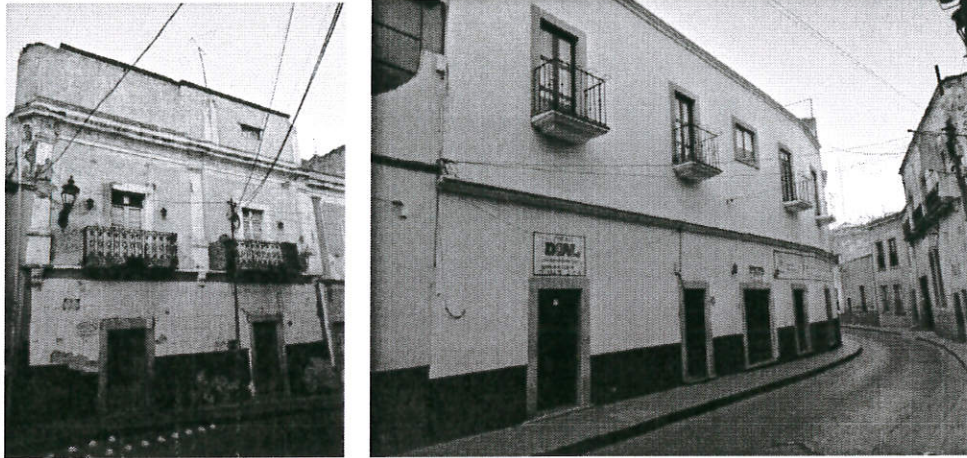
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.



- Muros de piedra tabique o mixtos
- Columnas de cantera
- Techos y entrepisos de bóveda o ladrillo sobre vigas de fierro de concreto.
- Pisos de cerámica piedra o mosaico de buena calidad, terrado
- Ventanas de madera o de fierro con barandales de piedra o de fierro forjado
- Puertas de madera bien terminadas
- Herrería en ventanas, puertas, balcones, pasamanos hierro forjado
- Iluminación profusa con instalación eléctrica oculta
- Baños con muebles de color o blancos de buena calidad y lambriones de azulejo, red agua fría y caliente.
- Acabados interiores bien terminados, muros con recubrimiento de piedra y aplanados bien terminados, tapiz, pintura vinílica.
- Acabados exteriores bien terminados, muros con recubrimiento de cantera o loseta aplanados bien terminados.

ANTIGUO MEDIO

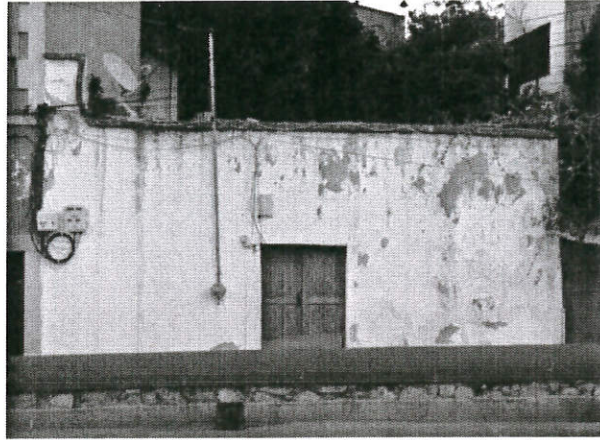
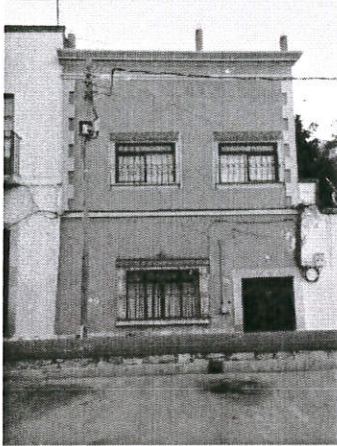
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.



- Muros de tabique o mixtos de tabique con adobe
 - Columnas, sin columnas o de piedra
 - Techos y entrepisos de bóveda de ladrillo sobre vigas de concreto de fierro
 - Pisos de mosaico, cemento pulido cantera, loseta de barro
 - Ventanas de madera o de fierro
 - Cristales blancos dobles o sencillos
 - Puertas de madera
 - Iluminación normal con instalación eléctrica visible u oculta
 - Baños con muebles blancos de buena calidad o de color, lambriones de azulejos o mosaico red agua fría y caliente.
 - Acabados interiores bien terminados con pintura en los muros.
-
- Acabados exteriores bien terminados con algunos motivos decorativos en piedra, rejas y barandales de fierro.

ANTIGUO ECONÓMICO

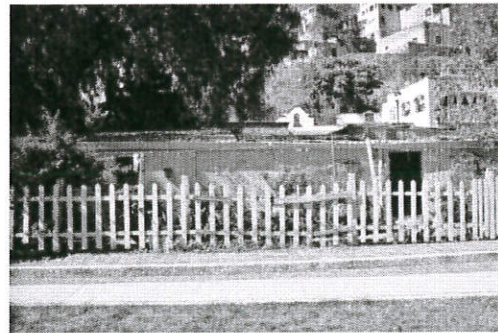
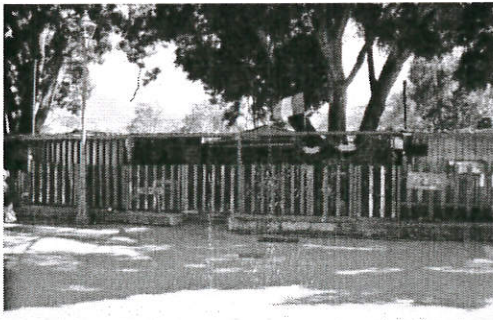
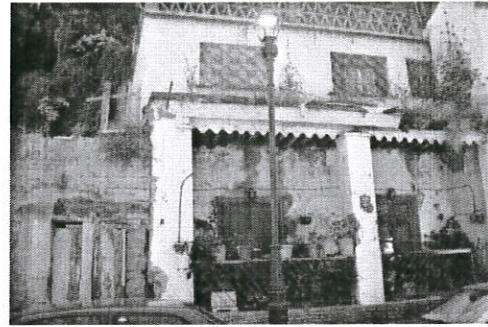
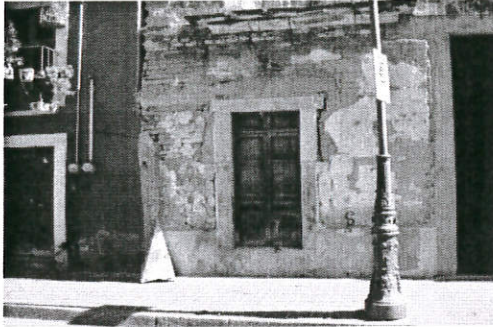
CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.



- Muros de adobe, o mixtos de adobe y tabique
- Techos de bóveda de ladrillo sobre vigas de madera, terrado
- Pisos de cemento, de mosaico corriente, de ladrillo de barro
- Puertas y ventanas de madera, perfil estructural
- Iluminación mínima, con instalación eléctrica visible
- Baño con muebles blancos
- Acabados interiores con aplanados de mezcla, mal terminados y pintura corriente.
- Acabados exteriores con aplanados de mezcla mal terminadas y en ocasiones algunos motivos decorativos en marcos de puertas y ventanas.

ANTIGUO CORRIENTE

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.



- Muros de adobe, piedra pegada con lodo tabla de madera o mixtos de adobe y tabique
- Techos de bóveda de ladrillo sobre vigas de madera, terrado
- Pisos de cemento, de ladrillo de barro ,tierra
- Puertas y ventanas de madera, perfil estructural
- Iluminación mínima, con instalación eléctrica visible
- Baño con muebles blancos o letrina
- Acabados interiores con aplanados de mezcla, mal terminados y pintura corriente o sin pintura
- Acabados exteriores con aplanados de mezcla mal terminadas y en ocasiones algunos motivos decorativos en marcos de puertas y ventanas aplanado de lodo.

INDUSTRIAL SUPERIOR

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.



- MUROS de ladrillo o bock de cemento
- Columnas de fierro concreto
- Techos en grandes claros, bóveda de ladrillo y vigas de fierro bóveda de cañón, lamina sobre estructura metálica.
- Pisos de concreto, granito, mosaico, duela de madera bien terminada, bases compactas.
- Puertas cortinas de fierro, fierro tubular, aluminio áreas administrativas.
- Iluminación profusa con instalación oculta
- Baños con muebles blancos y lambriones de azulejo
- Acabados interiores bien terminados
- Acabados exteriores bien terminados con algunos recubrimientos de piedra, azulejos o similares.
- Instalaciones especiales, eléctricas, agua, grúas viajeras.

INDUSTRIAL MEDIO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES.



- Muros de ladrillo o block de cemento.
- Columnas de concreto de fierro dadas de concreto
- Techos de lámina de asbesto o galvanizado sobre estructura metálicas, bóveda de ladrillo o de concreto sobre vigas de concreto.
- Pisos de concreto, mosaico loseta vinílica
- Puertas y ventanas de fierro estructural, lamina
- Instalaciones eléctricas visibles, entubadas, profusa
- Baño con muebles blancos
- Acabados interiores con muros aparentes o aplanados y pintura
- Acabados exteriores con muros aparentes o aplanados y pintura.

INDUSTRIAL ECONÓMICO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES



- Muros de tabique o block de cemento.
- Columnas de tabique o block de cemento
- Techos de lamina de asbesto o galvanizada sobre vigas de madera o pequeñas armaduras metálicas.
- Pisos de cemento, ladrillo o mosaico
- Ventanas de fierro de perfil estructural o madera mal terminadas
- Puertas perfil estructura y duela
- Iluminación mínima, con instalación eléctrica visible
- Baño con instalación sanitarias mínimas
- Acabados interiores rústicos
- Acabados exteriores rústicos.

INDUSTRIAL CORRIENTE

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES



- Muros de tabique o bock de cemento. Lamina galvanizada
- Columnas armadas de fierro o ,polines de madera
- Techos de lamina de asbesto o galvanizada sobre vigas de madera o pequeñas armaduras metálicas.
- Pisos de cemento, tierra
- Ventanas de fierro de perfil estructural o madera mal terminadas
- Puertas perfil estructural o madera
- Iluminación mínima, con instalación eléctrica visible
- Baño con instalación sanitarias mínimas
- Acabados interiores rústicos
- Acabados exteriores rústicos.

INDUSTRIAL PRECARIO

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

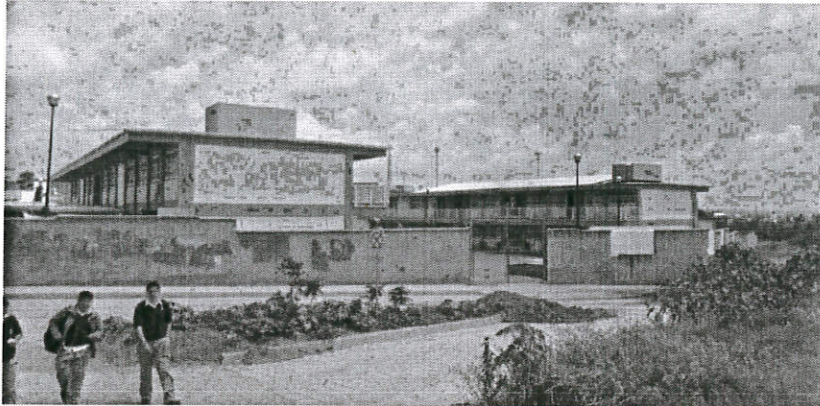


- Muros de tabique o bock de cemento. Lamina galvanizada
- Columnas armadas de fierro o ,polines de madera
- Techos de lamina de asbesto o galvanizada sobre vigas de madera o pequeñas armaduras metálicas O DE CARTON.
- Pisos de cemento, tierra
- Puertas perfil estructural o madera
- Iluminación mínima, con instalación eléctrica visible
- Baño con instalación sanitarias mínimas
- Acabados interiores rústicos
- Acabados exteriores rústicos.

ESCUELAS

CARÁCTERÍSTICAS PRINCIPALES.

ECUELA MEDIA

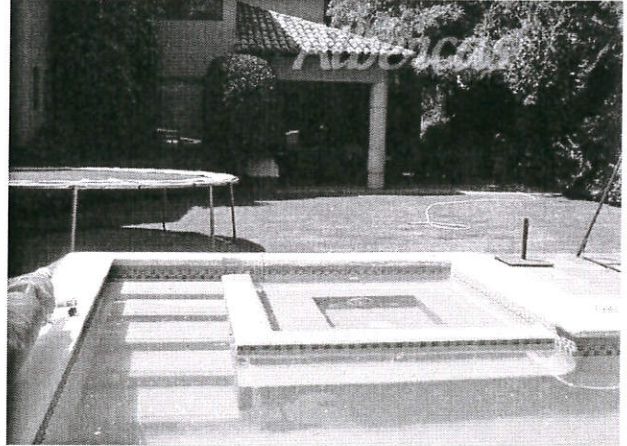


- Muros de tabique, block de cemento o concreto
- Columnas y dalas de concreto
- Techos y entresijos de concreto o bóveda de ladrillo o cemento sobre vigas de concreto o de fierro, azotea con impermeabilizante.
- Pisos de granito y mosaico de buena calidad, cerámica, linóleos
- Ventanas de fierro tubular
- Vidrios polarizados o semidoble
- Puertas de fierro tubular entablerados de madera, tambor de pino
- Iluminación normal, con instalación eléctrica oculta
- Baños con muebles de color o blancos de buena calidad y lambriones de azulejo.
- Red agua fría y caliente, tinaco
- Acabados interiores bien terminados, con pintura de buena calidad
- Acabados exteriores bien terminados con pintura de buena calidad y algunos recubrimientos de piedra o losetas.

ALBERCAS

CARACTERISTICAS PRINCIPALES.

ALBERCA SUPERIOR



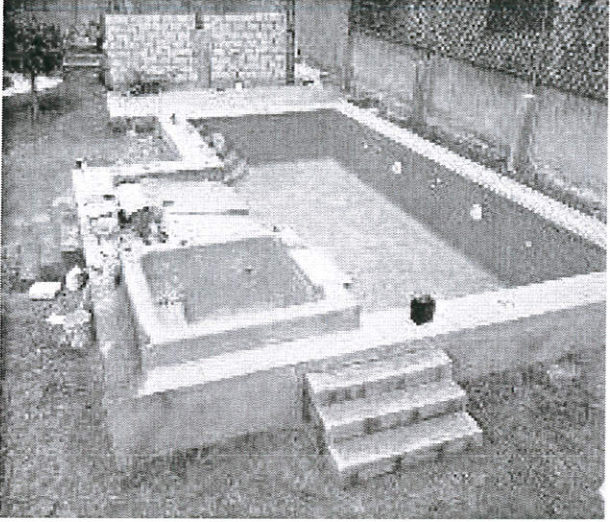
- Recubrimientos de azulejo, cerámica, ahulados
- Caldera para agua caliente
- Instalaciones para recirculación de agua, filtros
- Trampolines, botadores, foso de clavados
- Instalación eléctrica para iluminación sumergida
- Escalerillas
- Dimensiones pequeñas

ALBERCA MEDIA



- Recubrimiento de cemento y pintura para alberca
- Instalaciones para recirculación de agua
- Trampolín, botador
- Dimensiones medias o grandes

ALBERCA ECONÓMICA

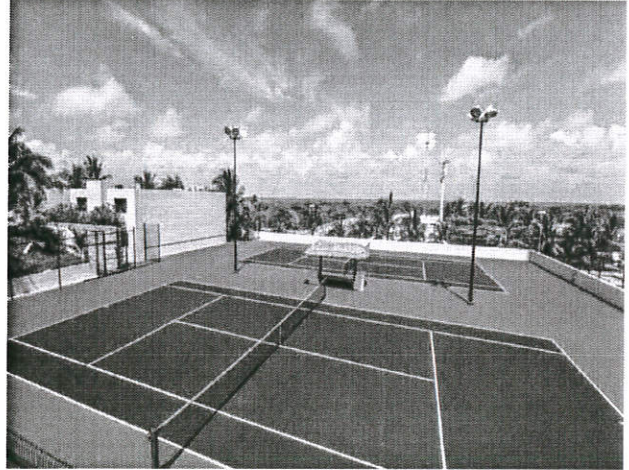
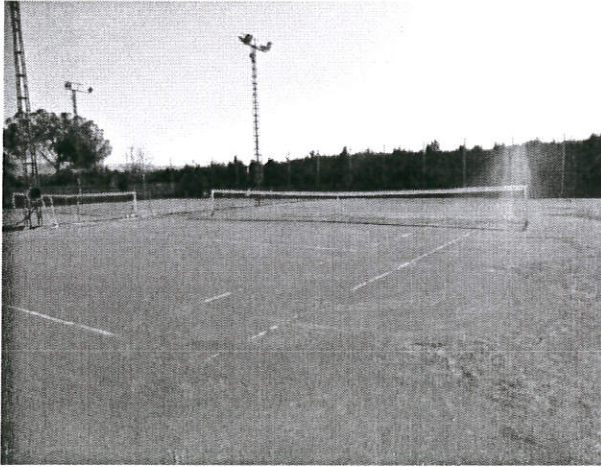


- Recibimientos de cemento y pintura
- Sin instalaciones para recirculación de agua.

CANCHAS DE TENIS

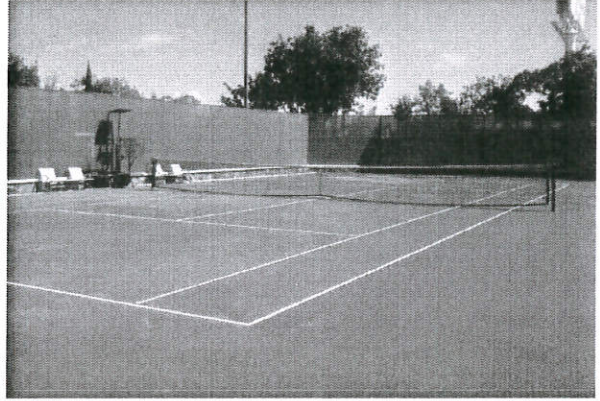
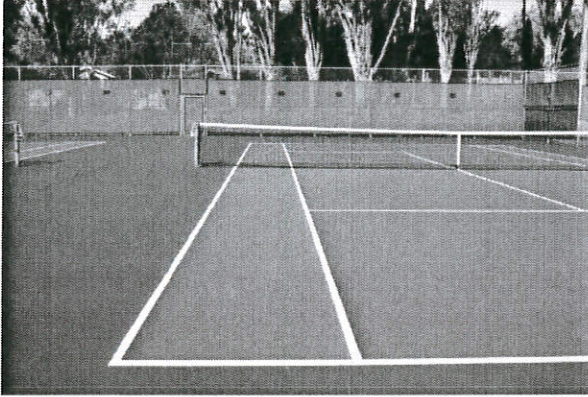
SUPERIOR

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES



- Piso de arcilla o material plástico
- Malla protectora de alambre e iluminación

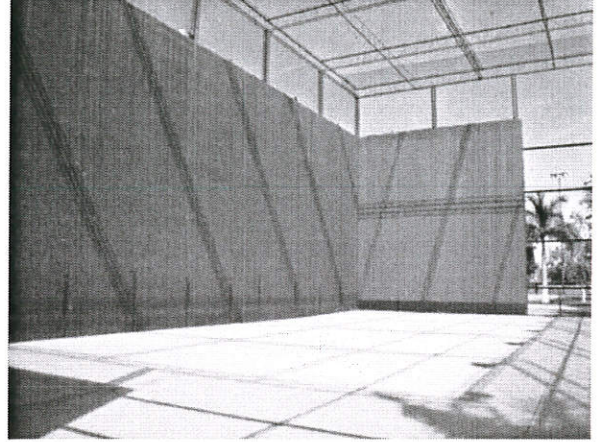
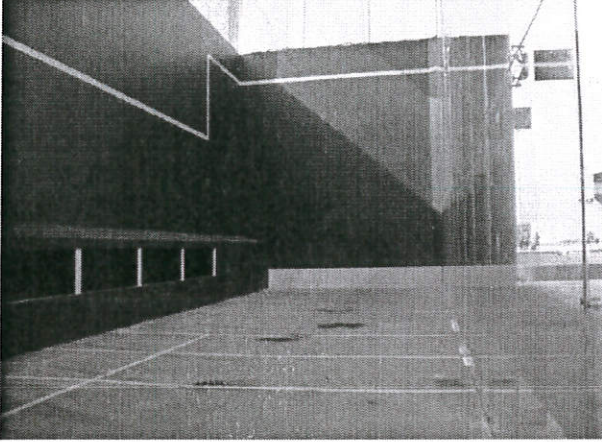
CANCHA DE TENIS MEDIA



- Piso de concreto o asfalto

FRONTON SUPERIOR

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES



- Muros de tabique aplanados y pintados
- Columnas y dalas de concreto
- Piso de concreto
- Malla protectora total, iluminación
- Tipo frontón medio
- Muros de tabique aplanados y pintados
- Columnas y dalas de concreto
- Piso de concreto
- Malla protectora parcial