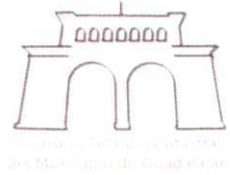


ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 21, 2018



En Guadalajara, Jalisco siendo las 08:45 hrs. de día 21 de Junio de 2018 en el salón Metropolitano de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, ubicada en calle Lerdo de Tejada No. 2151, colonia Americana y en cumplimiento con lo establecido en los artículos 23 y 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, el 97 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Guadalajara, así como en los artículos 9 al 15 del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del mismo Municipio, previa convocatoria enviada por correo electrónico 3 días antes y confirmada telefónicamente, se llevó a cabo la cuarta sesión (1a extraordinaria) de los trabajos 2018 del Consejo Técnico Catastral.

El Presidente Municipal de Guadalajara Mtro. Juan Enrique Ibarra Pedroza, con base en el artículo 10 fracción IV del Reglamento del Consejo, con antelación designa al Ing. Ramón Enrique Vera Salvo Director de Catastro para representarlo ante el Consejo Técnico Catastral ante su eventual inasistencia. Por su parte, la Tesorera Municipal L.C.P. Irlanda Loerythe Baumbach Valencia instruye al Ing. Rodolfo González Sánchez Jefe de la Unidad de Coordinación y Apoyo de Catastro, para que funja como Secretario durante la sesión. A efecto de no acumular facultades, el Ing. Ramón Vera a su vez habilita para la representación de la Dirección de Catastro al Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, titular de la Unidad de Cartografía y Dictaminación de la misma dependencia.

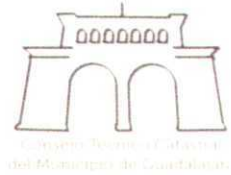
Preside entonces la sesión el Ing. Ramón Vera, saluda a los presentes y agradece su presencia. Acto seguido verifica la lista de asistencia que fue circulada y según se desprende del registro anuncia que existe quórum necesario con nueve de once consejeros en primera convocatoria, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Además de los representantes titulares ante el Consejo, el Secretario asienta la presencia de varios especialistas técnicos invitados a emitir opiniones: por la Dirección de Catastro Arq. Claudia Gabriela Orozco Reyes, Maestrante en Valuación y Arq. María Isabel Villaseñor Cárdenas, Jefa de Unidad de Valuación y Estudios Técnicos, el Ing. Rildo Ivan Tovar del Colegio e Instituto Mexicano de Valuación, el Arq. Salvador Isaac Parada Chávez del Consejo Intergrupala de Valuadores y el Arq. Francisco J. Díaz de León Romo, de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios. Con la incorporación de un representante en 2a convocatoria, la sesión se desarrolla con 10 miembros.

Prosigue el Ing. Ramón Vera dando lectura al orden del día, lo somete a votación y el mismo queda aprobado por unanimidad, por lo que la sesión se desarrolla bajo el siguiente:

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria

Junio 21, 2018



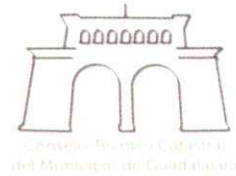
1. Lista de asistencia, declaratoria del quórum y aprobación del orden del día.
2. Lectura y en su caso aprobación de la minuta de las sesiones II y III de 2018.
3. Entrega de valores unitarios de construcción y terreno, a emplearse en el proyecto de tablas 2019.
4. Asuntos varios.

En desahogo al segundo punto a tratar, el Secretario consulta a los asistentes si es de aprobarse la minuta de la segunda sesión del 26 de Abril de 2018. Se pronuncian todos de conformidad con el contenido, procediendo entonces a su firma. Respecto del acta levantada a partir de la tercera sesión, previo a su sanción el representante del Colegio de Notarios solicita su lectura en lo individual, dado que analiza la posibilidad de hacer alguna precisión. Se somete a aprobación una vez que él concluye la revisión, quedando aprobada por unanimidad en los términos en que se encuentra redactada, por lo que se procede a su rúbrica y con ello queda agotado el segundo punto programado para la sesión.

A continuación se aborda el tercer punto en el orden del día, la entrega de la propuesta de los valores unitarios de construcción y terreno rústico. En el disco compacto que se proporciona a cada consejero se incluyen ambos estudios, así como el reporte de las visitas a las plazas comerciales ordenadas por el Consejo en la sesión previa. El Ing. Rodolfo González explica el origen de las propuestas, empezando por la construcción, en la que menciona que se plasma en un libro de Excel, la comparativa de los valores base entregados por el Consejo Estatal, los que publican en sus tablas 2018 los municipios de San Pedro Tlaquepaque y Zapopan, los vigentes para Guadalajara y la propuesta para 2019 en cada clasificación. Agrega que se trata del resultado de un sexto escenario, que aparte del que se presentó al Consejo previamente se han llevado a cabo varios ejercicios a partir del método de Ross- Heidecke con los diferentes criterios para factores de demérito. Para cada ensayo no solo se promedia el diferencial de los valores unitarios con respecto a los actuales, sino que se calcula con los 1'540,315 registros que tiene hoy la base de datos de construcciones, porque es muy diferente el impacto en la valuación masiva por la concentración en ciertas clasificaciones de muy alta frecuencia. Las pruebas efectuadas llevan al cuadro que se pone a consideración de los consejeros, el cual se basa en:

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 21, 2018



- Valor base
 - Estudio de costos unitarios
- Factor de demérito
 - Tradicional

Bueno ≈ Conservación Normal

Regular ≈ Reparaciones Sencillas

Malo ≈ Reparaciones Medianas

Los valores determinados de esa manera resultan en:

Promedio de valores unitarios 1.90%

- 97 clasificaciones a la baja
- 7 clasificaciones se mantienen
- 130 clasificaciones a la alza

Promedio aplicado al padrón 4.64%

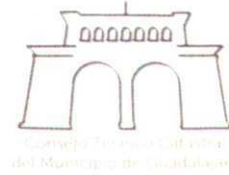
TOP 5

- ANTIGUO2-ECONOMICO-BUENO
- ANTIGUO1-ECONOMICO-BUENO
- ANTIGUO2-AUSTERO-BUENO
- ANTIGUO1-LUJO-REGULAR
- SEMIMODERNO2-ECONOMICO-BUENO

Se entregan los valores de construcción para el análisis de cada Consejero en lo individual, quedando el personal de Catastro al pendiente de cualquier comentario. A continuación se abordan los valores de terrenos rústicos, de los cuales se informa que en las clasificaciones del tipo de suelo disponibles por sus fines agropecuarios, de todo el padrón solo un terreno se clasifica desde hace años como cerril improductivo, el parque natural Huentitán, propiedad municipal.

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 21, 2018



La propuesta para 2019 versa sobre homologar nuestros valores a los de la zona 1 de Zapopan, aunque si bien existen 230 cuentas rústicas vigentes, resultaría de impacto 0 en el impuesto predial, pues todas se valúan por un uso distinto:

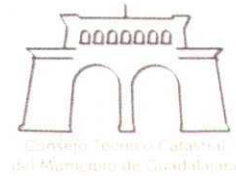
TIPO DE SUELO	VALOR/Ha 2018	ZAPOPAN 2018 (ZONA 01)	VALOR/Ha 2019	2018-2019 %	TERRENOS CLASIFICADOS
Riego	\$560,000.00	\$620,000.00	\$620,000.00	11%	0
Temporal 1a	\$470,000.00	\$520,000.00	\$520,000.00	11%	0
Temporal 2a	\$370,000.00	\$410,000.00	\$410,000.00	11%	0
Agostadero 1a	\$190,000.00	\$210,000.00	\$210,000.00	11%	0
Agostadero 2a	\$155,000.00	\$170,000.00	\$170,000.00	10%	0
Cerril improductivo	\$35,000.00	\$40,000.00	\$40,000.00	14%	1 (Municipal)
			promedio unitarios	11%	impacto predial 0%

Queda también para revisión de los miembros del Consejo, con la consideración de que en los formatos que evalúan la repercusión económica de una iniciativa de tablas en el Congreso, se le da un peso al incremento en valores para terrenos rústicos, a veces independiente a las corridas.

A continuación el Director de Catastro reporta a los presentes el avance en la propuesta de valores unitarios de terreno urbano, que aún se encuentran en proceso, básicamente porque no se ha recibido más información de la oferta inmobiliaria adicional solicitada, ni del estudio que apoye el establecimiento de un "factor de comercialización" para su tratamiento. Comenta que ya se analiza otra posibilidad por la reducida cantidad de muestras con las que se cuenta a la fecha. Apunta el Jefe de Coordinación y Apoyo de Catastro que entre tanto, se ha logrado pactar con la empresa SIConsultores S.C. encargada de ejecutar las revaluaciones masivas al cierre del ejercicio, para que lleve a cabo la valuación técnica de todas las cuentas geo-referidas con el proyecto de tablas 2019, para de ahí simular en Catastro la facturación de predial, con lo que se tendría por primera vez total claridad en el panorama de afectación de la propuesta.

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 21, 2018



La reciente migración de la geo-base catastral permite al Consultor un procesamiento en 24 hrs. con los algoritmos ya preparados, y tiene un servidor dispuesto con Qgis y PostGIS (Spatial PostgreSQL) para tal efecto, una vez que reciba una capa geográfica con los valores de terreno urbano a operar.

Respecto de los valores de terreno urbano, se expresa así mismo que analizando los fijados con las tablas actuales, se han visto afectaciones por las variaciones del factor que arroja la fórmula topológica de raíz 4ª, con lote tipo por colonia en una relación frente-fondo de 1-3.5:

<i>factores terreno</i>	<i>predios</i>	<i>distribución</i>
0.5	3940	1%
0.8	11159	3%
0.80001-1	50769	16%
1.0001-1.19999	141660	43%
1.2	118327	36%
1.25	313	0%
total	326168	100%

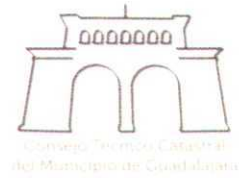
Se puede observar como el 80% de los predios obtienen un factor superior a la unidad, lo que hace necesaria una revisión del tema para equilibrarlo. En conjunto con los valores unitarios, Catastro presentará una alternativa en la siguiente sesión, concluyendo con ello el tercer punto en el orden del día.

En el cuarto tema de asuntos varios, se exponen las propuestas de representación para las tablas de valores, que les darán un mejor sustento legal. Varias de ellas consisten en sugerencias que realiza la Dirección Municipal de lo Jurídico Contencioso en cuanto a claridad y definiciones, en base a su experiencia en litigios. Por lo general la entidad demandada es el H. Congreso del Estado, el cual no participa en la elaboración del proyecto de tablas y por ende no conoce de los pormenores técnicos y estudios que conlleva la iniciativa, para realizar una defensa legal más efectiva ante los tribunales. Por ello, de plasmar algunos cambios de forma en el proyecto se le dotaría de elementos de prevención.

El primero sin embargo tiene que ver con el área útil de representación de cada lámina, tal que permita más legibilidad de los planos al imprimirse en una mayor escala en el formato doble carta, si dos miembros son instruidos para que firmen todo el proyecto de tablas a nombre del Consejo, tal como lo han hecho los municipios de Tonalá y Tlajomulco de Zúñiga.

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 21, 2018



Al no requerirse en todas las fojas una tira marginal inferior con nombres de los consejeros, las instituciones por ellos representadas y sus firmas, se aprovecha mejor el espacio. Esta medida la recomienda el personal del Catastro del Estado en la capacitación sobre edición de tablas de valores que imparte a los Municipios, argumentando que no existe impedimento legal para llevarlo a cabo, mientras conste en una acta del Consejo. De aprobarse, en las tablas de Guadalajara se agregaría una hoja en la que signen todos y a su vez instruyan a un representante de la autoridad y uno de la sociedad civil organizada, para firmar todo el resto de las hojas conformantes del proyecto:

2019

Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

En cumplimiento con la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco en el Capítulo II, Art. 11, Fracción II y III, Art. 13, Fracción IX y X, Capítulo III, Art. 18, Y en los Art. 18, 20 y 23. Con fundamento en lo dispuesto en el Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, en el Capítulo II, Art. 4, quienes conforman el Presente Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara son:

Integrantes del Consejo

MRO. JUAN ENRIQUE BARRA PEDROZA Presidente Municipal - Presidente del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara	L.C. BLANCA JORDYRE BAUMBACH VALENZUELA Secretaria Municipal - Secretaria del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara	ING. GABRIEL ENRIQUE VIEIRA SALVO Director de Catastro Municipal del Municipio de Guadalajara	MTRA. ANNA BERBARA CASILLAS GARCIA Profructuaria Municipal - Presidente de la Comisión Estatal de Actuación del Ayuntamiento del Municipio de Guadalajara
MRO. ERIC GONZALEZ SANCHEZ Director de Catastro Municipal del Municipio de Guadalajara	UC. FERNANDO GALLO PEREZ Comisario de Catastro del Municipio de Guadalajara	L.A.S.T. ALBERTO FANIZQUEZ GARCIA Comisario de Catastro del Municipio de Guadalajara	
ING. TOMASINO MENDEZ PEÑANO Comisario de Catastro del Municipio de Guadalajara	ING. ISAAC BOMBI BACOSER Comisario de Catastro del Municipio de Guadalajara	MAR. JOSE DE JESUS VELAZQUEZ SOTOMAYOR Comisario de Catastro del Municipio de Guadalajara	MRO. ENRIQUE FORT BICERBA Comisario de Catastro del Municipio de Guadalajara

En la sesión con fecha del 21 de junio de 2018, El Consejo por unanimidad instruye a los representantes de la Dirección de Catastro por la Autoridad Municipal y del consejo inter-grupal de Valuadores del Estado de Jalisco para que a nombre de todos los consejeros firmen el presente proyecto en todas y cada una de sus hojas.

Tablas de Valores

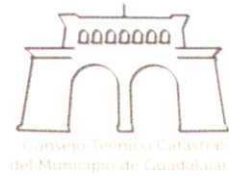
CONSEJO CATASTRAL

Ésta forma presenta también la ventaja de que si existieran láminas a corregir por observaciones del Consejo Estatal, no se complicaría conseguir las firmas, principalmente de las altas autoridades municipales.

Por parte del Catastro se preguntó al Jurídico Consultivo sobre la pertinencia de la disposición, a lo que verbalmente se manifestaron de acuerdo. Indica el Lic. Fernando Gallo que si el objetivo es robustecer la tabla de valores, una medida de este tipo constituiría un punto de vulnerabilidad, si no existe un sustento legal expreso. El Notario es del criterio que si se va a implementar la firma de solo dos consejeros, se consiga la opinión jurídica por escrito, moción con la que todos los consejeros concuerdan.

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 21, 2018



La siguiente iniciativa consiste en separar la clasificación de austero de las láminas de valores unitarios de construcción y pasarla como porcentaje de demérito de la calidad económica al tabulado de avance de obra. La razón es que las resoluciones del tribunal al dar la razón a los quejosos de que las tablas no son claras en los criterios de clasificación, ordenan valuar con los montos de menor cuantía que recaen en las de tipo austero:

2019

VALORES DE CONSTRUCCIÓN 2019
Tipo de construcciones Permanentes Habitacionales, Comerciales y de Servicios.

MODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 2 A 5 AÑOS)						SEMIMODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 11 A 20 AÑOS)						ANTIGUO 1 (CONSTRUCCIONES DE 31 A 40 AÑOS)					
CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²		CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²		CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²	
LIGRO	BUENO	M1LB	2090	\$12,780.00		LIGRO	BUENO	SM1LB	1080	\$11,850.00		LIGRO	BUENO	A1LB	0900	\$9,400.00	
	REGULAR	M1LR	2081	\$6,760.00			REGULAR	SM1LR	1091	\$6,420.00			REGULAR	A1LR	0911	\$6,440.00	
	MALO	M1LM	2082	\$6,210.00			MALO	SM1LM	1092	\$5,760.00			MALO	A1LM	0922	\$4,570.00	
SUPERIOR	BUENO	M1SB	2010	\$9,960.00		SUPERIOR	BUENO	SM1SB	1010	\$8,870.00		SUPERIOR	BUENO	A1SB	0910	\$7,030.00	
	REGULAR	M1SR	2011	\$6,550.00			REGULAR	SM1SR	1011	\$6,080.00			REGULAR	A1SR	0911	\$4,820.00	
	MALO	M1SM	2012	\$4,650.00			MALO	SM1SM	1012	\$4,340.00			MALO	A1SM	0912	\$3,420.00	
MEDIO	BUENO	M1MB	2020	\$7,290.00		MEDIO	BUENO	SM1MB	1020	\$6,670.00		MEDIO	BUENO	A1MB	0920	\$5,000.00	
	REGULAR	M1MR	2021	\$4,990.00			REGULAR	SM1MR	1021	\$4,570.00			REGULAR	A1MR	0921	\$3,420.00	
	MALO	M1MM	2022	\$3,540.00			MALO	SM1MM	1022	\$3,240.00			MALO	A1MM	0922	\$2,430.00	
ECONOMICO	BUENO	M1EB	2030	\$5,950.00		ECONOMICO	BUENO	SM1EB	1030	\$5,350.00		ECONOMICO	BUENO	A1EB	0930	\$3,650.00	
	REGULAR	M1ER	2031	\$4,080.00			REGULAR	SM1ER	1031	\$3,670.00			REGULAR	A1ER	0931	\$2,500.00	
	MALO	M1EM	2032	\$2,900.00			MALO	SM1EM	1032	\$2,600.00			MALO	A1EM	0932	\$1,780.00	

MODERNO 2 (CONSTRUCCIONES DE 6 A 10 AÑOS)						SEMIMODERNO 2 (CONSTRUCCIONES DE 21 A 30 AÑOS)						ANTIGUO 2 (CONSTRUCCIONES DE 41 O MÁS AÑOS)					
CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²		CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²		CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²	
LIGRO	BUENO	M2LB	2100	\$12,340.00		LIGRO	BUENO	SM2LB	1100	\$10,730.00		LIGRO	BUENO	A2LB	0100	\$7,870.00	
	REGULAR	M2LR	2101	\$8,460.00			REGULAR	SM2LR	1101	\$7,350.00			REGULAR	A2LR	0101	\$5,400.00	
	MALO	M2LM	2102	\$6,900.00			MALO	SM2LM	1102	\$6,220.00			MALO	A2LM	0102	\$3,930.00	
SUPERIOR	BUENO	M2SB	2110	\$9,230.00		SUPERIOR	BUENO	SM2SB	1110	\$8,030.00		SUPERIOR	BUENO	A2SB	0110	\$6,090.00	
	REGULAR	M2SR	2111	\$6,330.00			REGULAR	SM2SR	1111	\$5,900.00			REGULAR	A2SR	0111	\$4,040.00	
	MALO	M2SM	2112	\$4,400.00			MALO	SM2SM	1112	\$3,900.00			MALO	A2SM	0112	\$2,870.00	
MEDIO	BUENO	M2MB	2120	\$7,000.00		MEDIO	BUENO	SM2MB	1120	\$5,910.00		MEDIO	BUENO	A2MB	0120	\$3,930.00	
	REGULAR	M2MR	2121	\$4,800.00			REGULAR	SM2MR	1121	\$4,850.00			REGULAR	A2MR	0121	\$2,890.00	
	MALO	M2MM	2122	\$3,400.00			MALO	SM2MM	1122	\$2,870.00			MALO	A2MM	0122	\$1,910.00	
ECONOMICO	BUENO	M2EB	2130	\$5,870.00		ECONOMICO	BUENO	SM2EB	1130	\$4,960.00		ECONOMICO	BUENO	A2EB	0130	\$2,590.00	
	REGULAR	M2ER	2131	\$3,890.00			REGULAR	SM2ER	1131	\$3,140.00			REGULAR	A2ER	0131	\$1,750.00	
	MALO	M2EM	2132	\$2,760.00			MALO	SM2EM	1132	\$2,230.00			MALO	A2EM	0132	\$1,240.00	

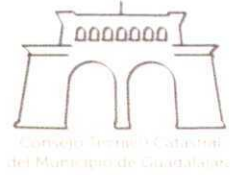
NOTA 1	Se determinaron los valores de costo que son: Moderno (de 2 hasta 5 años de edad), Semimoderno (de 11 hasta 20 años de edad), Antiguo (de 31 hasta 40 años de edad), Moderno 2 (de 6 hasta 10 años de edad), Semimoderno 2 (de 21 hasta 30 años de edad), Antiguo 2 (de 41 o más años de edad).
NOTA 2	Por el caso de edificaciones con más de 4 niveles construidas después de la implementación de la ley de la construcción de Jalisco, se valoran por metro cuadrado en un 10% por cada nivel adicional que se construya. Para edificaciones de 21 y más niveles construidas antes de la implementación de la ley de la construcción de Jalisco, se valoran por metro cuadrado en un 20% por cada nivel adicional que se construya.
NOTA 3	Se dio a las construcciones remodeladas, remodeladas y remodeladas (construcción en cambio estructural de edificaciones habitacionales, comerciales y de servicios) un valor unitario de construcción de acuerdo a la tabla de valores unitarios de construcción de avance de obra.
NOTA 4	Las construcciones que no estén cubiertas dentro de los tabulados paramétricos en los valores unitarios de construcción de avance de obra, se valorarán con los valores unitarios que corresponden a edificaciones antiguas en valores.

Tablas de Valores

Las notas generales para valuar construcciones se plasman específicamente en la lámina que tienen aplicación. En este apartado se redefine el incremento por estructura a edificaciones mayores a 4 y 10 niveles, ya que la nota tal como está actualmente es interpretada de manera incorrecta en el otorgamiento de licencias de construcción.

Se hace evidente mediante el título que los valores de instalaciones especiales no son para construcciones permanentes, para que no se sancione asignando dichos unitarios. Esto se refuerza completando con las definiciones de cada una de estas instalaciones. Al igual que en los terrenos, se incluyen un par de láminas explicativas del proceso a seguir para valuar las construcciones, con un ejemplo de aplicación. Los cuadros de inmueble remodelado, estado de conservación y tabla paramétrica para la calidad y elementos constructivos permanecen.

ACTA DE SESIÓN IV
1ª Extraordinaria
Junio 21, 2018



2019

VALORES DE CONSTRUCCIÓN 2019

Tipo de Construcciones Permanentes Industriales.

MODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 6 A 9 AÑOS)					SEMIMODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 11 A 20 AÑOS)					ANTIGUO 1 (CONSTRUCCIONES DE 31 A 40 AÑOS)				
CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²	CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²	CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²
ESPECIAL	BUENO	W1LB	2300	\$5,070.00	BUENO	ISM1LB	1300	\$4,790.00	BUENO	IA1LB	0300	0300	\$3,730.00	
	REGULAR	W1LR	2301	\$3,480.00	REGULAR	ISM1LR	1301	\$3,220.00	REGULAR	IA1LR	0301	0301	\$2,540.00	
	MALO	W1LM	2302	\$2,470.00	MALO	ISM1LM	1302	\$2,290.00	MALO	IA1LM	0302	0302	\$1,810.00	
SUPERIOR	BUENO	W1SB	2310	\$4,470.00	BUENO	ISM1SB	1310	\$4,380.00	BUENO	IA1SB	0310	0310	\$3,250.00	
	REGULAR	W1SR	2311	\$3,030.00	REGULAR	ISM1SR	1311	\$2,810.00	REGULAR	IA1SR	0311	0311	\$2,230.00	
	MALO	W1SM	2312	\$2,190.00	MALO	ISM1SM	1312	\$1,980.00	MALO	IA1SM	0312	0312	\$1,580.00	
MEDIO	BUENO	W1MB	2320	\$3,790.00	BUENO	ISM1MB	1320	\$3,470.00	BUENO	IA1MB	0320	0320	\$2,600.00	
	REGULAR	W1MR	2321	\$2,400.00	REGULAR	ISM1MR	1321	\$2,280.00	REGULAR	IA1MR	0321	0321	\$1,790.00	
	MALO	W1MM	2322	\$1,840.00	MALO	ISM1MM	1322	\$1,760.00	MALO	IA1MM	0322	0322	\$1,380.00	
ECONOMICO	BUENO	W1EB	2330	\$3,210.00	BUENO	ISM1EB	1330	\$2,890.00	BUENO	IA1EB	0330	0330	\$1,970.00	
	REGULAR	W1ER	2331	\$2,200.00	REGULAR	ISM1ER	1331	\$1,980.00	REGULAR	IA1ER	0331	0331	\$1,530.00	
	MALO	W1EM	2332	\$1,580.00	MALO	ISM1EM	1332	\$1,400.00	MALO	IA1EM	0332	0332	\$880.00	

MODERNO 2 (CONSTRUCCIONES DE 6 A 10 AÑOS)					SEMIMODERNO 2 (CONSTRUCCIONES DE 21 A 30 AÑOS)					ANTIGUO 2 (CONSTRUCCIONES DE 41 O MÁS AÑOS)				
CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²	CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²	CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²
ESPECIAL	BUENO	W2LB	2400	\$4,800.00	BUENO	ISM2LB	1400	\$4,280.00	BUENO	IA2LB	0400	0400	\$3,130.00	
	REGULAR	W2LR	2401	\$3,380.00	REGULAR	ISM2LR	1401	\$3,030.00	REGULAR	IA2LR	0401	0401	\$2,140.00	
	MALO	W2LM	2402	\$2,380.00	MALO	ISM2LM	1402	\$2,070.00	MALO	IA2LM	0402	0402	\$1,530.00	
SUPERIOR	BUENO	W2SB	2410	\$4,280.00	BUENO	ISM2SB	1410	\$3,710.00	BUENO	IA2SB	0410	0410	\$2,720.00	
	REGULAR	W2SR	2411	\$2,830.00	REGULAR	ISM2SR	1411	\$2,540.00	REGULAR	IA2SR	0411	0411	\$1,860.00	
	MALO	W2SM	2412	\$2,070.00	MALO	ISM2SM	1412	\$1,890.00	MALO	IA2SM	0412	0412	\$1,320.00	
MEDIO	BUENO	W2MB	2420	\$3,640.00	BUENO	ISM2MB	1420	\$3,040.00	BUENO	IA2MB	0420	0420	\$2,090.00	
	REGULAR	W2MR	2421	\$2,480.00	REGULAR	ISM2MR	1421	\$2,130.00	REGULAR	IA2MR	0421	0421	\$1,490.00	
	MALO	W2MM	2422	\$1,770.00	MALO	ISM2MM	1422	\$1,590.00	MALO	IA2MM	0422	0422	\$990.00	
ECONOMICO	BUENO	W2EB	2430	\$3,060.00	BUENO	ISM2EB	1430	\$2,470.00	BUENO	IA2EB	0430	0430	\$1,590.00	
	REGULAR	W2ER	2431	\$2,180.00	REGULAR	ISM2ER	1431	\$1,790.00	REGULAR	IA2ER	0431	0431	\$940.00	
	MALO	W2EM	2432	\$1,490.00	MALO	ISM2EM	1432	\$1,200.00	MALO	IA2EM	0432	0432	\$670.00	

NOTA 1: Se consideran construcciones industriales edificaciones de cuatro metros de altura como máximo, techadas de láminas sobre armadura de fierro o similar, sin concentración de muros interiores, claros mínimos de cinco metros, que podrán tener los mismos factores de antigüedad estipulados para las construcciones en general.

Tablas de Valores CONSTRUCCIÓN

2019

VALORES DE INSTALACIONES ESPECIALES 2019

Áreas de piso sin Techo, Instalaciones Deportivas, Estacionamientos, Provisionales, Albercas.

ÁREAS DE PISO SIN TECHAR					ESTACIONAMIENTOS					INSTALACIONES DEPORTIVAS				
CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²	CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²	CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²
SUPERIOR	BUENO	APSTBP	6010	\$960.00	BUENO	ESTBP	7010	\$840.00	BUENO	EDBP	8010	8010	\$880.00	
	REGULAR	APSTBR	6011	\$660.00	REGULAR	ESTBR	7011	\$640.00	REGULAR	EDBR	8011	8011	\$640.00	
	MALO	APSTBM	6012	\$470.00	MALO	ESTBM	7012	\$470.00	MALO	EDBM	8012	8012	\$440.00	
MEDIO	BUENO	APSTMB	6020	\$670.00	BUENO	ESTMB	7020	\$670.00	BUENO	EDMB	8020	8020	\$660.00	
	REGULAR	APSTMR	6021	\$480.00	REGULAR	ESTMR	7021	\$480.00	REGULAR	EDMR	8021	8021	\$460.00	
	MALO	APSTMM	6022	\$330.00	MALO	ESTMM	7022	\$330.00	MALO	EDMM	8022	8022	\$340.00	
ECONOMICO	BUENO	APSTBE	6030	\$390.00	BUENO	ESTBE	7030	\$390.00	BUENO	EDBE	8030	8030	\$380.00	
	REGULAR	APSTBR	6031	\$270.00	REGULAR	ESTBR	7031	\$270.00	REGULAR	EDBR	8031	8031	\$270.00	
	MALO	APSTBE	6032	\$190.00	MALO	ESTBE	7032	\$190.00	MALO	EDBE	8032	8032	\$140.00	

PROVISIONALES					ALBERCAS					PALAPAS				
CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²	CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²	CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²
SUPERIOR	BUENO	PRB	4010	\$1,330.00	BUENO	ALBRB	5010	\$2,870.00	BUENO	PLBRB	2010	2010	\$7,840.00	
	REGULAR	PRR	4011	\$910.00	REGULAR	ALBRR	5011	\$2,040.00	REGULAR	PLRR	2011	2011	\$7,820.00	
	MALO	PRM	4012	\$630.00	MALO	ALBRM	5012	\$1,490.00	MALO	PLRM	2012	2012	\$7,110.00	
MEDIO	BUENO	PRB	4020	\$970.00	BUENO	ALBRB	5020	\$2,280.00	BUENO	PLBRB	2020	2020	\$5,730.00	
	REGULAR	PRR	4021	\$660.00	REGULAR	ALBRR	5021	\$1,560.00	REGULAR	PLRR	2021	2021	\$5,540.00	
	MALO	PRM	4022	\$470.00	MALO	ALBRM	5022	\$1,110.00	MALO	PLRM	2022	2022	\$5,020.00	
ECONOMICO	BUENO	PRB	4030	\$480.00	BUENO	ALBRB	5030	\$1,810.00	BUENO	PLBRB	2030	2030	\$3,880.00	
	REGULAR	PRR	4031	\$470.00	REGULAR	ALBRR	5031	\$1,830.00	REGULAR	PLRR	2031	2031	\$3,430.00	
	MALO	PRM	4032	\$330.00	MALO	ALBRM	5032	\$730.00	MALO	PLRM	2032	2032	\$2,830.00	

LONARIAS				
CALIDAD	ESQ. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M ²
SUPERIOR	BUENO	LSB	2010	\$1,890.00
	REGULAR	LSR	2011	\$1,360.00
	MALO	LSM	2012	\$870.00
MEDIO	BUENO	LSB	2020	\$1,820.00
	REGULAR	LSR	2021	\$1,290.00
	MALO	LSM	2022	\$800.00
ECONOMICO	BUENO	LSB	2030	\$1,870.00
	REGULAR	LSR	2031	\$1,140.00
	MALO	LSM	2032	\$610.00

NOTA 1: Se consideran construcciones provisionales e deportivas que son de uso transitorio, que se construyen en terrenos que no son de edificación, para ser demolidos o destruidos en el momento de las construcciones que se construyan a su vez en terrenos que son de edificación.

NOTA 2: Se consideran áreas de piso sin techo de agua que cambian con el nivel del agua por las variaciones de las mareas.

NOTA 3: Se consideran instalaciones deportivas que se construyen en terrenos que no son de edificación.

NOTA 4: Se consideran áreas de piso sin techo que se construyen en terrenos que no son de edificación.

NOTA 5: Se consideran áreas de piso sin techo que se construyen en terrenos que no son de edificación.

NOTA 6: Se consideran áreas de piso sin techo que se construyen en terrenos que no son de edificación.

NOTA 7: Se consideran áreas de piso sin techo que se construyen en terrenos que no son de edificación.

NOTA 8: Se consideran áreas de piso sin techo que se construyen en terrenos que no son de edificación.

Tablas de Valores CONSTRUCCIÓN

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 21, 2018



2019

PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN PARA CONSTRUCCIONES EN PREDIOS URBANOS

Para determinar el valor de las construcciones de un predio se tomará en cuenta varios conceptos y se entenderá por:

A **Bloques de Construcción:** Es el área cubierta por material que conforman espacios cerrados que tienen algún tipo de orientación o cuentan con alguna estructura y con instalaciones eléctricas o sanitarias para su utilización. (Gráfico 1)

Metros Cuadrados de Construcción: Cálculo de área en metros cuadrados que corresponde a un bloque de construcción.

Nivel: Diferencia de altura entre el desplante del terreno o entrepiso con respecto a la calle.

Nivel de Construcción: Es el piso que está techado con cubierta de material hacia arriba o abajo con respecto a desplante de la calle (Gráfico 2).

PASO 1
1) DETERMINACIÓN DEL TIPO DE CONSTRUCCIÓN A VALUAR:

Los bloques se clasifican en base a su uso predominante que son los siguientes tipos:

- Permanentes
- Industriales
- Provisionales
- Área de piso sin techar
- Estacionamiento
- Instalaciones deportivas
- Albercías
- Palapas
- Lomadas

Consultar "TABLA DE VALORES"

PASO 2
2) ESTABLECER LA EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN A VALUAR:

La edad de la construcción será nuestro siguiente parámetro ya que es la fecha de su construcción original y se encuentra clasificada de la siguiente forma:

- MODERNA tipo 1 (de 0 a 5 años)
- MODERNA tipo 2 (de 6 a 10 años)
- SEMI-MODERNA tipo 1 (de 11 a 20 años)
- SEMI-MODERNA tipo 2 (de 21 a 30 años)
- ANTIGUO tipo 1 (31 a 40 años)
- ANTIGUO tipo 2 (41 o más)

Nota: Si la construcción está remodelada ver gráfico (Tabla inmueble Remodelado).

Tablas de Valores

2019

PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN PARA CONSTRUCCIONES EN PREDIOS URBANOS

B **3) ESTABLECER CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN:**

La calidad de la construcción se determina para cada habitación de acuerdo a la tabla paramétrica y en base a los materiales empleados para la construcción y son los siguientes rubros:

- LUXO
- SUPERIOR
- MEDIO
- ECONÓMICO

Estos pasos se analizarán en la Tabla Paramétrica (Colegio de Valuadores) que está anexa a estas tablas.

PASO 4
4) OBTENER EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

El estado de conservación será el último rango de nuestro análisis, y se dividen en: Bueno, Regular, Malo según se verifique la construcción.

Como resultado nos debe de dar una clave (CVE) o código de clasificación de construcción (CCC).

Con esta clave o código de identifica en la tabla "VALORES DE CONSTRUCCIÓN 2019" donde se tiene su valor por metro cuadrado y así se suman todas sus construcciones dándonos como resultado el valor de su construcción.

EJEMPLO:

BLOQUE	CLAVE	TIPO-CALIDAD-ESTADO DE CONSERVACIÓN
2	5555	Industrial-Medio-Económico-Bueno

Bloque	Superficie	Valor Unitario	Valor Neto	Valor Resultante
5455	100.06	\$ 7,736.00	\$ 7,736.00	\$ 773,600.00

ABREVIACIÓN DE BLOQUES DE CONSTRUCCIÓN (CVE)

UNIDADES	CLAVE	BUNO
VALOR	L	B
1 (Código de clasificación)	1	1
2 (Código de clasificación)	2	2
3 (Código de clasificación)	3	3
4 (Código de clasificación)	4	4
5 (Código de clasificación)	5	5
6 (Código de clasificación)	6	6
7 (Código de clasificación)	7	7
8 (Código de clasificación)	8	8
9 (Código de clasificación)	9	9

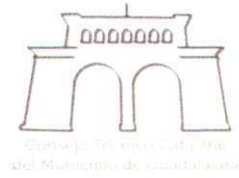
CCC = CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

Tablas de Valores

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria

Junio 21, 2018



2019

TABLA PARA LA DETERMINACIÓN DE LA EDAD DEL INMUEBLE REMODELADO

ABREVIACIÓN DE BLOQUES DE CONSTRUCCIÓN (CVE)

CCC = CÓDIGO DE CLASIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

Tablas de Valores

VALORES DE CONSTRUCCIÓN

2000

2019

TABLA DE PORCENTAJES DE VALOR PARA PREDIOS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO DE AVANCE DE OBRA	SE LE CONSIDERARÁ COMO	PORCENTAJE A APLICAR AL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
Cimientos, muros, drenaje e instalación hidráulica, estructura. La obra aún no cuenta con ningún área techada.	Baldío	0%
Cimientos, muros, drenaje e instalación hidráulica, estructura, instalación eléctrica, mangueras, tuberías, dalas. La obra ya cuenta con áreas techadas (no se toman en cuenta provisionales).	Obra negra (construido)	40%
Cimientos, muros, drenaje e instalación hidráulica, estructura, instalación eléctrica, mangueras, tuberías, dalas, techos, firmes, enjambes, cancelería, pisos.	Obra gris (construido)	70%
Cimientos, muros, drenaje e instalación hidráulica, estructura, instalación eléctrica, mangueras, tuberías, dalas, techos, firmes, enjambes, cancelería, pisos, carpintería, tapas eléctricas, acabados, recubrimientos y pintura.	Concluida (construido)	100%
Construcciones que carezcan de acabados y que aún sin reunir los requisitos mínimos de habitabilidad, se encuentren habitados	Austero	80%

TABLA DE PORCENTAJES PARA DETERMINAR ESTADO DE CONSERVACIÓN POR BLOQUE DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN	BUENO	REGULAR	MALO
Es funcional, no necesita reparaciones o requiere acciones de mantenimiento para evitar que el inmueble se deteriore (falta de limpieza, vegetación crecida, pintura, herrumbre/moquetería caídas, tejas desacorreadas, etc.)	0%-100%		
Es funcional pero requiere reparaciones superficiales (enjambes dañados, pisos rotos, humedades, cristales rotos, carpintería deteriorada, etc.)	Menos del 35%	35%-100%	
Requiere intervención para devolver condiciones de estabilidad a la estructura arquitectónica (daños estructurales en cimientos, muros, firmes o techos)		Menos del 35%	35%-100%

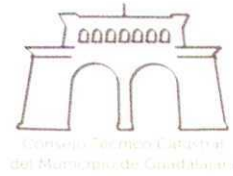
Tablas de Valores

PROCESO DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES

2000

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 21, 2018



2019

TABLA PARAMETRICA PARA DETERMINAR CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

SISTEMA DE PUNTOS QUE DETERMINAN LA CALIDAD EN VALUACIÓN

INDICADOR: Pts. Clas. + Puntos por clasificación
Pto. (300 - P.E. (Puntos Especificados) en % P.E.C. + parámetro de elemento en clasificación)

INDICADOR: Pts. Clas. + Puntos por clasificación
Pto. (300 - P.E. (Puntos Especificados) en % P.E.C. + parámetro de elemento en clasificación)

INDICADOR: Pts. Clas. + Puntos por clasificación
Pto. (300 - P.E. (Puntos Especificados) en % P.E.C. + parámetro de elemento en clasificación)

INDICADOR: Pts. Clas. + Puntos por clasificación
Pto. (300 - P.E. (Puntos Especificados) en % P.E.C. + parámetro de elemento en clasificación)

ÁREA DE RESULTADOS/FAMILIAS	AUSTERO	ECONÓMICO	MEDIO	SUPERIOR	LUGO
01 SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (M²)	1.00 - 40.00	40.00 - 120.00	120.00 - 200.00	200.00 - 300.00	300.00 - 475.00
P.E. FACTORIA EN %	20.00%	25.00%	30.00%	35.00%	40.00%
Resultado de Puntos P.E.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
02 LONGITUD DE CLAROS	1.00 - 3.00	3.00 - 5.00	5.00 - 7.00	7.00 - 10.00	Más de 10.00
P.E. FACTORIA EN %	10.00%	15.00%	20.00%	25.00%	30.00%
Resultado de Puntos P.E.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
03 ALTURA (M)	1.00 - 2.00	2.00 - 3.00	3.00 - 4.00	4.00 - 5.00	Más de 5.00
P.E. FACTORIA EN %	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	25.00%
Resultado de Puntos P.E.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
04 MÓDULO	1.00 - 1.5	1.5 - 2.0	2.0 - 2.5	2.5 - 3.0	Más de 3.0
P.E. FACTORIA EN %	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	25.00%
Resultado de Puntos P.E.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
05 PISO	1.00 - 1.5	1.5 - 2.0	2.0 - 2.5	2.5 - 3.0	Más de 3.0
P.E. FACTORIA EN %	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	25.00%
Resultado de Puntos P.E.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
06 CIMENTACIÓN	1.00 - 1.5	1.5 - 2.0	2.0 - 2.5	2.5 - 3.0	Más de 3.0
P.E. FACTORIA EN %	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	25.00%
Resultado de Puntos P.E.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
07 MURADO	1.00 - 1.5	1.5 - 2.0	2.0 - 2.5	2.5 - 3.0	Más de 3.0
P.E. FACTORIA EN %	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	25.00%
Resultado de Puntos P.E.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
08 INTELUMINACIÓN	1.00 - 1.5	1.5 - 2.0	2.0 - 2.5	2.5 - 3.0	Más de 3.0
P.E. FACTORIA EN %	5.00%	10.00%	15.00%	20.00%	25.00%
Resultado de Puntos P.E.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTALES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

P.E. EN %: 100.00%
Nº DE FACTORES ELEGIDOS: 8.00
PUNTOS TOTALES DEL SUJETO: 300.00
CLASIFICACIÓN: LUGO

Tablas de Valores DE ELEMENTOS DE VALORES CONSTRUCCIONES

2019

TABLAS DE ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN QUE DETERMINAN LA CALIDAD UNIFAMILIAR

01 SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	02 LONGITUD DE CLAROS
01 SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	02 LONGITUD DE CLAROS
AUSTERO	ECONÓMICO
Medio	Superior
LUGO	LUGO
Áreas de 10 a 120 M ²	Claros de 0.00 - 1.00 Mts.
120 a 200 M ²	Claros de 1.00 - 3.00 Mts.
200 a 300 M ²	Claros de 3.00 - 5.00 Mts.
300 a 475 M ²	Claros de 5.00 - 10.00 Mts.
Más de 475 M ²	Claros de más de 10.00 Mts.
CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN
RECOMENDACIONES DE TÉCNICA (cimientos, cimientos y techos)	RECOMENDACIONES DE TÉCNICA (cimientos, cimientos y techos)
RECOMENDACIONES DE ACABOS (pinturas, paredes, techos y techos)	RECOMENDACIONES DE ACABOS (pinturas, paredes, techos y techos)
PANTALLA	PANTALLA
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	INSTALACIONES ELÉCTRICAS
ESCALERAS	ESCALERAS

Tablas de Valores DE ELEMENTOS DE VALORES CONSTRUCCIONES

ACTA DE SESIÓN IV
1ª Extraordinaria
Junio 21, 2018



2019

TABLAS DE ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN QUE DETERMINAN LA CALIDAD UNIFAMILIAR

03 ALTURA

Austero	Económico	Medio	Superior	Lujo
Altura de 0.00 a 2.40 m (sin estribos)	Altura de 0.00 a 2.40 m (2 estribos)	Altura de 2.41 a 2.70 m (3 estribos)	Altura de 2.71 a 3.00 m (4 estribos)	Altura de más de 3.00 m (5 estribos)

05 PISOS

Austero	Económico	Medio	Superior	Lujo
Piso de concreto armado con base de concreto y acabado de cemento pulido	Piso de concreto armado con base de concreto y acabado de cerámico	Piso de concreto armado con base de concreto y acabado de cerámico, con juntas de dilatación	Piso de concreto armado con base de concreto y acabado de cerámico, con juntas de dilatación y pintura	Piso de concreto armado con base de concreto y acabado de cerámico, con juntas de dilatación y pintura, con alfombra

04 NUMERO DE BAÑOS

Austero	Económico	Medio	Superior	Lujo
1 baño	1 baño	1 o 2 baños	2 o 3 baños	Más de 3 baños

06 CARPINTERÍA

Austero	Económico	Medio	Superior	Lujo
Puerta de madera con acabado de pintura	Puerta de madera con acabado de pintura y herrajes	Puerta de madera con acabado de pintura y herrajes, con detalles	Puerta de madera con acabado de pintura y herrajes, con detalles y pintura	Puerta de madera con acabado de pintura y herrajes, con detalles y pintura, con herrajes especiales

Tablas de Valores

TABLAS DE ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN QUE DETERMINAN LA CALIDAD UNIFAMILIAR

07 HERRERÍA

Austero	Económico	Medio	Superior	Lujo
Puerta o ventana estructural o tabular con o sin	De aluminio de 1.5 a 2", hemería, o tubular	De aluminio de 2.5" a 3", hemería, o tubular	De aluminio de 3.5" a 4", hemería, o tubular	De aluminio mayor a 4" y de importación, hemería, o tubular

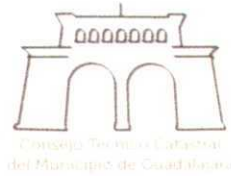
08 FACHADA

Austero	Económico	Medio	Superior	Lujo
1 o 2 fachadas apiladas, sarpeados, con pintura vitílica.	En caso de 2 fachadas, apiladas, sarpeados, terminados con pintura vitílica. Puede tener facheta económica sencillas de material en menos del 30% de la superficie	Aplanados, tirols, rusticos terminados en pintura vitílica con molduras en puertas y ventanas, fachetas de medianería, calidad de 80% al 82% de la superficie, fachada exterior e interior. Puede ser diseño con diferentes planos	Aplanados, tirols, rusticos terminados en pintura vitílica con molduras en puertas y ventanas, cantera, mármol, piedras naturales, fachetas de medianería, calidad de 80% al 82% de la superficie, fachada exterior, interior y lateral. Con diseño de diferentes planos	Aplanados, tirols, rusticos terminados en pintura vitílica con molduras en puertas y ventanas de cantera, mármol, piedras naturales, fachetas de medianería, calidad de 80% al 82% de la superficie, fachada exterior, interior y lateral. Con diseño de diferentes planos

Tablas de Valores

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 21, 2018



2019

PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN PARA CONDOMINIOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES CONSTITUIDOS COMO RÉGIMEN DE CONDOMINIO.

TERRENO	HORIZONTAL	VERTICAL	MIXTO
	<p>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.</p> <p>VCT = ST * VCS * FR * Indiviso VCT = valor Catastral de Terreno ST = Superficie del Terreno VCS = Valor Catastral de Suelo FR = Factor Resultante [1]</p>		

CONDOMINIO	HORIZONTAL	VERTICAL	MIXTO
	<p>Para obtener el valor catastral de construcción de una unidad privativa en régimen de condominio horizontal, las construcciones se clasifican individualmente de acuerdo a su índole, calidad y estado de conservación. En su caso, se aplicará el coeficiente de ajuste de acuerdo al estado de conservación y se aplicará el coeficiente que le corresponde de acuerdo al estado de conservación en su título de propiedad.</p> <p>VCH = VSC * VSC * FT + 1 * SCAC * VSC * Indiviso VCH = Valor Catastral de la Construcción VSC = Superficie Individual de la Construcción VCS = Valor Catastral de Suelo de la Construcción FT = Factor de Terminación SCAC = Superficie de Construcción de Áreas Comunes</p>	<p>Para obtener el valor catastral de construcción de una unidad privativa en régimen de condominio vertical, las construcciones se clasifican globalmente de acuerdo a su índole, calidad y estado de conservación y se aplicará el coeficiente que le corresponde de acuerdo al estado de conservación en su título de propiedad.</p> <p>VCV = VSC * VSC * FT + 1 * Indiviso VCV = Valor Catastral de la Construcción VSC = Superficie Global de la Construcción VCS = Valor Catastral de Suelo de la Construcción FT = Factor de Terminación</p>	<p>Para obtener el valor catastral de construcción de una unidad privativa en régimen de condominio horizontal y vertical, las construcciones se clasifican individualmente de acuerdo a su índole, calidad y estado de conservación. En su caso, se aplicará el coeficiente de ajuste de acuerdo al estado de conservación y se aplicará el coeficiente que le corresponde de acuerdo al estado de conservación en su título de propiedad.</p> <p>VCM = VSC * VSC * FT + 1 + VCV * Indiviso general VCM = Valor Catastral de la Construcción VSC = Superficie Individual de la Construcción VCS = Valor Catastral de Suelo de la Construcción FT = Factor de Terminación VCV = Valor Catastral de la Construcción de acuerdo a su tipo y estado de conservación Indiviso = Factor de Terminación</p>

Tablas de Valores

2019

RELACION DE EXPEDIENTES DEL INFONAVIT

NÚM. EXP.	NOMBRE DEL EXPEDIENTE	ZONAS CONTENIDAS EN EL INFONAVIT
001	Independencia	700AS
003	Villa los Reyes	706AA, 384
004	Torón No Venés	706B2, 139, 203, 205, 207, 213, 217, 220, 232
005	El Dorado	702P4, 432, 434, 436
006	El Dorado	706B2, 292, 293, 298, 299, 271, 698
007	Mariposa Plaza de Juárez	706B3, 232, 232, 279, 280
008	Benito Juárez	706B3, 434, 435, 438
009	Benito Juárez Zona Sección	706B3, 300, 312, 315, 330
010	Jalisco Calles	706B4, 361, 368, 369, 370, 372, 374, 377, 379
011	Zona Industrial	706B3, 327, 328, 377
012	Unidad Constituyente	700AS
013	Ramón López Velarde	706B2, 750, 765, 766
014	Plutarco Elías Calles	706B2, 635, 639, 671, 676
015	San Eugenio	706B2, 279, 279, 279, 281, 283, 288
016	San Rafael	706A3, 139, 139
017	CHOK, Colón	70534, 302
018	El Zapicho	706B2, 301, 306, 309, 311, 312, 314, 320, 322, 330, 364, 448, 451, 453, 455, 459, 501, 540, 541, 563, 582
019	Santa Mónica	70632, 695
020	Miguel Alemán	70511, 278
021	El Rosero	706A4, 662, 667
022	El Venado	706A0, 665, 667, 668
023	José García	700AS
024	Juan Sombrero	700AS
025	Ramón Corzo	70511, 233, 236
026	San Juan del Sur	706A1, 211
027	San Andrés	70513, 362
028	Genaro León	70511, 401
029	Zoiloce Pimentel	700AS
030	José Mier	706B3, 493
031	Manuel Navarro	706A1, 348, 348, 345, 346, 346, 349
032	Ignacio	706A0, 489, 490, 494
033	Estado	706B1, 513, 515, 562, 577, 580, 582
034	Federación	706A2, 394
035	Sus Arroyos	706B2, 754, 755, 769, 800
036	Asamblea del Trabajo	706B3, 663, 617, 627
037	Esteban Altamir	700AS

EJEMPLO CONDOMINIO MIXTO

DEPARTAMENTO NO. 181 DEL EDIFICIO "A" DEL CONDOMINIO HABITACIONAL "PARQUES GUADALAJARA RESIDENCIAL" QUE FORMA PARTE DEL RÉGIMEN DE CONDOMINIO "PARQUES GUADALAJARA"

Parcela	Superficie	Valor Único	Factor	Módulo	Valor Neto	Valor Resultante	
LINEA	08,248.00	\$ 3,429.45	1.00	INTERSE	\$ 3,429.45	\$ 273,984,838.00	
Total						\$ 3,429.45	\$ 273,984,838.00

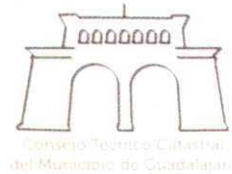
Parcela	Superficie	Valor Único	Factor	Módulo	Valor Neto	Valor Resultante	
MIXTO-ESTRUCTURA	30,245.00	\$ 4,450.00	1.00	MURIA	\$ 4,450.00	\$ 37,200,000.00	
MIX	7,500.00	\$ 4,000.00	1.00	MURIA	\$ 4,000.00	\$ 33,000,000.00	
MIXTO-ESTRUCTURA	675.00	\$ 4,000.00	1.00	MURIA	\$ 4,000.00	\$ 3,300,000.00	
Total						\$ 12,450.00	\$ 73,500,000.00

Tablas de Valores

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria

Junio 21, 2018



Todas las imágenes de las láminas se incluyen en el disco compacto que está siendo entregado, así como el reporte tabular y fotográfico de plazas, sobre las cuales no se propone aún un valor, se comenta que:

PLAZA	OBSERVACIONES
Centro Magno	65 locales, 6 desocupados (igual que en 2016)
Plaza Pabellón	Plaza en remodelación, 90% se encuentra vacía o en renta,
Plaza México	Locales en disponibilidad (renta) tienda ancla suburbia, bancos, farmacia gdl, WALMART CERRADO, (sin mobiliario ni personal) zapaterías, ropa, escuela de música, etc.
Plaza Bonita	5 locales en disponibilidad (renta) uso general: oficinas, consultorios, despachos contables, área de comida, 4 locales ancla office Max, relaciones exteriores, estación de radio, sanborns.
Plaza Terranova	89 locales, 1 con un mes de desocupación
Plaza Exhimoda	7 locales en disponibilidad (renta) uso general; oficinas, consultorios, despachos, casino, servicio municipal de tramite pasaporte .
Galería del calzado	Ocupación 100% uso general; venta de calzado.
Plaza Revolución	1 local en disponibilidad: tienda ancla WALMART, Farmacia GDL, Librería, pagos de servicios Z gas, megacable.
Plaza las Torres	Ocupación al 100% nueva sección de tecnologías, tienda ancla Soriana, servicios de bancos, recaudadora del estado, área de comida rápida, cines, zapaterías, Telmex, megacable.
Plaza del Ángel	Ocupación al 100% uso general oficinas, panadería, teatro para 300 personas, oficinas del gobierno del estado, tienda de disfraces, juguetería, relojería, copias, y servicios varios
Plaza Arboledas	23 locales en disponibilidad (renta) uso general tiendas de servicios pago de gas, megacable, cfe, venta de ropa, ópticas, electrónicos, panaderías, rosticerías, tienda ancla Bodega aurrera.
Plaza Independencia	24 locales en renta o absoluto abandono, tienda ancla Bodega Aurrera, servicios pago de gas, Cfe, Megacable, Registro civil, Recaudadora, cines, etc.
Forum Tlaquepaque	Ocupación 100% uso general; tiendas ancla La Comer, Liverpool, tiendas de servicios telcel, office Max, Cinemex, electrónico, suburbia, restaurantes, gimnasio, boutique, comida rápida.
Terraza Oblatos	Ocupación al 100% uso; tienda ancla Soriana, office Depot, Liverpool, servicios de pasaportes municipal, telcel, áreas de comida rápida, jugueterías, tiendas de ropa, zapaterías, trajes.
Sania	Ocupación 100% uso tienda ancla Fresco, gimnasio, veterinaria, restaurantes, cafés, Cinemex.

Concluyendo con ello el cuarto punto en el orden del día.

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 21, 2018



De haber alguna consulta al Consejo se citará a sesión el próximo Jueves 28, de lo contrario se remitirá información electrónica a discutir en fecha por convocar previo al 6 de Julio, día programado para presentar la iniciativa ante el pleno del H. Ayuntamiento. Clausura la asamblea el Ing. Ramón Vera agradeciendo la participación de todos y la hospitalidad de la CMIC Jalisco, siendo las 9:45 hrs. del día 21 de Junio del 2018. Se levanta la presente acta para constancia que firman:

CONSEJEROS

 ING. RAMÓN ENRIQUE VERA SALVO Director de Catastro representando al Presidente del Consejo	 ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Jefe de Coordinación y Apoyo representando al Secretario del Consejo
 LIC. J. JESÚS SÁNCHEZ MARISCAL Jefe de Cartografía Digital representando a la Dirección de Catastro	 LIC. PARÍS ALEJANDRO OROZCO REYES Secretario Técnico de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública
 ARQ. JUAN CARLOS CHÁVEZ AGUILERA Representante de la Dirección Municipal de Ordenamiento del Territorio	 ARQ. J. JESÚS VELÁZQUEZ SOTOMAYOR Representante del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco
 ING. ENRIQUE FONT BECERRA Representante del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco	 ING. TONATIUH MÉNDEZ PIZANO Representante del Centro Empresarial de Jalisco
 LIC. FERNANDO GALLO PÉREZ Representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco	 L.A.E.T. ALBERTO VAZQUEZ SAINZ Representante de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara