



**ACTA DE LA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA
CONSEJO TECNICO DE CATASTRO
DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO
20 DE FEBRERO DEL 2024**

En el **Colegio de Notarios del Estado de Jalisco**, con domicilio en la calle General San Martín No. 227, Colonia Obrera Centro CP. 44140, Guadalajara, Jalisco. Siendo las 9:00 nueve horas del día 20 de Febrero del año 2024, dos mil veinticuatro, se celebró la Segunda Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, convocada por la ciudadana Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, en su carácter de Síndica Municipal de Guadalajara, representante designada con oficio No. PM/0028/2024, como suplente para el cargo de Presidenta del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara. Inicia esta sesión, Manifiesta << Buenos días, sean todas y todos bienvenidos a esta **Segunda Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara**, prevista para el día de hoy martes 20 de Febrero del año 2024 siendo las 9:00 horas damos inicio a esta sesión.

Cumplimiento al **Primer** punto del orden del día y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 11, fracción IV, del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, solicito al Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, se sirva a nombrar lista de asistencia e informe el número de consejeros y consejeras presentes. >>

1.- Lista de asistencia y declaratoria de quórum legal para sesionar.- En el desahogo de este punto, el Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, Secretario Técnico de este Consejo, En uso de la voz, el Secretario Técnico manifiesta << Buenos días a todas y todos los consejeros sean bienvenidos, procedo hacer mención al pase de lista de asistencia.-----

Nombre	Representación
Mtra. Karina Anaid Hermosillo Ramírez	Síndica Municipal y Presidenta del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara
Mtro. Rubén Alberto Reyes Enríquez	Secretario Técnico del Consejo y Tesorero del Municipio de Guadalajara



Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco	Titular de la Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara
Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro	Titular de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública del Ayuntamiento de Guadalajara
Arq. Daniel Briseño Bass	Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco (CMIC)
Lic. Alberto Vázquez Sainz	Cámara de Comercio de Guadalajara
Mtro. Ing. Rildo Iván Tovar Camacho	Colegio e Instituto de Valuadores del Estado de Jalisco e Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco
Ing. Tonatiuh Méndez Pizano	Centro Empresarial de Jalisco (COPARMEX)
Mtro. Ing. Edgar Hernández González	Colegio Intergrupar de Valuadores del Estado de Jalisco
Lic. Jaime Eduardo Natera López	Colegio de Notarios del Estado de Jalisco
Lic. Dexter Danilo Lugo Hernández	Dirección de Ordenamiento del Territorio del Municipio de Guadalajara
Ing. Ricardo Ulloa Beltrán	Dirección de Obras Públicas del Municipio de Guadalajara
Ing. Margarita Romero Peña	Colegio de Ingenieros Civiles de Jalisco, A.C.
Mtro. Enrique Rivera Rubio	Sociedad Civil
Mtro. Rafael Aceves Preciado	Sociedad Civil

Le informo Mtra. Karina, que de acuerdo al artículo 11 fracción IV del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara que contamos con 15 consejeros, habiendo Quórum suficiente legal, para llevar a cabo esta Segunda Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro de 2024.>>



2.- Presentación y aprobación de la orden del día.

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, << Para dar continuidad con el desahogo del **Segundo** punto de esta sesión, solicito al Mtro. Rubén Alberto Reyes Enríquez dar lectura al orden del día. >>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta, <<Lectura del orden del día de la primera sesión ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara del Año 2024. >>

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lista de asistencia, declaratoria del quórum legal para sesionar.
- 2.- Presentación y aprobación del orden del día.
- 3.- Aprobación del Acta de la 1ra. Sesión Ordinaria.
- 4.- Análisis de la propuesta de Valores de Construcción 2025 y en su caso aprobación.
- 5.-Presentación, análisis y en su caso aprobación de las siguientes láminas:
 - 1.-Metodología para actualizar Valores Unitarios de Construcción.
 - 2.-Procedimiento de valuación para construcciones en predios urbanos.
 - 3.-Tabla de porcentajes de valor para predios en proceso de construcción para avalúos para el impuesto de transmisión patrimonial.
 - 3.1.-Tabla de porcentaje para determinar estado de conservación por bloque de construcción.
 - 4.-Tabla paramétrica para determinar la calidad de las construcciones.
 - 5.-Tablas de elementos de la construcción que determinan la calidad unifamiliar.
 - 6.-Tabla de elementos de la construcción que determinan la calidad en los departamentos en régimen de condominio.



- 7.-Procedimiento de valuación para condominios, plazas y centros comerciales constituidos como régimen de condominio.
- 8.-Metodología para obtener el valor de polígono especial de condominio.
- 9.-Ejemplos de condominios.
- 10.-Unidades habitacionales "Infonavit".
- 11.- Procedimiento de valuación para el terreno de predios urbanos.
- 12.-Polígonos especiales de condominios, índice, valor y método de valuación.
- 13.- Índice de valores por colonias, lotes tipo y código de polígono

6.- Asuntos varios.

7.- Clausura de la sesión.

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, <<De conformidad con lo dispuesto por el artículo 10, fracción V, del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, someto a su consideración el orden del día propuesto, les pregunto si están a favor del mismo, sírvanse manifestarlo levantando su mano.>>.

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta, <<**Aprobado por Unanimidad**>>.

3.- Aprobación del Acta de la Primera Sesión Ordinaria.

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta << Al haber sido atendidos los puntos PRIMERO y SEGUNDO del Orden del Día, continuaremos con el desahogo del punto número **TRES** que corresponde a la aprobación del **Acta de la Primera Sesión Ordinaria de este Consejo**, llevada a cabo el pasado 09 de febrero del 2024, dado que el acta fue enviada a su correo electrónico con anterioridad, les pregunto si se autoriza la dispensa de su lectura.



Quienes estén a favor, manifiésteno levantando su mano. >>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta, <<**Aprobado por Unanimidad**>>.

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta << Aprobada la dispensa de la lectura del acta, les pregunto si tuvieron algún comentario sobre la misma.

Si no hay más comentarios les pregunto si se aprueba el acta referida, quienes estén a favor, manifestarlo levantando su mano. >>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta, <<**Aprobado por Unanimidad**>>.

4.- Análisis de la propuesta de Valores de Construcción 2025 y en su caso aprobación.

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta << Continuando con el orden del día pasamos al punto **Cuatro** que corresponde a la presentación y en su caso aprobación de **Tablas de Construcción 2025**, para lo cual cedo el uso de la voz al Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro. >>

En uso de la voz el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro del Municipio de Guadalajara, manifiesta << Buen día estimadas consejeras y consejeros, dándole seguimiento a las tablas de valores 2025.

De acuerdo al proyecto para el 2025 y según lo **autorizado** en la segunda sesión de este consejo el día 8 de abril del año 2022 que corresponde al 30%, es importante recordar que teníamos un desfase del 30.28% contra el mercado real, para lo cual se autorizó que se incrementara un porcentaje en forma gradual, para el año 2023 del **40%** que corresponde a un 12.11% del 30.28%, para el 2024 se autorizó el incremento del **30%** que representa un 9.08% del 30.28% y para el 2025 el 30% restante.

A continuación cedo el uso de la voz a la arquitecta Claudia Gabriela Orozco Reyes, Jefa de Valuación, para ver el tema de la metodología y análisis de los **valores de construcción para el 2025**. >>



En uso de la voz la Arquitecta Claudia Gabriela Orozco Reyes, Jefa del Departamento de Valuación y Estudios Técnicos manifiesta, <<Buenos Días a cada uno de ustedes, vamos a iniciar con una presentación en tres secciones, la primera es la imagen mostrando los valores base que nos manda Catastro del Estado, para el Municipio de Guadalajara.

Catastro del Estado en la construcción fija engloba lo que son instalaciones especiales y deportivas para el resto de los municipios, sin embargo Guadalajara lo tiene seccionada; lo que son las construcciones, instalaciones industriales, continuando con la siguiente sección en la siguiente lámina se observa en una de las columnas el valor propuesto para este año como lo menciono el Ing. David Sánchez, se inicia con la clasificación de 40%, 30%, 30% este último año finalizando con el incremento a construcciones al **9%**, el ajuste para este año con el valor propuesto por mencionar alguna, moderno lujo bueno, se está hablando de \$18,870 contra un valor base que manda catastro del estado de \$18,220, la diferencia es moderada de 6.5% y continuando con la siguiente clasificación de semimoderno lujo bueno el mismo comparativo de \$16,960 contra \$16,370 de valor base, observaran en un recuadro de color rojo donde se ve que moderno, semimoderno en su mayoría y el antiguo lujo malo aquí se detectó que el porcentaje ya no está en números negativos, recordarán ustedes que el año pasado no hubo incremento en este segmento, pero en este año haciendo ya la corrida, ya no se está en números rojos estamos en números similares y una de las propuestas que se tiene para este consejo es liberar el incremento 0 cero (a la calidad definida como "malo" por ejemplo moderno medio malo), que se tuvo el año pasado y a todas las clasificaciones se manejarían con un **9%** general.



Construcción fija

CVE	CCC	CLAS	DESCRIPCION	NUMERO DE ELEMENTOS	VALOR 2024	% AJUSTE AÑO 3	VALOR PROPUESTO 2025	Valor Base (Cat. Edo)	% DIFERENCIA	
MODERNO	M1LB	2000	2000	MODERNO 1-LUJO-BUENO	696	17310	9.000%	18870	18220	6.5
	M1LR	2001	2001	MODERNO 1-LUJO-REGULAR	78	15810	9.000%	17340	16750	5.9
	M1LM	2002	2002	MODERNO 1-LUJO-MALO	15	10250	9.000%	11170	12170	-10
	M1SB	2010	2010	MODERNO 1-SUPERIOR-BUENO	9893	12360	9.000%	13470	13010	4.6
	M1SR	2011	2011	MODERNO 1-SUPERIOR-REGULAR	2322	11370	9.000%	12390	11960	4.3
	M1SM	2012	2012	MODERNO 1-SUPERIOR-MALO	153	7410	9.000%	7970	8700	-7.3
	M1MB	2020	2020	MODERNO 1-MEDIO-BUENO	170717	8670	9.000%	9450	9130	3.2
	M1MR	2021	2021	MODERNO 1-MEDIO-REGULAR	27825	7600	9.000%	8280	8000	2.8
	M1MM	2022	2022	MODERNO 1-MEDIO-MALO	975	4890	9.000%	5330	5810	-4.8
	M1EB	2030	2030	MODERNO 1-ECONOMICO-BUENO	516830	6450	9.000%	7030	6780	2.5
	M1ER	2031	2031	MODERNO 1-ECONOMICO-REGULAR	66572	5800	9.000%	6100	5890	2.1
	M1EM	2032	2032	MODERNO 1-ECONOMICO-MALO	9288	3610	9.000%	3930	4280	-3.5
SEMIMODERNO	SM1LB	1000	1000	SEMI MODERNO 1-LUJO-BUENO	222	15560	9.000%	16960	16370	5.9
	SM1LR	1001	1001	SEMI MODERNO 1-LUJO-REGULAR	34	12320	9.000%	13430	12970	4.6
	SM1LM	1002	1002	SEMI MODERNO 1-LUJO-MALO	31	7930	9.000%	8640	9430	-7.9
	SM1SB	1010	1010	SEMI MODERNO 1-SUPERIOR-BUENO	4465	11100	9.000%	12100	11690	4.1
	SM1SR	1011	1011	SEMI MODERNO 1-SUPERIOR-REGULAR	892	8810	9.000%	9600	9260	3.4
	SM1SM	1012	1012	SEMI MODERNO 1-SUPERIOR-MALO	29	5930	9.000%	6520	6730	-2.1
	SM1MB	1020	1020	SEMI MODERNO 1-MEDIO-BUENO	54204	7620	9.000%	8310	8020	2.9
	SM1MR	1021	1021	SEMI MODERNO 1-MEDIO-REGULAR	22055	5890	9.000%	6410	6180	2.3
	SM1MM	1022	1022	SEMI MODERNO 1-MEDIO-MALO	258	4270	9.000%	4650	4490	1.6
	SM1EB	1030	1030	SEMI MODERNO 1-ECONOMICO-BUENO	128219	5430	9.000%	5990	5780	2
	SM1ER	1031	1031	SEMI MODERNO 1-ECONOMICO-REGULAR	12706	4190	9.000%	4570	4290	2.9
	SM1EM	1032	1032	SEMI MODERNO 1-ECONOMICO-MALO	997	3150	9.000%	3430	3110	3.2
ANTIGUO	A1LB	0000	0	ANTIGUO 1-LUJO-BUENO	399	11720	9.000%	12770	12330	4.4
	A1LR	0001	1	ANTIGUO 1-LUJO-REGULAR	11	6990	9.000%	7620	7360	2.8
	A1LM	0002	2	ANTIGUO 1-LUJO-MALO	14	4500	9.000%	4910	5350	-4.4
	A1SB	0010	10	ANTIGUO 1-SUPERIOR-BUENO	2532	8370	9.000%	9120	8810	3.1
	A1SR	0011	11	ANTIGUO 1-SUPERIOR-REGULAR	1105	6010	9.000%	6550	5260	12.9
	A1SM	0012	12	ANTIGUO 1-SUPERIOR-MALO	33	4330	9.000%	4720	3820	9
	A1MB	0020	20	ANTIGUO 1-MEDIO-BUENO	23561	5280	9.000%	5760	5560	2
	A1MR	0021	21	ANTIGUO 1-MEDIO-REGULAR	11524	4160	9.000%	4530	2970	15.6
	A1MM	0022	22	ANTIGUO 1-MEDIO-MALO	1323	3000	9.000%	3270	2160	11.1
	A1EB	0030	30	ANTIGUO 1-ECONOMICO-BUENO	34303	3300	9.000%	3600	3470	1.3
	A1ER	0031	31	ANTIGUO 1-ECONOMICO-REGULAR	11144	2700	9.000%	2940	1540	14
	A1EM	0032	32	ANTIGUO 1-ECONOMICO-MALO	2140	1350	9.000%	2130	1120	10.1



La siguiente tabla a manera general para que ustedes revisen Guadalajara lo tiene seccionado manejándolo en áreas, áreas de pisos sin techar e instalaciones deportivas de ahí que se observa un desfase porque Catastro del Estado maneja clasificaciones generales, estamos hablando de \$845 por m², contra una palapa de moderno superior bueno que Guadalajara lo tiene seccionado a diferencia de una clasificación que engloba dichos conceptos antes mencionados.

(Tipos de construcciones especiales, pisos sin techo e instalaciones deportivas)

CVE	CCC	CLAS	DESCRIPCION	NUMERO DE ELEMENTOS	valor2024	%AJUSTE AÑO3	VALOR PROPUESTO 2025	Valor Base (Cat Edo)	% DIFERENCIA
PLSB	2510	2510	PALAPAS-SUPERIOR-BUENO	6	10600	9.000%	11550		107.05
PLSR	2511	2511	PALAPAS-SUPERIOR-REGULAR	6	10220	9.000%	11250	845	104.05
PLSM	2512	2512	PALAPAS-SUPERIOR-MALO	6	8910	9.000%	9250		84.35
PLMB	2520	2520	PALAPAS-MEDIO-BUENO	5	7750	9.000%	8420		78.55
PLMR	2521	2521	PALAPAS-MEDIO-REGULAR	6	7490	9.000%	8160	625	75.35
PLMM	2522	2522	PALAPAS-MEDIO-MALO	6	6310	9.000%	6550		59.25
PLEB	2530	2530	PALAPAS-ECONOMICO-BUENO	6	4950	9.000%	5400		49.8
PLEP	2531	2531	PALAPAS-ECONOMICO-REGULAR	6	4660	9.000%	5020	420	50.8
PLEM	2532	2532	PALAPAS-ECONOMICO-MALO	6	3510	9.000%	3820		34.1
LSB	2610	2610	LONARIAS-SUPERIOR-BUENO	36	2710	9.000%	2950		25.3
LSR	2611	2611	LONARIAS-SUPERIOR-REGULAR	1	1960	9.000%	2030	845	16.7
LSM	2612	2612	LONARIAS-SUPERIOR-MALO	6	1520	9.000%	1640		8.4
LMB	2620	2620	LONARIAS-MEDIO-BUENO	76	2560	9.000%	2730		23.1
LMR	2621	2621	LONARIAS-MEDIO-REGULAR	1	1700	9.000%	1850	625	14.3
LMM	2622	2622	LONARIAS-MEDIO-MALO	6	1180	9.000%	1280		7.6
LEB	2630	2630	LONARIAS-ECONOMICO-BUENO	84	2260	9.000%	2450		20.7
LEP	2631	2631	LONARIAS-ECONOMICO-REGULAR	3	1560	9.000%	1700	420	12.8
LEM	2632	2632	LONARIAS-ECONOMICO-MALO	4	970	9.000%	1060		6.4
PSB	4010	4010	PROVISIONAL-SUPERIOR-BUENO	1918	2190	9.000%	2390		19.7
PSR	4011	4011	PROVISIONAL-SUPERIOR-REGULAR	54	1550	9.000%	1690	845	12.7
PSM	4012	4012	PROVISIONAL-SUPERIOR-MALO	1	930	9.000%	1010		5.9
PMB	4020	4020	PROVISIONAL-MEDIO-BUENO	51187	1540	9.000%	1690		12.6
PMR	4021	4021	PROVISIONAL-MEDIO-REGULAR	7302	1070	9.000%	1170	625	7.5
PMM	4022	4022	PROVISIONAL-MEDIO-MALO	17	650	9.000%	710		2.9
PEB	4030	4030	PROVISIONAL-ECONOMICO-BUENO	198619	1080	9.000%	1180		7.6
PEP	4031	4031	PROVISIONAL-ECONOMICO-REGULAR	35415	770	9.000%	840	420	4.2
PEM	4032	4032	PROVISIONAL-ECONOMICO-MALO	56	470	9.000%	510		0.9
ALBSB	5010	5010	ALBERCAS-SUPERIOR-BUENO	70	4720	9.000%	5140		47.2
ALBSR	5011	5011	ALBERCAS-SUPERIOR-REGULAR	2	3440	9.000%	3750	845	33.3
ALBSM	5012	5012	ALBERCAS-SUPERIOR-MALO	3	2520	9.000%	2730		18.1
ALMB	5020	5020	ALBERCAS-MEDIO-BUENO	1449	3360	9.000%	3660		32.8
ALMR	5021	5021	ALBERCAS-MEDIO-REGULAR	197	2460	9.000%	2680	625	22.6
ALMM	5022	5022	ALBERCAS-MEDIO-MALO	8	1470	9.000%	1600		11.8
ALBEB	5030	5030	ALBERCAS-ECONOMICO-BUENO	117	2210	9.000%	2410		19.9
ALBEP	5031	5031	ALBERCAS-ECONOMICO-REGULAR	65	1610	9.000%	1750	420	13.3
ALBEM	5032	5032	ALBERCAS-ECONOMICO-MALO	2	960	9.000%	1050		6.3
APSTB	6010	6010	AREA DE PISO SIN TECHO-SUPERIOR-BUENO	4	1260	9.000%	1390		9.5
APSTR	6011	6011	AREA DE PISO SIN TECHO-SUPERIOR-REGULAR	0	1100	9.000%	1200	845	7.8
APSTM	6012	6012	AREA DE PISO SIN TECHO-SUPERIOR-MALO	0	800	9.000%	870		4.5
APMB	6020	6020	AREA DE PISO SIN TECHO-MEDIO-BUENO	1229	300	9.000%	330		4.2
APMR	6021	6021	AREA DE PISO SIN TECHO-MEDIO-REGULAR	10	770	9.000%	840	625	5.4
APMM	6022	6022	AREA DE PISO SIN TECHO-MEDIO-MALO	5	560	9.000%	610		1.9
APSEB	6030	6030	AREA DE PISO SIN TECHO-ECONOMICO-BUENO	1126	510	9.000%	560		1.4
APSEP	6031	6031	AREA DE PISO SIN TECHO-ECONOMICO-REGULAR	207	440	9.000%	470	420	0.6
APSEM	6032	6032	AREA DE PISO SIN TECHO-ECONOMICO-MALO	12	320	9.000%	350		-0.7
IDLB	8000	8000	INSTALACIONES DEPORTIVAS-LUJO-BUENO	4	1260	9.000%	1370	No hay CLASIFICACION superior	Sin % diferencia
IDLR	8001	8001	INSTALACIONES DEPORTIVAS-LUJO-REGULAR	0	1100	9.000%	1200		
IDLM	8002	8002	INSTALACIONES DEPORTIVAS-LUJO-MALO	0	800	9.000%	870		
IDSB	8010	8010	INSTALACIONES DEPORTIVAS-SUPERIOR-BUENO	38	1150	9.000%	1260		8.8
IDSR	8011	8011	INSTALACIONES DEPORTIVAS-SUPERIOR-REGULAR	0	1040	9.000%	1130	845	7.1
IDSM	8012	8012	INSTALACIONES DEPORTIVAS-SUPERIOR-MALO	0	750	9.000%	820		4
IDMB	8020	8020	INSTALACIONES DEPORTIVAS-MEDIO-BUENO	236	630	9.000%	690		5.4
IDMR	8021	8021	INSTALACIONES DEPORTIVAS-MEDIO-REGULAR	2	770	9.000%	840	625	4.2
IDMM	8022	8022	INSTALACIONES DEPORTIVAS-MEDIO-MALO	0	560	9.000%	610		1.9
IDEB	8030	8030	INSTALACIONES DEPORTIVAS-ECONOMICO-BUENO	13	530	9.000%	570		1.6
IDEP	8031	8031	INSTALACIONES DEPORTIVAS-ECONOMICO-REGULAR	1	480	9.000%	520	420	0.6
IDEM	8032	8032	INSTALACIONES DEPORTIVAS-ECONOMICO-MALO	1	320	9.000%	350		-0.7



Y finalmente como tercera sección, continuando sobre este porcentaje que ya se tiene propuesto del 9% se tomó la información de toda esta bibliografía por metro cuadrado de construcción presentando un ejemplo de una vivienda que este caso de moderno lujo bueno el valor propuesto por Catastro del Estado de esta clasificación es de \$18,220 contra nuestro porcentaje del 9% de \$18,770 en el mercado moviéndose a esta clasificación es de \$23,350 a manera de panorama seguimos por debajo de lo que se está construyendo, haciendo el ejemplo para las construcciones industrial moderno, seguimos debajo de lo que se está moderno lujo bueno Catastro del Estado \$6,240, Guadalajara \$7,890 contra el mercado de \$8,060, tomando en cuenta la bibliografía de Varela donde el mismo ejercicio de valor, moderno lujo bueno catastro del estado \$18,220, Guadalajara \$18,770 tomando el ejemplo clasificación en \$23,650 del ejemplo presentado anteriormente y todavía un comparable más de información de Varela \$27,950.

VIVIENDA UNIFAMILIAR DE LUJO	M0160	705 m2	3 Niveles	7 Baños 2 (1/2 Baños)
-------------------------------------	-------	--------	-----------	-----------------------

RESUMEN POR PARTIDAS

No.	PARTIDA	Importe a Costo Directo	% Del CD	Costo Directo Por m2	P.U. por m2 incluye 28% de indirectos + Utilidad	\$ / m2 dol Valor de Reposición Nuevo
1	CIMENTACIÓN	1,060,317.00	6.36	1,504.00	1,925.11	2,213.88
2	ESTRUCTURA	2,396,988.14	14.20	3,397.43	4,297.51	4,942.14
3	FACHADAS Y TECHADOS	3,210,200.15	19.25	4,553.48	5,828.45	6,702.72
4	ALBAÑERÍA Y ACABADOS	8,067,081.77	48.39	11,442.67	14,646.62	16,843.61
5	OBRAS EXTERIORES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	825,477.44	4.95	1,170.89	1,498.74	1,723.55
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	1,142,480.69	6.85	1,620.54	2,074.29	2,385.43
8	INSTALACIONES ESPECIALES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
T O T A L E S :		16,672,545.11	100.00	23,649.00	30,270.72	34,811.33

CASA CLASE 7 SHF RESIDENCIAL-PLUS, 696 M2 UNIFAMILIAR

Importe estimado por partida

Partida	%	\$/m²
CIMENTACIÓN Y SUBESTRUCTURA	3.54	989.88
SUPERESTRUCTURA	9.51	2,657.77
CUBIERTA EXTERIOR	14.64	4,093.58
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	20.96	5,860.31
INSTALACIÓN MECÁNICA	6.36	1,778.54
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	6.21	1,737.51
ESPECIALIDADES	1.54	429.33
CONDICIONES GENERALES	37.24	9,844.66
Total:		27,957.10

Clasificación	Cat. Edo	GDL	M2 Construcción 2024
MLB	\$18,220	\$18,870	\$23,650

Clasificación	Cat. Edo	GDL	M2 Construcción 2024	+Comparable M2 Constr. 2024
MLB	\$18,220	\$18,870	\$23,650	\$27,950



En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, <<Muchas gracias, una vez presentada la información por la Arquitecta Claudia Gabriela Reyes, sobre los valores de construcción 2025, les pregunto si tienen alguna duda u observación al respecto, y si no la hubiere, someto a su consideración para su votación.

Les pregunto si se aprueban las tablas de valores para la construcción 2025 con el aumento del **9%** de incremento, favor de manifestarlo levantando su mano. >>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta, <<**Aprobado por Unanimidad**>>.

5.- Presentación, análisis y en su caso aprobación de las láminas:

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, <<Continuando con el orden del día pasamos al punto **No. CINCO** que corresponde a la presentación, análisis y en su caso aprobación de las láminas, por lo que cedo el uso de la voz al Mtro. David Benjamín.

En uso de la voz el Director de Catastro del Municipio de Guadalajara, Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, manifiesta, << Muchas gracias Maestra, dando seguimiento al tema, les informo que las láminas de la 1 a la 12 no sufren ninguna modificación, excepto la lamina No. 8 a la cual se le agregaron 2 notas.

Para el ejercicio 2025 se integrará la tabla **No. 13** denominada: " Índice de valores por colonia, lotes tipo y código de polígono" (zona valor).

Quedando las láminas para el ejercicio 2025 como a continuación se presentan:

Lámina 1.-Metodología para Actualizar Valores Unitarios de Construcción.

Lámina 2.-Procedimiento de Valuación para construcciones en predios urbanos.

Lámina 3.-Tabla de porcentajes de valor para predios en proceso de construcción para avalúos para el impuesto de transmisión patrimonial.

Lámina 3.1.-Tabla de porcentajes para determinar estado de conservación por lo que de construcción.



Lámina 4.-Tabla paramétrica para determinar la calidad de las construcciones.

Lámina 5.-Tablas de elementos de la construcción que determinan la calidad unifamiliar.

Lámina 6.-Tablas de elementos de la construcción que determinan la calidad en los departamentos en régimen de condominio.

Lámina 7.-Procedimiento de valuación para condominios, plazas y centros comerciales constituidos como régimen de condominio.

Lámina 8.- Metodología para obtener el valor de polígono especial de condominio.

En esta lámina se agregó una explicación de los valores cuando se abre un condominio nuevo su valor es provisional que sólo son para su apertura de acuerdo al análisis que se explica en la nota, misma que se transcribe a continuación.

Polígono especial de condominio:

- **(1)** Es el obtenido por un procedimiento técnico que analiza, revisa, emite la recomendación y propone modificaciones al proyecto de tabla de valores del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, a fin de equiparar con los valores de mercado, los valores de las construcciones y el suelo.
- **(2)** Se considera inmueble en transición aquel que ha sufrido o es susceptible de un cambio de actividad primaria debido a su localización geográfica, crecimiento urbano y/o desarrollo de la zona, independientemente de contar con servicios públicos, calles trazadas y/o infraestructura. Se asignará un valor con la metodología de polígono especial y se incluirá para su conocimiento y posterior aprobación en el siguiente ejercicio del proyecto de tablas de valores.

Lámina 9.- Ejemplos de condominios.

Lámina 10.-Unidades habitacionales "INFONAVIT".

Lámina 11.-Procedimiento de valuación para el terreno de predios urbanos.



Lámina 12.-Polígonos especiales de condominios, índice, valor y método de valuación.

Lámina 13.-Índice de valores por colonia, lotes tipo y código de polígono (zona valor) >>

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, << Muchas gracias Mtro. David, una vez visto el tema de las láminas, someto a su consideración la votación; por lo que les pregunto si se aprueban las láminas antes presentadas, si es así, favor de manifestarlo levantando su mano. >>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta, <<**Aprobado por Unanimidad**>>.

6.- Asuntos varios.

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, <<Continuando con el orden del día, pasamos al punto **No. SEIS** que corresponde al tema de asuntos varios.

Para lo cual se les pregunta a las y los consejeros si tuvieran algún punto a tratar?. >>

En uso de la voz el Ing. Rafael Aceves Preciado, Representante de la Sociedad Civil.- manifiesta, <<Buenos Días, sólo con una pregunta para el Ing. David, los elementos de la construcción para la tabla de los condominios ya lo vamos a poder ajustar ó van a seguir siendo valores de acuerdo al condominio?, ya que en ocasiones en la vivienda se agrega los elementos y económicamente de los condominios pero los vamos a quitar o no? porque viene la opción cuando se agrega en la tabla en la forma se presenta sombreada solo viene la opción de la clasificación asignada del condominio y mi duda es si se va a poder quitar en la tabla.? >>

En uso de la voz el Director de Catastro del Municipio de Guadalajara, Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, manifiesta, << Es de acuerdo al condominio, de ahí que se puso la observación de la lámina 8 de condominio nuevo de acuerdo al valor de la suma provisional que la ley nos permite y proponerlo en el siguiente ejercicio en la tabla de valores se tendrá que proponer para agregarlo y abrir más opciones y/o se pueda quitar. >>



En uso de la voz el Arq. Daniel Briseño Bass. Representante de la (CMIC) sólo una pregunta en los condóminos nuevos nos damos cuenta que no está publicado, no sabemos qué está pasando con algunos de ellos, mencionando un ejemplo el Condómino Torre Alcalde 960 no aparece más sin embargo ustedes lo tiene como provisional pero nosotros no tenemos donde consultarlo? .>>

En uso de la voz el Director de Catastro del Municipio de Guadalajara, Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, manifiesta << Estamos trabajando para agregar el estado de los condominios y sean publicados en la página de peritos que están aperturados con su valor y su metodología, para que se actualicen todos los condominios y puedan activar su situación ya que en el sistema se están haciendo modificaciones.>>

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta << Muchas gracias ¿algún consejero o consejera tiene otro asunto que tratar?, toda vez que no hay más asuntos que tratar, y antes de pasar a la clausura de la sesión, quiero agradecer al Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, por sus atenciones brindadas siendo como siempre grandes anfitriones, muchas gracias. >>

7.- Clausura de la sesión

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta << Muchas gracias, toda vez que no hay más asuntos que tratar pasamos al punto número **SIETE** del orden del día, que corresponde a la clausura de la sesión, siendo las 09:30 horas del día martes 20 de febrero del año 2024 doy por clausurada la SEGUNDA Sesión Ordinaria de este Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara del Año 2024.

Muchas gracias a todas y todos ustedes, que tengan excelente día. >>

Mtra. Karina Anaid Hermsillo Ramírez
Síndica Municipal y Presidenta del Consejo
Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara

Mtro. Rubén Alberto Reyes Martínez
Suplente Tesorero Municipal de Guadalajara
Secretario del Consejo Técnico de Catastro
del Municipio de Guadalajara



Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco
 Director de Catastro del Municipio de Guadalajara

Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro
 Titular de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública Del Ayuntamiento de Guadalajara

Ing. Tonatiuh Méndez Pizano
 Centro Empresarial de Jalisco (COPARMEX)

Arq. Daniel Briseño Bass
 Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco (CMIC)

Ing. Ricardo Ulloa Bernal
 Dirección de Obras Públicas del Municipio de Guadalajara

Lic. Jaime Eduardo Natera López
 Colegio de Notarios del Estado de Jalisco

Mtro. Ing. Rildo Iván Tovar Camacho
 Colegio e Instituto de Valuadores De Jalisco e Instituto Mexicano de Valuación De Jalisco

Ing. Margarita Romero Peña
 Colegio de Ingenieros Civiles de Jalisco, A.C. (CICEJ) Invitado Especial

Mtro. Enrique Rivera Rubio
 Representante Sociedad Civil

Lic. Dexter Danilo Lugo Hernández
 Dirección del Ordenamiento del Territorio Del Municipio de Guadalajara

Lic. Alberto Vázquez Sainz
 Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara

Mtro. Rafael Aceves Preciado
 Representante Sociedad Civil

Mtro. Ing. Edgar Hernández González
 Consejo Intergrupala de Valuadores Del Estado de Jalisco A.C.

Las presentes firmas forman parte integral del acta de la 2da Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro de Municipio de Guadalajara, del año 2024, celebrada a los 20 días del mes de febrero del 2024 que consiste en 14 fojas tamaño carta, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.