



**ACTA DE LA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA
CONSEJO TECNICO DE CATASTRO
DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO
24 DE FEBRERO DEL 2023**

En el Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco, A.C., con domicilio ubicado en la Ave. Juan Palomar y Arias número 84, Col. Jardines Vallarta, C.P. 45020, de Zapopan, Jalisco. Siendo las 9:00 nueve horas del día 24 de Febrero del año 2023, dos mil veintitrés, se celebró la Segunda Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, convocada por la ciudadana Maestra Karina Anaid Herмосillo Ramírez, en su carácter de Sindica Municipal de Guadalajara, representante designada con oficio No. PM/0108/2022, 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 viernes 24 de Febrero del año 2023 a las 9:00 horas. Antes de Iniciar me gustaría agradecer y además ceder el uso de la voz al Mtro. Edgar Hernández, anfitrión el día de hoy.>> En uso de la voz el Mtro. Edgar Hernández Titular del Consejo e Instituto de Valuadores, << Buenos días, muchas gracias es para nosotros un honor contar con su presencia en nuestro Colegio, Agradezco a todos y les doy cordialmente la bienvenida para sesionar la 2ª. Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, Bienvenidos.>>

Maestra Karina Anaid Herмосillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, << Damos inicio a esta sesión para lo cual solicito al Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, Secretario Técnico de este Consejo, como lo establece el artículo 11, fracción IV, del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, se sirva nombrar lista de asistencia de las y los consejeros de este Consejo Catastral del Municipio de Guadalajara.>>

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 Herмосillo Ramírez	Síndica Municipal y Presidenta del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara
Mtro. Rubén Alberto Reyes Enríquez	Suplente Secretario Técnico del Consejo Técnico de Catastro 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 Municipio de Guadalajara
Arq. Daniel Briseño Bass	Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco (CMIC)
Mtro. Agustín Flores Martínez	Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco
Lic. Alberto Vázquez Sainz	Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara
Ing. Tonatíuh Méndez Pizano	Centro Empresarial de Jalisco (COPARMEX)
Ing. Enrique Font Becerra	Colegio e Instituto Mexicano de Valuación, A.C.
Ing. Ricardo Ulloa Bernal	Suplente Dirección de Obras Públicas del Municipio de Guadalajara
Lic. Carlos Delhdari Correo Gordillo	Suplente Dirección de Ordenamiento del Territorio del Municipio de Guadalajara
Mtro. Enrique Rivera Rubio	Sociedad Civil
Mtro. Rafael Aceves Preciado	Sociedad Civil
Ing. Margarita Romero Peña	Suplente del Colegio de Ingenieros Civiles de Jalisco, A.C. Invitada Especial

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 14 consejeros, habiendo Quórum suficiente, para llevar a cabo esta Segunda Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro.>>

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

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, << Vista la verificación de la lista de asistencia de las y los consejeros y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 14 del Reglamento



del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, Solicito al Mtro. Rubén Alberto Reyes Enríquez, dar lectura al orden del día propuesto. >>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, manifiesta, <<Lectura del orden del día del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara del Año 2023.

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lista de asistencia, declaratoria del quórum legal para sesionar.
- 2.- Presentación y aprobación de la orden del día.
- 3.- Aprobación de Acta de la 1ra. Sesión Ordinaria.
- 4.- Análisis de la propuesta de Valores de Construcción 2024 y en su caso aprobación.
- 5.- Presentación, análisis y en su caso aprobación de 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.

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, manifestarlo levantando su mano.>>.

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enriquez, 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 de:

Acta de la primera sesión ordinaria del día 10 de febrero del 2023 del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara. Dado que el acta fue enviada a su correo electrónico, 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 Enriquez, 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 2024 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 **No. 4** que corresponde a la presentación y en su caso aprobación de tablas de **construcción 2024**, para lo cual cedo el uso de la voz al Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco. >>

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 2024.>>

De acuerdo al proyecto para el 2024 y según lo **autorizado** en este consejo el año anterior, es importante recordar 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 fue un incremento 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 2024**. >>

En uso de la voz la Arq. Gabriela Orozco Reyes, Jefa de Valuación, manifiesta, << Buenos días a todos, como introducción a lo que mencionó el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco y recordando la metodología que se utilizó el año pasado utilizando básicamente 6 pasos claves para su procedimiento, los cuales a continuación se muestran en la siguiente lámina:



METODOLOGÍA (valores de construcción)

- | | |
|---|---|
| <p>01. Procesamiento y acopio de información
De las principales publicaciones de valores unitarios.</p> <p>02. Desarrollo de tabuladores
Para su comparación, reclasificación y ajustes correspondientes que nos permiten conocer los comportamientos estadísticos.</p> <p>03. Depuración de costos directos
Aportados por cada fuente comparable con la finalidad de expresarlos a costo directo y promediar al valor base emitido por Catastro del Estado.</p> | <p>04. Identificar y determinar el valor propuesto
A las clasificaciones "modernas" se sub clasifican para cada serie tipológica utilizando la técnica de Ross Heidecke (para calcular la depreciación).</p> <p>05. Se integra el factor
Con la finalidad de obtener el correspondiente valor unitario y la estimación de valores unitarios para tipos "especiales" e "industriales"</p> <p>06. Análisis del comportamiento
De los valores determinados para el ejercicio fiscal siguiente</p> |
|---|---|

Con esta propuesta se toma como referencia las bases de paramétricos con lo que se inicio las clasificaciones tomando la información de Varela para costos de mt2. de construcción, y los costos paramétricos que nos comparte la Industria de la Construcción y los valores base anuales 2024 que nos proporciona la Dirección de Catastro del Estado, estas son cifras oficiales para el factor, Paramétricos con respecto del Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos, BIMSA y Varela y el rezago que dictamina y se sesiona en el CTCE (Consejo Técnico de Catastro del Estado).



Clasificación	Costos mt2. de construcción 2023 Varela		Costos Paramétricos Industria de la Construcción	Factor Valor Base Anuales 2024 Catastro del Estado	Tabla de Valores de Guadalajara
Moderno Lujo Bueno	\$26,040.00	P.U. por mt2 Incluye el 28% de Indirectos+ Unidad	\$30,770.00	\$16,560	MLB (GDL 2023) \$15,560
	\$18,750.00		\$22,150.00		
Moderno Superior Bueno	\$16,400.00		\$22,780.00	\$11,830.00	MSB (GDL 2023) \$10,950
	\$11,800.00		\$16,400.00		
Moderno Medio Bueno	\$11,900.00		\$15,800.00	\$8,300.00	MMB (GDL 2023) \$7,680.00
	\$8,570.00		\$11,380.00		
Industrial Moderno Especial Bueno	\$9,460.00		\$11,040.00	\$5,670.00	IMEB (GDL 2023) \$6,410.00
	\$6,810.00		\$7,950.00		



MODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 6 A 9 AÑOS)					V. BASE CAT. EDO	7.82%	9.00%	16.82%
CALIDAD	EDO. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M2	%	Inf	%	Inf+is
LUJO	BUENO	M1LB	2300	\$15,330.00	\$16,528.81	\$16,709.70	\$17,908.51	
	REGULAR	M1LR	2301	\$14,090.00	\$15,191.84	\$16,459.94	\$16,459.94	
	MALO	M1LM	2302	\$10,250.00	\$11,051.55	\$11,974.05	\$11,974.05	
SUPERIOR	BUENO	M1SB	2310	\$10,950.00	\$11,806.29	\$12,791.79	\$12,791.79	
	REGULAR	M1SR	2311	\$10,070.00	\$10,857.47	\$11,763.77	\$11,763.77	
	MALO	M1SM	2312	\$7,210.00	\$7,881.64	\$8,539.54	\$8,539.54	
MEDIO	BUENO	M1MB	2320	\$7,680.00	\$8,280.58	\$8,971.78	\$8,971.78	
	REGULAR	M1MR	2321	\$6,730.00	\$7,256.29	\$7,861.99	\$7,861.99	
	MALO	M1MM	2322	\$4,890.00	\$5,272.40	\$5,712.50	\$5,712.50	
ECONÓMICO	BUENO	M1EB	2330	\$5,710.00	\$6,156.52	\$6,670.42	\$6,670.42	
	REGULAR	M1ER	2331	\$4,960.00	\$5,347.87	\$5,794.27	\$5,794.27	
	MALO	M1EM	2332	\$3,610.00	\$3,892.30	\$4,217.20	\$4,217.20	

SEMIMODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 11 A 20 AÑOS)					V. BASE CAT. EDO	7.82%	9.00%	16.82%
CALIDAD	EDO. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M2	%	Inf	%	Inf+is
LUJO	BUENO	SM1LB	1000	\$14,270.00	\$14,860.00	\$15,385.91	\$15,554.30	\$16,670.21
	REGULAR	SM1LR	1001	\$11,300.00	\$11,790.00	\$12,183.66	\$13,200.66	\$13,200.66
	MALO	SM1LM	1002	\$8,210.00	\$8,570.00	\$8,852.02	\$9,590.92	\$9,590.92
SUPERIOR	BUENO	SM1SB	1010	\$10,180.00	\$10,650.00	\$10,976.08	\$11,892.28	\$11,892.28
	REGULAR	SM1SR	1011	\$8,070.00	\$8,420.00	\$8,701.07	\$9,427.37	\$9,427.37
	MALO	SM1SM	1012	\$6,190.00	\$6,420.00	\$6,674.06	\$7,231.16	\$7,231.16
MEDIO	BUENO	SM1MB	1020	\$6,990.00	\$7,290.00	\$7,536.62	\$8,165.72	\$8,165.72
	REGULAR	SM1MR	1021	\$5,390.00	\$5,620.00	\$5,811.50	\$6,296.60	\$6,296.60
	MALO	SM1MM	1022	\$4,420.00	\$4,690.00	\$4,765.64	\$5,163.44	\$5,163.44
ECONÓMICO	BUENO	SM1EB	1030	\$5,030.00	\$5,250.00	\$5,423.35	\$5,876.05	\$5,876.05
	REGULAR	SM1ER	1031	\$3,840.00	\$3,890.00	\$4,140.29	\$4,495.89	\$4,495.89
	MALO	SM1EM	1032	\$3,260.00	\$3,280.00	\$3,514.93	\$3,808.33	\$3,808.33

Industrial

MODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 6 A 9 AÑOS)					V. BASE CAT. EDO	7.82%	9.00%	16.82%
CALIDAD	EDO. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M2	%	Inf	%	Inf+is
ESPECIAL	BUENO	IM1LB	2300	\$6,640.00	\$6,670.00	\$7,159.25	\$7,237.60	\$7,756.85
	REGULAR	IM1LR	2301	\$5,900.00	\$5,170.00	\$6,381.38	\$6,892.38	\$6,892.38
	MALO	IM1LM	2302	\$4,230.00	\$3,700.00	\$4,590.79	\$4,941.49	\$4,941.49
SUPERIOR	BUENO	IM1SB	2310	\$5,670.00	\$5,070.00	\$5,113.39	\$6,623.69	\$6,623.69
	REGULAR	IM1SR	2311	\$4,990.00	\$4,620.00	\$5,380.22	\$5,829.32	\$5,829.32
	MALO	IM1SM	2312	\$3,710.00	\$3,380.00	\$4,000.12	\$4,334.02	\$4,334.02
MEDIO	BUENO	IM1MB	2320	\$4,760.00	\$4,300.00	\$5,132.23	\$5,560.63	\$5,560.63
	REGULAR	IM1MR	2321	\$4,270.00	\$3,910.00	\$4,603.91	\$4,988.21	\$4,988.21
	MALO	IM1MM	2322	\$3,250.00	\$2,860.00	\$3,504.15	\$3,796.65	\$3,796.65
ECONÓMICO	BUENO	IM1EB	2330	\$3,980.00	\$3,680.00	\$4,291.24	\$4,649.44	\$4,649.44
	REGULAR	IM1ER	2331	\$3,650.00	\$3,350.00	\$3,935.43	\$4,263.93	\$4,263.93
	MALO	IM1EM	2332	\$2,710.00	\$2,450.00	\$2,921.52	\$3,165.82	\$3,165.82

SEMIMODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 11 A 20 AÑOS)					V. BASE CAT. EDO	7.82%	9.00%	16.82%
CALIDAD	EDO. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M2	%	Inf	%	Inf+is
ESPECIAL	BUENO	ISM1LB	1300	\$5,080.00	\$4,280.00	\$5,477.26	\$5,537.20	\$5,911.46
	REGULAR	ISM1LR	1301	\$4,250.00	\$2,830.00	\$4,582.35	\$4,964.85	\$4,964.85
	MALO	ISM1LM	1302	\$3,460.00	\$1,880.00	\$3,730.57	\$4,041.97	\$4,041.97
SUPERIOR	BUENO	ISM1SB	1310	\$4,410.00	\$3,820.00	\$4,754.86	\$5,151.76	\$5,151.76
	REGULAR	ISM1SR	1311	\$3,710.00	\$2,620.00	\$4,000.12	\$4,334.02	\$4,334.02
	MALO	ISM1SM	1312	\$3,030.00	\$1,680.00	\$3,266.95	\$3,539.65	\$3,539.65
MEDIO	BUENO	ISM1MB	1320	\$3,740.00	\$3,240.00	\$4,032.47	\$4,369.07	\$4,369.07
	REGULAR	ISM1MR	1321	\$3,140.00	\$2,140.00	\$3,385.55	\$3,668.15	\$3,668.15
	MALO	ISM1MM	1322	\$2,610.00	\$1,430.00	\$2,814.10	\$3,049.00	\$3,049.00
ECONÓMICO	BUENO	ISM1EB	1330	\$3,100.00	\$2,780.00	\$3,342.42	\$3,621.42	\$3,621.42
	REGULAR	ISM1ER	1331	\$2,610.00	\$1,830.00	\$2,814.10	\$3,049.00	\$3,049.00
	MALO	ISM1EM	1332	\$2,200.00	\$1,220.00	\$2,372.04	\$2,570.04	\$2,570.04

ANTIGUO 1 (CONSTRUCCIONES DE 31 A 40 AÑOS)					V. BASE CAT. EDO	7.82%	9.00%	16.82%
CALIDAD	EDO. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M2	%	Inf	%	Inf+is
ESPECIAL	BUENO	IA1LB	0300	\$3,940.00	\$2,408.00	\$4,248.11	\$4,294.60	\$4,602.71
	REGULAR	IA1LR	0301	\$3,310.00	\$843.00	\$3,568.84	\$3,866.74	\$3,866.74
	MALO	IA1LM	0302	\$2,690.00	\$578.00	\$2,900.36	\$3,142.46	\$3,142.46
SUPERIOR	BUENO	IA1SB	0310	\$3,450.00	\$2,149.00	\$3,719.79	\$4,030.29	\$4,030.29
	REGULAR	IA1SR	0311	\$2,890.00	\$752.00	\$3,116.00	\$3,376.10	\$3,376.10
	MALO	IA1SM	0312	\$2,350.00	\$516.00	\$2,533.77	\$2,745.27	\$2,745.27
MEDIO	BUENO	IA1MB	0320	\$2,700.00	\$1,823.00	\$2,911.14	\$3,154.14	\$3,154.14
	REGULAR	IA1MR	0321	\$2,270.00	\$638.00	\$2,447.51	\$2,651.81	\$2,651.81
	MALO	IA1MM	0322	\$1,860.00	\$437.00	\$2,005.45	\$2,172.85	\$2,172.85
ECONÓMICO	BUENO	IA1EB	0330	\$2,000.00	\$1,561.00	\$2,156.40	\$2,336.40	\$2,336.40
	REGULAR	IA1ER	0331	\$1,680.00	\$546.00	\$1,811.38	\$1,962.58	\$1,962.58
	MALO	IA1EM	0332	\$1,370.00	\$375.00	\$1,477.13	\$1,600.43	\$1,600.43



ANTIGUO 1									
(CONSTRUCCIONES DE 31 A 40 AÑOS)									
CALIDAD	EDO. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M2	V. BASE CAT EDO	%	7.82% Inf	9.00% %	16.82% Inf+%
LUJO	BUENO	A1LB	0000	\$10,750.00	\$11,210.00		\$11,590.65	\$11,717.50	\$12,558.15
	REGULAR	A1LR	0001	\$6,410.00	\$6,690.00		\$6,911.26	\$7,488.16	\$7,488.16
	MALO	A1LM	0002	\$4,660.00	\$4,870.00		\$5,024.41	\$5,443.81	\$5,443.81
SUPERIOR	BUENO	A1SB	0010	\$7,680.00	\$8,010.00		\$8,280.58	\$8,971.78	\$8,971.78
	REGULAR	A1SR	0011	\$5,510.00	\$4,780.00		\$5,940.88	\$6,436.78	\$6,436.78
	MALO	A1SM	0012	\$4,490.00	\$3,480.00		\$4,841.12	\$5,245.22	\$5,245.22
MEDIO	BUENO	A1MB	0020	\$4,850.00	\$5,060.00	2.00%	\$5,229.27	\$5,665.77	\$5,665.77
	REGULAR	A1MR	0021	\$3,820.00	\$2,700.00		\$4,118.72	\$4,462.52	\$4,462.52
	MALO	A1MM	0022	\$3,110.00	\$1,960.00		\$3,353.20	\$3,633.10	\$3,633.10
ECONÓMICO	BUENO	A1EB	0030	\$3,030.00	\$3,150.00		\$3,266.95	\$3,539.65	\$3,539.65
	REGULAR	A1ER	0031	\$2,470.00	\$1,400.00		\$2,663.15	\$2,885.45	\$2,885.45
	MALO	A1EM	0032	\$2,020.00	\$1,020.00		\$2,177.96	\$2,359.76	\$2,359.76

16.82%

Inflación 7.82 %

% de Rezago 30.28% (diferido en los tres años de la administración 40+30+30)=9.0%

En las láminas anteriores se muestran tres columnas haciendo referencia a lo comentado por el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, sobre los acuerdos que anteriormente se habían tomado, la primera columna es únicamente el porcentaje de la inflación considerándose solo el 7.82%, la segunda columna es el porcentaje aprobado del año pasado que era aumentar el 30% (40% para el año 2023+30% para el año 2024+30% para el año 2025) diferidos en los tres años de la administración resultando el 9.00% y la última columna describe la sumatoria del porcentaje de la inflación (7.82%) más el 9% dando como resultado el 16.82%, si nos vamos únicamente con la inflación se refleja que de acuerdo a lo propuesto por Catastro del Estado estamos muy debajo mostrando a ustedes las siguientes láminas donde muestra las variantes con los porcentajes aplicados.>>

Ing. Tonatiuh Méndez Pizano menciona << a manera de pregunta la propuesta sería para el 16.82%.>>

En uso de la voz el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro del Municipio de Guadalajara, manifiesta << La propuesta sería quedarnos con la suma de 9% autorizado en el 2023, o quedarnos con el porcentaje que se había autorizado más la inflación del año pasado (9%+7.82%=16.82%) haciendo referencia a dos opciones que nos muestra que estamos muy por debajo de los parametricos que refleja Varela y el Instituto de la Construcción. >>



Ejemplo: Clasificación Moderno 1

MODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 0 A 5 AÑOS)						7.82%	9.00%	16.82%	
CALIDAD	EDO. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M2	V. BASE CAT EDO	%	Inf	%	Inf+%
LUJO	BUENO	M1LB	2000	\$15,330.00	\$16,560.00		\$16,528.81	\$16,709.70	\$17,908.51
	REGULAR	M1LR	2001	\$14,090.00	\$15,230.00		\$15,191.84	\$16,459.94	\$16,459.94
	MALO	M1LM	2002	\$10,250.00	\$11,070.00		\$11,051.55	\$11,974.05	\$11,974.05
SUPERIOR	BUENO	M1SB	2010	\$10,950.00	\$11,830.00		\$11,806.29	\$12,791.79	\$12,791.79
	REGULAR	M1SR	2011	\$10,070.00	\$10,880.00		\$10,857.47	\$11,763.77	\$11,763.77
	MALO	M1SM	2012	\$7,310.00	\$7,910.00	-7.43%	\$7,881.64	\$8,539.54	\$8,539.54
MEDIO	BUENO	M1MB	2020	\$7,680.00	\$8,300.00		\$8,280.58	\$8,971.78	\$8,971.78
	REGULAR	M1MR	2021	\$6,730.00	\$7,270.00		\$7,256.29	\$7,861.99	\$7,861.99
	MALO	M1MM	2022	\$4,890.00	\$5,280.00		\$5,272.40	\$5,712.50	\$5,712.50
ECONÓMICO	BUENO	M1EB	2030	\$5,710.00	\$6,170.00		\$6,156.52	\$6,670.42	\$6,670.42
	REGULAR	M1ER	2031	\$4,960.00	\$5,360.00		\$5,347.87	\$5,794.27	\$5,794.27
	MALO	M1EM	2032	\$3,610.00	\$3,890.00		\$3,892.30	\$4,217.20	\$4,217.20

CASA CLASE 7 SHF RESIDENCIAL-PLUS, 696 M2 UNIFAMILIAR

COSTOS PARAMÉTRICOS
Guadalajara, Jalisco (Enero de 2023)
VIVIENDA UNIFAMILIAR DE LUJO M0130 448m2 3 Niveles 1 Baño 2 (12 Baños)

\$26,040.00 P.U. por m2 incluye 20% de indirectos + utilidad \$30,770.00

\$18,750.00

\$22,150.00

Dirección de Catastro

MLB

\$16,560



Ejemplo: Clasificación Moderno 1 (Industrial)

MODERNO 1									
(CONSTRUCCIONES DE 0 A 5 AÑOS)									
CALIDAD	EDO. CONS.	CVE	CCC	VALOR POR M2	V. BASE CAT EDO	%	7.82%	9.00%	16.82%
							Inf	%	Inf+%
ESPECIAL	BUENO	IM1LB	2300	\$6,410.00	\$5,670.00		\$6,911.26	\$6,986.90	\$7,488.16
	REGULAR	IM1LR	2301	\$5,700.00	\$5,170.00		\$6,145.74	\$6,658.74	\$6,658.74
	MALO	IM1LM	2302	\$4,090.00	\$3,780.00		\$4,409.84	\$4,777.94	\$4,777.94
SUPERIOR	BUENO	IM1SB	2310	\$5,480.00	\$5,070.00		\$5,908.54	\$6,401.74	\$6,401.74
	REGULAR	IM1SR	2311	\$4,820.00	\$4,620.00		\$5,196.92	\$5,630.72	\$5,630.72
	MALO	IM1SM	2312	\$3,580.00	\$3,380.00	6.84%	\$3,859.96	\$4,182.16	\$4,182.16
MEDIO	BUENO	IM1MB	2320	\$4,590.00	\$4,300.00		\$4,948.94	\$5,362.04	\$5,362.04
	REGULAR	IM1MR	2321	\$4,120.00	\$3,910.00		\$4,442.18	\$4,812.98	\$4,812.98
	MALO	IM1MM	2322	\$3,140.00	\$2,860.00		\$3,385.55	\$3,668.15	\$3,668.15
ECONÓMICO	BUENO	IM1EB	2330	\$3,840.00	\$3,680.00		\$4,140.29	\$4,485.89	\$4,485.89
	REGULAR	IM1ER	2331	\$3,530.00	\$3,350.00		\$3,806.05	\$4,123.75	\$4,123.75
	MALO	IM1EM	2332	\$2,620.00	\$2,450.00		\$2,824.88	\$3,060.68	\$3,060.68

NAVE INDUSTRIAL 3025 M2 ESTRUCTURA MARCO
 NAVE INDUSTRIAL 3025 M2 ESTRUCTURA MARCO TECHO METAL MURO SONBLOCK SUXMETAL

COSTOS PARAMÉTRICOS
 Gobierno Jalisco 2021

NAVE INDUSTRIAL PERADA M055 3,600 m2 Techumbre de lam. acero galvanizado lateral de blok concreto



IMEB
 Dirección de Catastro
\$5,670.00

En uso de la voz el Ing. Tonatiuh Méndez Pizano, menciona << En mi opinión considero y hago mención a que se pueda hacer un ejercicio sobre la clasificación de semimoderno medio bueno, que regularmente es la mayoría que de lo que se trabaja en catastro, lo anterior para poder sacar una decisión del incremento que se aplicaría, ya que utilizando todas las clasificaciones o una a una no podemos sacar el incremento.>>



En uso de la voz la Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro manifiesta << En lo que percibí tenemos la responsabilidad de decidir cuánto sería el incremento, en mi opinión para ir de acuerdo a la obligación y es considerable el acuerdo del año pasado del (40,30,30), (Solo aplicar el 30%=9% para el año 2024)

Como nos marca la norma considero que no es muy alta en ese punto, el escenario que hay aún por debajo de los valores, considero que sería un incremento con la posibilidad de votar la opción del 30% tomando en cuenta que no se puede ir el 9% más la inflación del 7.82%, considero que es muy alto para el impacto económico de la ciudadanía, considero aún con los escenarios que nos propone los ejemplos de las tablas de valores que votamos por el 30% o el de la inflación, desconozco que tanto impacto tenga. Y en lo particular me quedo con lo con el 30%.>>

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, <<Considerando que hay dos elementos que debemos de recalcar el primero que íbamos a tratar de equilibrar el rezago del 30.28% que existía, y podríamos hacer el ejercicio para que se valore la opción que está sobre la mesa del asunto de la inflación y dada las circunstancias actuales de someterlo a votación.>>

En uso de la voz el Mtro. Rubén Alberto Reyes Enríquez, Suplente del Secretario Técnico del Consejo Técnico, manifiesta,<<sin embargo si se hace lo que se estableció el año pasado, al termino de administración nuevamente tendríamos una perdida inflacionaria porque se estará actualizando el porcentaje de la tabla propuesta y volveríamos a estar con el establecido desde un principio, cuando se termine la administración sería ya no del 30 sino un rezago del 14% al 15% siendo nada más otro de los resultados que serían evidentes. >>

Mtro. Rafael Aceves Preciado, Representante de la Sociedad Civil menciona.<< Estos valores son valores netos de reposición y desde que Guadalajara el incremento que hayan recortado de 0 a 5, de 5 a 10, de 10 a 20, de 20 a 30, de modelo 1, modelo 2, no es lo mismo el valor de un inmueble que tenga una antigüedad de 11 años a uno de 20 años. Cuando hubo una valuación masiva se quedo el mismo valor para ellos, el mismo complejo que tenía 15 años esos valores no se alcanzan a percibir quedando encajonado el bueno de alguna



manera esos valores le puede pegar el valor con esa valuación masiva del 28% directo en estudios pueden afectar en su compraventa sin embargo, ese valor sirve para un traslado de domino por lo tanto de acuerdo al artículo 115 constitucional, sería un valor imparables a lo del mercado de los de la inmobiliaria esos valores se podrían ir más abajo a los del mercado y de ahí que yo avalaría la propuesta de la regidora, debería de quedar el 9% de acuerdo al (40, 30, 30), compensando pues la tasa inflacionaria sería fuerte el impacto.>>

En uso de la voz el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro del Municipio de Guadalajara, manifiesta <<Las Tablas de Guadalajara se han considerado arriba de las propuesta del Estado, tomando la propuesta que nos envía éste y no nos ajustamos porque tenemos que bajar los valores, por el análisis que hacen ellos a todos los municipios para tratar de los que van rezagados hasta con un 50% o 60% para tratar de nivelarlos tomándolo solo como propuesta.>>

En uso de la voz la Arq. Claudia Gabriela Orozco Reyes, Jefe del departamento de Valuación y Estudios Técnicos de la Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara, manifiesta, << El valor solo es una base, lo que manda Catastro del Estado como un valor de salida y haciendo la recomendación de un tabulador base y de ahí cada municipio realiza el estudio según sus necesidades para la elaboración de las tablas del siguiente año. >>

En uso de la voz el Mtro. Agustín Flores Martínez, Titular del Consejo Intergrupales de Valuadores del Estado de Jalisco, manifiesta, <<al llegar pude detectar que estaban hablando de los paramétricos sobre el valor base de ese valor de precio unitario de construcción, si el compañero de la CMIC nos puede apoyar pues sabemos que los incrementos han sido enormes en tema de construcción y las tabuladores base que nos otorga Varela y las publicaciones que dan a conocer hemos observado que están muy altas desconozco si han buscado el apoyo por medio de la Cámara de la Industria de la Construcción para tratar de equiparar eso a que voy con ese comentario, precisamente los que nos dedicamos a valuación nos hemos dado cuenta que ahorita los avalúos nos están saliendo más caros del valor físico que el valor de mercado realmente en la construcción no se está construyendo porque los valores son carísimos más sin embargo en el mercado lo que está sucediendo están muy por debajo, las casas están baratísimas hay sobremercado de propiedades sobremercado de edificios y no estamos llegando a esos valores, nos toco trabajar y participar con Catastro del



Estado con el Ing. Ari. Donde nos dimos cuenta de este tipo de situaciones donde se aprobó el no incremento o incremento sobre la inflación que se recomendó por todo esto que está sucediendo, mi propuesta es me gustaría que dieran a conocer la metodología que está utilizando Guadalajara, y aplicar un criterio de la gente que está haciendo los avalúos de un 30% a un 40% de remodelaciones y eso incrementa en otra tipo clasificación en donde uno de 11 ya pasa a 14 solo por cambio de piso. Si sería muy importante de aplicar cierta metodología y unificar criterios y no pase eso ya que al momento de llegar al resultado final ya supero ese valor, a la hora inclusive comercial es importante buscar metodología, criterio y el porcentaje que ya se había acordando y más recomendado. >>

Mtro. Rafael Aceves Preciado, Representante de la Sociedad Civil menciona. << De acuerdo a la inflación habría más rezago es entendible que se busque un mayor porcentaje si se dividiera este porcentaje a lo mejor estaría en revisión a manera de propuesta un 7% + el 9%.>>

En uso de la voz el Ing. Tonatiuh Méndez Pizano, Representante de la (COPARMEX), manifiesta, << es claro que lo que se está solicitando es el aumento, hay que llegar al punto final y total que son porcentajes y tratar de ver cuál es el incremento que se estaba autorizando más el incremento que está necesitando en valores comerciales y tratar de ver que nuestro objetivo creo que la propuesta de Catastro del Estado, es muy corto a lo que comentaba el Mtro. Agustín nos fuéramos entre el 9% y 16.82 y tal vez pudiera ser un porcentaje promedio es mi punto de vista.>>

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, <<les propongo pensar un promedio en dos momentos del 9% y el 16.82% que nos da 12.91% o un promedio entre la inflación del 7% y el 16.82% quedando en 11.21% esos pudieran ser los intermedios y se pudiera hacer las corridas ya con pesos y centavos.>>

En uso de la voz el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, menciona, << Aunque se escucha el porcentaje similar pero por cada una de las características del valor individual difiere mucho, estamos hablando de un porcentaje que al momento de aplicar no es mucho monetariamente, no es tan representativo, finalmente tendríamos que considerar ver los valores, el impacto que tenga hacia al contribuyente, es en la ley de ingresos para el 2024, por ende la Dirección de



Ingresos tomará las corridas que nosotros les enviemos, tendrá a bien prevenir de acuerdo a la recomendación del Consejo Técnico del Estado es el valor no se tiene que detener, es poner límites en la ley de ingresos porque si no, aparte de pagar el impuesto predial, te va afectar el impuesto de transmisión cuando alguien compra lo primero que ve es el avalúo comercial si lo saca por crédito al avalúo catastral mientras no se rebasen los límites hay conformidad y cuando es valor en operación real al catastral no tiene que rebasar el valor de operación si lo rebasa los peritos tienen mecanismos para que con autoridad ver el caso en lo particular de acuerdo a como lo marca la ley. Pero no es parar su valor sino contenerlo porque si no estaríamos creando un rezago en el mismo.>>

En uso de la voz la Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro, manifiesta<< si quisiera antes de retirarme considerar que en lo personal voto por el 9%(40+30+30) como se había acordado en beneficio de la ciudadanía de Guadalajara y afectar en lo menos posible en lo económico, se es que es un año clave para todos y mantengo mi voto por el que mencioné del 9% que le corresponde al 30% del 30.28% del rezago>>

Debido al debate sobre los incrementos en las tablas de construcción para el 2024 se proponen las siguientes opciones para someterlas a votación.

1. 7% INFLACIÓN
2. 9% (40+30+30)
3. $7.82\% + 9\% = 16.82\%$
4. $16.82\% + 7.82\% + 9\% / 3 = 11.21\%$
5. $9\% + 16.82\% / 2 = 12.91\%$

Una vez realizada la votación se observa que por mayoría de votos quedó el incremento del 12.91% siendo el siguiente desglose.

- | | |
|-----------------------------|---------|
| 1. 7.82% INFLACIÓN | 0 votos |
| 2. 9% (40+30+30) | 2 votos |
| 3. $7.82\% + 9\% = 16.82\%$ | 0 votos |
| 4. 11.21% | 2 votos |
| 5. 12.91% | 7 votos |



En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, << Una vez presentada la votación de las diferentes opciones; solicito al maestro Rubén Alberto Reyes, el resultado oficial de la votación.

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, manifiesta, << **Aprobado por mayoría la opción 5 que corresponde el 12.91%>>**

No. 5 Presentación, análisis y en su caso aprobación de 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. 5** que corresponde a la **presentación, análisis y en su caso aprobación de láminas.**

Derivado de lo anterior cedo el uso de la voz al Mtro. David Benjamín para ver el tema de la presentación de las láminas.>>

En uso de la voz el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal de Guadalajara, menciona << Muchas gracias Maestra, dando seguimiento al tema de las láminas les informo que las laminas de la 01 a la 09 y la 11 no sufren ninguna modificación para el ejercicio 2024.

En la Lamina No. 10 (**Unidades habitacionales "INFONAVIT"**) se le hizo una adecuación, que consiste en especificar la manzana que le corresponde a cada unidad habitacional.

Se integrará para el ejercicio 2024 la tabla No. 12 denominada: "**Polígonos especiales de condominios, índice, valor y método de valuación**".

Quedando como a continuación se presentan.

- 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 porcentajes 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.-Tablas 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.

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

En uso de la voz el Mtro. Agustín, Titular del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, manifiesta. << La vez pasada propuse la forma de la metodología para evaluar, pues no se encontraba un equilibrio modificar un poco la tabla de puntos donde nos mostrara un equilibrio, después se modifico menos puntos, menos espacio donde aumentaba la parte de estructuras y superficies



donde tiene una cantidad de porcentaje más alta, otro punto a manera de criterio o análisis donde propuse un criterio en la forma de remodelación, de repente pasa de ser antigua a semimoderno 1 bueno, donde ya se salen los parámetros van incrementándose los porcentajes de construcción pero si me gustaría que seamos honestos y nos digan si es entendible antes de autorizarlos y de ahí depende realizar un buen trabajo.>>

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, << Pregunta si hay alguien que desconoce esta metodología ó que no conozca del tema y propone realizar una mesa de trabajo.>>

En uso de la voz del Mtro. Enrique Rivera Rubio, Representante de la Sociedad Civil, manifiesta, << precisando un poco en el tema de las remodelaciones se encasilla una serie de remodelaciones por pisos, baños etc. El impacto con porcentajes de ser posible identificar otra serie de problemas con lo que nos enfrentamos en la forma de evaluar en Guadalajara en la mesa de trabajo crear con porcentaje por remodelación y ver qué impacto sobre porcentaje de construcción y ver su procedimiento mejorando este mismo en la mesa de trabajo la posibilidad revisar las propuestas de acuerdo al catalogo de porcentaje de remodelaciones a realizar, dado que porcentaje por remodelación son muy altas principalmente el de baños e instalaciones.>>

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, <<como punto de acuerdo: se realizará la mesa de trabajo una vez solventadas las dudas que surjan en esta mesa de trabajo se expondrán en la siguiente sesión ordinaria de consejo.

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. 6**, 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 Mtro. Agustín Flores Martínez, Titular del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, manifiesta. <<Solo preguntar cuándo se regularizara la plataforma para el ingreso de avalúos. >>

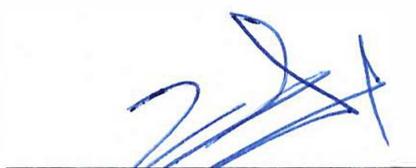


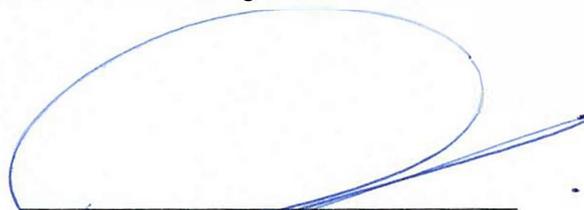
En uso de la voz el Director de Catastro del Municipio de Guadalajara, Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, manifiesta, << Sí, está fallando el sistema pero es ajeno a nosotros, el área de Innovación y Sistemas está instalando el servidor, estaré gestionando con ellos para que se agilice y en la medida de lo posible no se vea afectado su trabajo.>>

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, <<no habiendo más asuntos varios que tratar pasamos al siguiente punto del orden del día>>

7.- Clausura de la sesión.

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta <<continuamos con el **punto No. 7** del orden del día que corresponde a la clausura de la sesión, siendo las **10:35 horas** del día viernes 24 de febrero del año 2023, doy por clausurada la Segunda Sesión Ordinaria de este Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara del año 2023. Muchas gracias y que tengan excelente día y nuevamente muchas gracias al anfitrión. >>


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


Mtro. Rubén Alberto Reyes Enríquez
Director de Ingresos y Suplente del Tesorero
Municipal de Guadalajara y 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. Tonatihu 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
Suplente Dirección de Obras Públicas
del Municipio de Guadalajara

Ing. Enrique Font Becerra
Colegio e Instituto de Valuación

Lic. Alberto Vázquez Sainz
Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara

Lic. Carlos Delhdari Correa Gordillo
Suplente de la Dirección del Ordenamiento
del Territorio Municipal de Guadalajara

Mtro. Agustín Flores Martínez
Consejo Intergrupales de Valuadores del
Estado de Jalisco

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

Mtro. Rafael Aceves Preciado
Representante Sociedad Civil

Mtro. Enrique Rivera Rubio
Representante Sociedad Civil

Las presentes firmas forman parte integral del acta de la Segunda Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro de Municipio de Guadalajara del año 2023, celebrada a los 24 días del mes de febrero del 2023 que consiste en 20 fojas tamaño carta, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.