



**ACTA DE LA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA  
CONSEJO TECNICO DE CATASTRO  
DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO  
08 DE ABRIL DEL 2022**

En el salón Ingeniero Felipe Arregui de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), ubicada en el 1er nivel del edificio con domicilio calle Lerdo de Tejada No. 2151, Col. Americana, Código Postal 44150, siendo las 9:00 nueve horas del día 08 de abril del año 2022, dos mil veintidós, 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, como suplente para el cargo de Presidente 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 08 de abril del año 2022, damos inicio a esta sesión para lo cual solicito al Secretario Técnico el Mtro. Rubén Alberto Reyes Enríquez, 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 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, en representación para esta sesión del Maestro Luis García Sotelo, Tesorero Municipal y Secretario Técnico de éste Consejo, En uso de la voz el Secretario Técnico manifiesta <<procedo hacer mención al pase de lista de asistencia.-----

Nombre	Representación
Mtra. Karina Anaid Herмосillo	Sindica Municipal y Presidente del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara



Mtro. Rubén Alberto Reyes Enríquez	Secretario del Técnico del Consejo y Suplente Tesorero Municipal
Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco	Titular de la Dirección de Catastro
Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro	Titular de la Comisión Edilicia de Hacienda del Ayuntamiento de Guadalajara
Lic. Adriana Mercado Ruíz	Colegio de Notarios del Estado de Jalisco
Ing. Isaac Brobry Radosh	Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco
Lic. Alberto Vázquez Sainz	Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara
Mtro. Agustín Flores Martínez	Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco
Ing. Tonatiuh Méndez Pizano	Centro Empresarial de Jalisco (COPARMEX)
Ing. Enrique Font Becerra	Colegio e Instituto Mexicano de Valuación, A.C.
Arq. Juan Carlos Arauz Abarca	Dirección Municipal Obras Públicas
Lic. Carlos Delhdari Correa Gordillo	Dirección del Ordenamiento del Territorio

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 11 consejeros, habiendo Quórum suficiente, para llevar a cabo esta segunda sesión ordinaria del Consejo Técnico Catastral.>>

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

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, 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 Secretario Técnico dar lectura al orden del día.>>



En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, da lectura a la orden del día, <<

### ORDEN DEL DIA

1. Lista de asistencia, declaratoria del quórum legal para sesionar.
2. Presentación y aprobación del orden del día.
3. Aprobación de Acta de Instalación y Primera Sesión Ordinaria.
4. Aprobación de Tablas de Construcción de 2023
5. Aprobación de Movimientos de láminas presentadas en la primera sesión ordinaria.
6. Presentación de polígonos especiales de condominio.
7. Presentación de polígonos especiales de Unidades Habitacionales de INFONAVIT.
8. Asuntos varios.
9. Clausura de la sesión. >>

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Herмосillo Ramírez, 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 >>

**Aprobado por Unanimidad.**



### 3.- Aprobación de Acta de Instalación y Primera Sesión Ordinaria.

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, manifiesta <<Al haber sido atendidos los puntos primero y segundo de el Orden del Día, continuaremos con el desahogo del punto número 3 que corresponde a la **Aprobación de Acta de Instalación y Acta de la Primera Sesión Ordinaria.**

Dado que las actas fueron enviadas a su correo electrónico, les pregunto si se autoriza la dispensa de su lectura y a su vez les pregunto si tuvieron alguna observación sobre las mismas.

Si no hay más comentarios les pregunto si se aprueban las dos actas referidas,

Quienes estén a favor, manifiéstelo levantando su mano>>

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

### 4.- Aprobación de Tablas de Construcción de 2023

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 aprobación de tablas de construcción 2023, para lo cual cedo el uso de la voz al Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco>>

En uso de la voz el Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, <<buen día estimados consejeras y consejeros, dándole seguimiento al tema de las tablas de construcción 2023, presentadas en la 1era sesión ordinaria del día 1ero de abril del año en curso, es importante saber si tuvieron alguna observación al respecto, ya que como se quedó en el acuerdo en dicha sesión, se les envió vía correo electrónico la información correspondiente del tema ese mismo día por parte del Lic. Francisco González Rendón, misma que les serviría a Uds. apreciables consejeras y consejeros para



su análisis y determinación para la aprobación de las tablas de construcción 2023 les pregunto si tuvieron alguna observación, comentario o sugerencia>>

Derivado de lo anterior en uso de la voz la Lic. Adriana Mercado Ruíz, representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, manifiesta <<muchas gracias a todos buenos días, desde el punto de vista de las necesidades que evidentemente tiene el ayuntamiento de cubrir los servicios que tiene que prestar, definitivamente y aparte del marco legal que tiene que estar cada vez mayor o más cercano el valor catastral al valor comercial, entendemos la necesidad de eso aumentos sin embargo, no podemos ser ajenos a la realidad social que tenemos que representar cada uno de los gremios que estamos aquí presentes y a demás a la sociedad que nos debemos, venimos de un proceso muy complicado de una situación de salud mundial que esto afectó evidentemente el tema emocional, social, económico y todos sus efectos por tal motivo me gustaría que fuera considerado que este aumento en este momento y considerando a tres años todavía los efectos que se puedan tener de la economía que poco a poco se va regularizando, tomar la decisión en estos momentos para esos tres años y poner tasas generalizadas, a mi me gustaría que se considerara que los aumentos fueran proporcionales que entendemos que existen condominio muy desfasados de toda construcción pero existen la mayoría de las operaciones que son de elementos antiguos donde se pueden mediar la informalidad de las operaciones al interior del mismo, al tener valores muy elevados nos podemos enfrentar a situaciones como contratos de promesas de venta por que los usuarios no puedan acceder a una escrituración correcta ese puede ser un tema, el siguiente punto que quisiera considerar es que en el Consejo Técnico Catastral del Estado aún están analizando el efecto que se pueda tener en los aumentos generalizados y esa sesión está pendiente por resolverse en el mes de abril, por tal motivo consideraría que se pudiera tomar eso en cuenta para poder tomar el efecto en la zona conurbada y bueno esa es la postura que yo como gremio independientemente que se pueda pensar que los valores más altos para poner resultados sobre los valores más altos, tenemos que ser sensibles que esto puede ser efecto a la informalidad a las operaciones traslativas de abril, gracias>>

El Maestro David Benjamín en uso de la voz, le pregunta a la Lic. Adriana Mercado Ruíz, representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco <<Entonces cual es su propuesta?>>



La Lic. Adriana Mercado Ruíz, representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco en uso de la voz responde <<Que los aumentos sean paulatinos, que no se tenga un porcentaje tan directo sobre todos los criterios de construcción y que se analice lógicamente los conceptos modernos o las clasificaciones de construcción para que no tengan un efecto generalizado.>>

El maestro David Benjamín en uso de la voz manifiesta << dándole respuesta a su pregunta el Licenciado José de Jesús Sánchez nos puede mostrar los porcentajes que tenemos, realmente los bloques que estamos afectando no es tanto extra, la base de datos está dividida en bloques de mayor afectación, no es la generalidad, realmente muchas de las propiedades que están en el municipio son antiguas y cuando se actualizan, se actualiza el valor y se actualiza todo, tanto que a veces el valor del predial es mayor al valor que termina aprobándose el avalúo con el cual la ley se autoriza y se actualiza, realmente la generalidad de la propuesta de tabla de valores de construcción del Estado, es para todo el Estado, realmente la dinámica de la zona metropolitana es muy distinta a los municipios más alejados>>

La Lic. Adriana Mercado Ruíz, representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco en uso de la voz manifiesta <<Definitivamente, incluso valores catastrales muy, muy inferiores como de millones de pesos en los municipios de Tepa, Ciudad Guzmán, etcétera soy consciente no podemos tener el mismo criterio generalizado efectivamente>>

El maestro David Benjamín en uso de la voz manifiesta <<Podemos modificar los porcentajes que se estaban proponiendo de 60, 20, 20 a 40, 30, 30>>

La Lic. Adriana Mercado Ruíz, representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco en uso de la voz manifiesta <<Sobre todo atendiendo al futuro económico que nos espera después de esta reactivación que tenemos y ver cómo se comporta el mercado inmobiliario porque no todos son grandes consorcios y desarrolladores generadores de grandes condominios, tenemos operaciones de la clase media, media baja, entonces me parece que tomar una decisión en este momento de ese implemento tal, es sustancial.>>



En uso de la voz el Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, <<De la parte baja es a la que menos le afecta, si vieron la tabla y la revisaron en cuestión de expresiones económicas es a la que menos le pegó, obviamente estamos viendo con los factores que usted menciona de los condominios nuevos que tienen amenidades que significan valores comerciales muy diferentes que realmente está más enfocados a ese sector, en el análisis que se hizo y en la tabla que se les mandó el económico es al que menos se le afectó, obviamente al área más vulnerable no lo estamos afectando.>>

La Lic. Adriana Mercado Ruíz, representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco en uso de la voz manifiesta <<Entonces me parece adecuada su propuesta de que el incremento sea distribuido en los tres años y que no se incremente tan fuerte en el siguiente año, para que esto no provoque un efecto de informalidad sobre todo en esta situación.>>

En uso de la Voz, el Mtro. Agustín Flores Martínez representante del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco manifiesta <<Que por qué no se inicia con los incrementos al revés del propuesto, ya que hicieron un estudio donde realmente la pandemia apenas presenta los efectos en este momento y por ejemplo ya en los siguientes 2 años podríamos ya tener algo más sustentable de ver si está variando o no está variando y equilibrarlo, ahorita empezar con 20, 30, 30.>>

En uso de la voz el Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, <<Está la diferencia del primer año contra los otros dos, por el INPC (inflación) que le vamos a agregar realmente es el ajuste que le tengamos que hacer el año que entra al ajuste para el año 2024, por eso es que se inicia con un mayor porcentaje, de acuerdo a la presentación de la primera sesión ordinaria del 60, 20, 20, tomando en cuenta sus comentarios sobre este tema se realiza la propuesta del 40, 30, 30.

En uso de la voz, la Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro, Titular de la Comisión Edilicia de Hacienda del Ayuntamiento de Guadalajara, manifiesta, << si se cuenta con un plazo en el avance de este tema para analizar los porcentajes de estas variaciones y si estamos en tiempo considerar tomar la decisión más adelante para realizar un análisis profundo, sobre todo en el impacto que podría



causar esta decisión en cuestión de la economía y tomar la decisión correcta con los efectos que se ha tenido en estos meses con la pandemia revisar si estamos en recuperación o se continúa con estos efectos revisando los porcentajes y analizar para no tomar la decisión en este momento.>>

En uso de la Voz, el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, << Los tiempo de la revisión de las tablas es muy recortado, dado que falta la autorización del Gobierno del Estado, Cabildo y Congreso del Estado, considerando que las tablas solo se han revisado el 20 por ciento en donde quedan 3 sesiones. >>

En uso de la Voz, la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta << Gracias por las intervenciones, propondríamos quienes deseen más tiempo y aplazar para continuar analizando la información para realizar los posibles modificaciones en términos porcentuales que lo manifieste levantando su mano, en la cual 3 consejeros lo solicitaron, someto a su consideración aprobar el día de hoy los porcentajes de las tablas de construcción para el 2023, presentados en la primera sesión ordinaria, la semana pasada, quedando el siguiente porcentaje de 40,30,30, y les pregunto si están a favor del mismo, manifestarlo levantando su mano>>

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

##### **5. Aprobación de Movimientos de láminas presentadas en la primera sesión ordinaria.**

Continuando con el orden del día pasamos al punto **No. 5** que corresponde a la aprobación de las láminas que les fueron presentadas en la 1era sesión ordinaria del día 01 de abril, siendo estas las siguientes:

- a) Procedimiento de valuación para construcciones en predios urbanos.
- b) Tabla de porcentajes de valor para predios en proceso de construcción para avalúos para el impuesto de transmisión patrimonial.





- c) Tabla Perimétrica para determinar la calidad de las construcciones.
- d) Tablas de elementos de la construcción que determinan la calidad unifamiliar.
- e) Tablas de elementos de la construcción que determinan la calidad en los departamentos en régimen de condominio.
- f) Procedimiento de valuación para condominios, plazas y centros comerciales constituidos como régimen de condominio.
- g) Unidades habitacionales "INFONAVIT".
- h) Procedimiento de valuación para el terreno de predios urbanos.
- i) Ejemplos de condominios.

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

En uso de la Voz, el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, << Dando seguimiento al tema de las láminas presentadas en la primera sesión ordinaria, les recuerdo las láminas que tuvieron alguna modificación siendo éstas las siguientes:

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

"Se le agregaron 2 notas"



Nota a) Valuación por áreas privativas	Considerar el área de desplante de la Unidad Privativa más las áreas comunes de uso exclusivo
Nota b)	El valor unitario del condominio será el mayor entre el valor de zona, valor de calle y el valor de condominio

h) Ejemplos de condominios.

Ésta lámina se recorre después de los elementos de construcción de condominios.

El resto de las láminas no tuvieron modificación. >>

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 modificaciones de las láminas, someto a su consideración para su votación; les pregunto si se aprueban las modificaciones a las láminas antes mencionadas, favor de manifestarlo 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, << Continuando con el orden del día, pasamos al punto **No. 6** que corresponde a la presentación de polígonos especiales de condominio. Para lo cual cedo nuevamente 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 Municipal, manifiesta, << Muchas gracias Maestra Karina, es importante que nuestro catastro siga con la actualización de manera constante en cada uno de los diversos rubros que lo integran, para lo cual solicito al Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía que nos explique en qué consiste la propuestas de polígonos especiales de condominio. Cedo el uso de la voz al Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal. >>



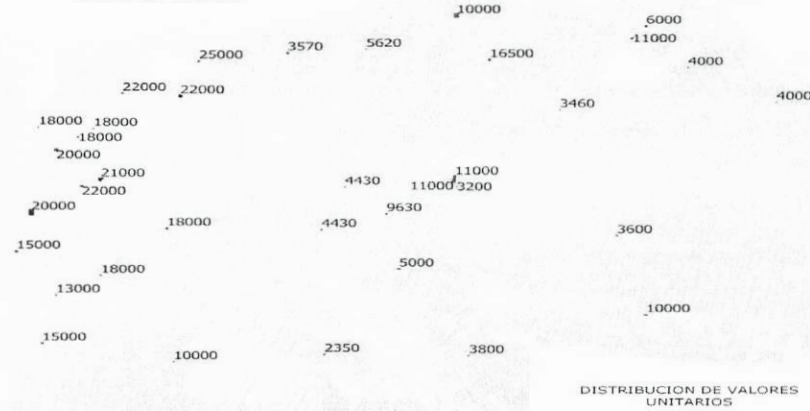
En uso de la voz, el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía, manifiesta, << Se hizo un análisis del impacto en cuanto al valor fiscal en los condominios de nueva apertura, recordando el marco legal de la sesión anterior el Art. 115 Constitucional, nos obliga a este Consejo a proponer tablas, Artículo 2 del reglamento nos dice que debemos de homologar, y el Artículo 54 de la Ley de Catastro nos obliga a equiparar valores, El artículo 94 de la Ley de Hacienda Municipal, nos menciona que los valores deben de apegarse al valor real considerando el valor real como el que rija en el mercado por metro cuadrado y otro tema considerando como marco jurídico para esta propuesta en el Código Urbano del Estado de Jalisco, menciona que el tema del aprovechamiento de infraestructura vial e infraestructura hidráulica los polígonos que tienen una modificación en ese sentido deben modificarse los valores habiendo un incremento al valor del suelo, tomando como base estos 2 rubros se expone la siguiente propuesta, a continuación se muestra un plano de Guadalajara con los condominios que ya se han aperturado en esta administración que ya se consideran con un valor especial de condominio, un valor diferente al de las tablas, son 43 casos que se han considerado, en esta grafica están los valores propuestos.

POLIGONOS ESPECIALES DE CONDOMINIOS





POLIGONOS ESPECIALES DE CONDOMINIOS



CTA PREDIAL	CLAVE CATASTRAL	NOMBRE DEL CONDOMINIO	UP	VALOR UNITARIO	METODO VALUACION	VALOR DE ZONA	DIFERENCIA	
1	4UI36653	D66A1722194	3 LAGOS	287	\$ 10,000.00	GLOBALES	\$ 3,230.00	\$ 6,770.00
2	4UI67528	D651244050	CONDOMINIO SAN JAVIER	135	\$ 20,000.00	GLOBALES	\$ 8,880.00	\$ 11,200.00
3	3UI18131	D66A2120002	PABLO VALDEZ 578	131	\$ 11,000.00	GLOBALES	\$ 3,200.00	\$ 7,800.00
4	3UI29196	D66A088082	MARAVILLA	119	\$ 11,000.00	GLOBALES	\$ 2,770.00	\$ 8,230.00
5	3UI46687	D66A2122064	PABLO VALDEZ 587	107	\$ 11,000.00	GLOBALES	\$ 3,200.00	\$ 7,800.00
6	3UI29188	D66B3785080	AV MALECON 419	60	\$ 11,000.00	GLOBALES	\$ 2,720.00	\$ 8,280.00
7	4UI10	D6512045002	TORRE REFORMA	50	\$ 22,000.00	PRIVATIVAS	\$ 8,370.00	\$ 13,630.00
8	4UI4496	D6512017001	AV DE LAS AMERICAS 46	33	\$ 21,000.00	GLOBALES	\$ 7,630.00	\$ 13,370.00
9	4UI17710	D66A1083019	LSBOA	32	\$ 16,500.00	GLOBALES	\$ 5,900.00	\$ 10,600.00
10	4UI3236	D651010007	CONDOMINIO CORTEZA	31	\$ 22,000.00	GLOBALES	\$ 10,690.00	\$ 11,310.00
11	4UI-137455	D651079067	TORRE DUNYA	31	\$ 20,000.00	GLOBALES	\$ 8,600.00	\$ 11,400.00
12	1I160406	D6514912042	DIAMANTE 2613	24	\$ 15,000.00	GLOBALES	\$ 7,260.00	\$ 7,740.00
13	4UI39819	D6511040107	VISTAS COUNTRY	23	\$ 25,000.00	GLOBALES	\$ 10,720.00	\$ 14,280.00
14	1I122403	D6511016029	LA PAZ 2168	22	\$ 22,000.00	PRIVATIVAS	\$ 6,270.00	\$ 15,730.00
15	4UI43444	D6511044001	CAYENA LOFTS	21	\$ 22,000.00	GLOBALES	\$ 9,170.00	\$ 12,830.00
16	1I1924	D6514476004	COLONIAS 1882	18	\$ 19,000.00	PRIVATIVAS	\$ 6,240.00	\$ 12,760.00
17	4UI56526	D6512273008	VIGIL JOSE MARIA 2915	17	\$ 18,000.00	PRIVATIVAS	\$ 8,880.00	\$ 9,120.00
18	4UI23269	D6510683033	MEZQUITAN 2245	17	\$ 3,570.00	GLOBALES	\$ 3,570.00	\$ -
19	2UI9729	D66A3120018	SECUNDINA GALLO 637	14	\$ 10,000.00	GLOBALES	\$ 3,650.00	\$ 6,350.00
20	1I1663	D6513098007	LERDO DE TEJADA 2218	13	\$ 18,000.00	GLOBALES	\$ 6,240.00	\$ 11,760.00
21	2UI18714	D6513141029	VERDIA JOSE LUIS 640	12	\$ 5,000.00	PRIVATIVAS	\$ 3,400.00	\$ 1,600.00
22	1I19134	D6513590006	RAYO 2657	8	\$ 18,000.00	GLOBALES	\$ 6,680.00	\$ 11,320.00
23	1I132771	D6513072007	CONDOMINIO SAN MIGUEL	8	\$ 15,000.00	GLOBALES	\$ 7,060.00	\$ 7,940.00
24	3UI138373	D6513046004	CONDOMINIO VERTICAL ALVARO OBREGON	8	\$ 9,630.00	GLOBALES	\$ 4,730.00	\$ 4,900.00
25	3UI299375	D66A1995102	PUNTA NORTE	7	\$ 3,590.00	GLOBALES	\$ 3,590.00	\$ -
26	1I134031	D6514361001	ENRIQUE EL NAVEGANTE	6	\$ 10,000.00	GLOBALES	\$ 4,970.00	\$ 5,030.00
27	4UI32444	D6512716011	LICEO 244	6	\$ 4,430.00	GLOBALES	\$ 4,430.00	\$ -
28	4UI64152	D651241015	OSTIA 2792	5	\$ 18,000.00	GLOBALES	\$ 8,720.00	\$ 9,280.00
29	3UI107430	D66B1753011	AV ARTESANOS 3462	5	\$ 4,000.00	GLOBALES	\$ 2,860.00	\$ 1,140.00
30	3UI189294	D66B2237016	JOAQUIN GARZA LEAL 3425	5	\$ 4,000.00	GLOBALES	\$ 2,430.00	\$ 1,570.00
31	4UI184600	D6510630009	CIRCUITO MADRIGAL 1756	5	\$ 20,000.00	GLOBALES	\$ 8,860.00	\$ 11,140.00
32	1I115058	D6514439019	HORIZONTEE 1164	4	\$ 13,000.00	GLOBALES	\$ 5,660.00	\$ 7,340.00
33	4UI53994	D66A1137028	TOLEDO 2306	4	\$ 5,620.00	GLOBALES	\$ 5,620.00	\$ -
34	2UI2219	D66A4208014	RIO LAGOS 1984	4	\$ 3,800.00	GLOBALES	\$ 3,800.00	\$ -
35	3UI29188	D66B3785080	AV MALECON 418	4	\$ 2,720.00	GLOBALES	\$ 2,720.00	\$ -
36	4UI34987	D6512088213	CONDOMINIO SANIA COMERCIAL	3	\$ 20,000.00	GLOBALES	\$ 7,590.00	\$ 12,410.00
37	4UI69198	D6512285013	MESINA 3202	3	\$ 18,000.00	GLOBALES	\$ 8,880.00	\$ 9,120.00
38	3UI209548	D66A0110101	DOMINGUEZ BELSARIO 3633	3	\$ 6,000.00	GLOBALES	\$ 3,140.00	\$ 2,860.00
39	1I19620	D6513424026	LIBERTAD 1025	3	\$ 4,430.00	GLOBALES	\$ 4,870.00	\$ 440.00
40	3UI14993	D66B13095022	PANFILO PEREZ #284	3	\$ 3,600.00	GLOBALES	\$ 3,710.00	\$ 110.00
41	3UI299596	D66B1303024	CANTERA 841	2	\$ 3,460.00	GLOBALES	\$ 3,460.00	\$ -
42	3UI103227	D66A2115035	PEDRO A. GALVAN 583	2	\$ 3,200.00	GLOBALES	\$ 3,200.00	\$ -
43	2UI2333	D66A4038083	CALLE 10 #1958	2	\$ 2,350.00	GLOBALES	\$ 2,350.00	\$ -



considerando en algunos casos el valor del condominio que fue el mismo en la zona, al bajar el valor global hacia las unidades privativas el valor resultante, es muy parecido al porcentaje con el comercial, entonces ahí no se propuso incremento, los incrementos más importantes se han realizado al poniente de la ciudad, es en la zona mencionada con antelación donde se están haciendo más edificios, realmente es en donde se están eliminando residencias y fincas, para la construcción de nuevos edificios.>>

En uso de la Voz, el Mtro. Agustín Flores Martínez, representante del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco, manifiesta, <<Tendrá una lista de propiedades en venta para saber si coincide los valores que nos comenta con de la lista de la venta, dicha lista debería de proporcionarla para revisar si coinciden los valores, ya que hay muchas especulaciones en estos edificios, actualmente de cantidades son estratosféricas ya que en estos 2 años han ido a la baja con una venta real, ya que hay propiedades que empezaron en 5 millones de pesos, esta misma después baja a 4 millones posteriormente vuelve a bajar a 3.5 tres millones y medio, resultando ser pura especulación, en donde se preguntan de dónde sacan esta información, en donde las inmobiliarias saben los valores, en la sesión anterior se habló que había una relación con valores y transmisiones donde una de estas últimas coincidía con los valores para lo cual es bueno. Sería ideal revisar el listado de dónde sacan esa información y comparar con una venta real con los valores que están proponiendo.>>

En uso de la voz, el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, << Muchos de los valores que usted está sugiriendo la información la proporciona el mismo desarrollador sus precios de cierre cuando van a abrir los condominios, normalmente ya tienen vendido un porcentaje considerable del condominio y cuando no le pide el valor de venta es valor de cierre para abrir condominios nuevos, los que no tienen modificaciones que es el mismo valor de condominio a veces son condominios que correspondían a fincas antiguas, privadas o vecindades que les abrieron cuentas individuales que no tienen mayor relevancia, por eso no se les modifica el valor pero los que si están al corriente son valores que la mayoría los proporciona el mismo desarrollador y antes de poder aperturar un condominio nos sentamos con él para revisar nuestros valores y precios sin afectar el valor de su venta al más bajo que haya tenido y realmente la información él nos la da.>>



En uso de la voz, el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía, manifiesta, << esta es la metodología para obtener el valor propuesto para la unidad condominal.

METODOLOGÍA:	EJEMPLO:
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Investigación de mercado.</li><li>2. En caso de no existir oferta, se genera con otros comparables de características similares de la misma zona.</li><li>3. Ponderación de resultados.</li><li>4. Se eliminan comisiones y/o utilidades-30%</li><li>5. Se analiza el valor de la construcción considerando el unitario de Moderno 1- superior Bueno y se resta.</li><li>6. Valor resultante se divide entre la superficie promedio de las unidades privativas o en su caso entre la superficie de la unidad ofertada.</li><li>7. Se obtiene el valor por metro cuadrado de polígono especial para el condominio de estudio.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1: Investigación de mercado arroja \$1'500,000.00 por departamento de 50 mts2</li><li>2: Menos 30% da como resultado \$1,050,000.00</li><li>3: La construcción de 50 mts2 a un valor unitario de \$9,780.00 resulta en \$489,000.00 que se deben restar a la cantidad anterior.</li><li>4: El resultado de \$ 561,000.00 se divide entre la superficie de la unidad privativa 50 mts2.</li><li>5: \$11,220.00 es el valor por metro cuadrado para el polígono especial de condominio.</li></ol>

Se muestra una tabla de los condominios o una sección de los de los cuales se llevan 43 siendo ésta una pequeña muestra donde está el número de unidades privativas, el valor unitario es el valor propuesto, valor propuesto, valor de zona y se agrego la diferencia donde se visualiza 9 casos donde el condominio se procesó a valor de zona y el método de valuación, si es por globales o por áreas privativas, toda esa información se pretende que esté disponible para los peritos valuadores en la página de catastro.



Se tienen 3 láminas donde se visualiza de una manera más gráfica y específica de los casos donde se aplicaron los valores de condómino en todos estos casos, si se hubiera seguido el método de valuación tradicional el valor se hubieran caído increíblemente, un caso para el Country, de un condominio con vista al campo de golf que estaban vendiendo a \$16'000,000.00 por unidad privativa, pero el valor catastral se caía hasta los \$3'500,000.00, Si es importante que se piense en una actualización y un método de este tipo para que el valor sea más acorde y se cumpla los mandatos de ley de equiparar los valores, mencionados con anterioridad.

En uso de la Voz, el Ing. Isaac Brobry Radosh, manifiesta, << El valor catastral era mucho menor al valor de operación y sobre qué precio se escrituró, ya que prevalece el valor de operación y no el valor catastral, en las escrituras prevalece el valor de operación sobre el valor catastral, se usa el valor de la operación y no el valor catastral. >> En uso de la voz, el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía, manifiesta, << El valor resultante catastral del ejemplo anterior quedo en \$8'500,000.00 tomando el valor de cierre y no el de la oferta, De ahí el considerar por el ajuste del 30 por ciento.>>

En uso de la Voz el Lic. Carlos Delhdari Correa Gordillo, Dirección del Ordenamiento del Territorio, manifiesta, << Es el 30 por ciento que se le baja para que se ajuste a la comisión del resto en el caso de condominios también se irá incrementando para que se actualice. >>

En uso de la voz, el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, << Se elimina el valor de operación sobre el valor comercial por el que se paga todos los indirectos donde se hace la aplicación del ajustes del 30%, quedando el valor de cierre real. >>

En uso de la Voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta, << Una vez expuesto el tema de polígonos por el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía de la Dirección de Catastro, les preguntó si alguien tiene otra duda o comentario al respecto. >>



En uso de la Voz, el Mtro. Agustín Flores Martínez representante del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco, manifiesta, << Solicito que quede especificando en las tablas la forma de evaluar >>.

En uso de la Voz, el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, << En las tablas que tienen ya dice como es tu evaluación, en el listado de valores viene la forma de evaluar cada unidad, si es por globales o privativa, realmente el INFONAVIT es la misma carga privativa y es la misma que se está considerando.>>

En uso de la Voz, el Mtro. Agustín Flores Martínez representante del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco, manifiesta, << Solicito quede especificado ya que existen diferentes criterios donde los contenedores cómo considerar los presupuestos, un valor económico ya que estos cuentan con ciertas características>>.

En uso de la Voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta, << Una vez expuesto el tema de polígonos especiales de condominio, les pregunto si llevamos el tema para dialogarlo a sus agremiados o estamos en condiciones de votarlo. Manifestando quienes estén a favor les solicito levanten su mano, >>

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

### **7.- Presentación de Polígonos Especiales de Unidades Habitacionales de INFONAVIT.**

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. 7** que corresponde a la presentación de polígonos especiales de unidades habitacionales de INFONAVIT, para lo cual cedo el uso de la voz al Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco. >>

En uso de la Voz, En uso de la voz, el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, << Muchas gracias Maestra Karina, como lo comenté con antelación la importancia de nuestro catastro de considerar





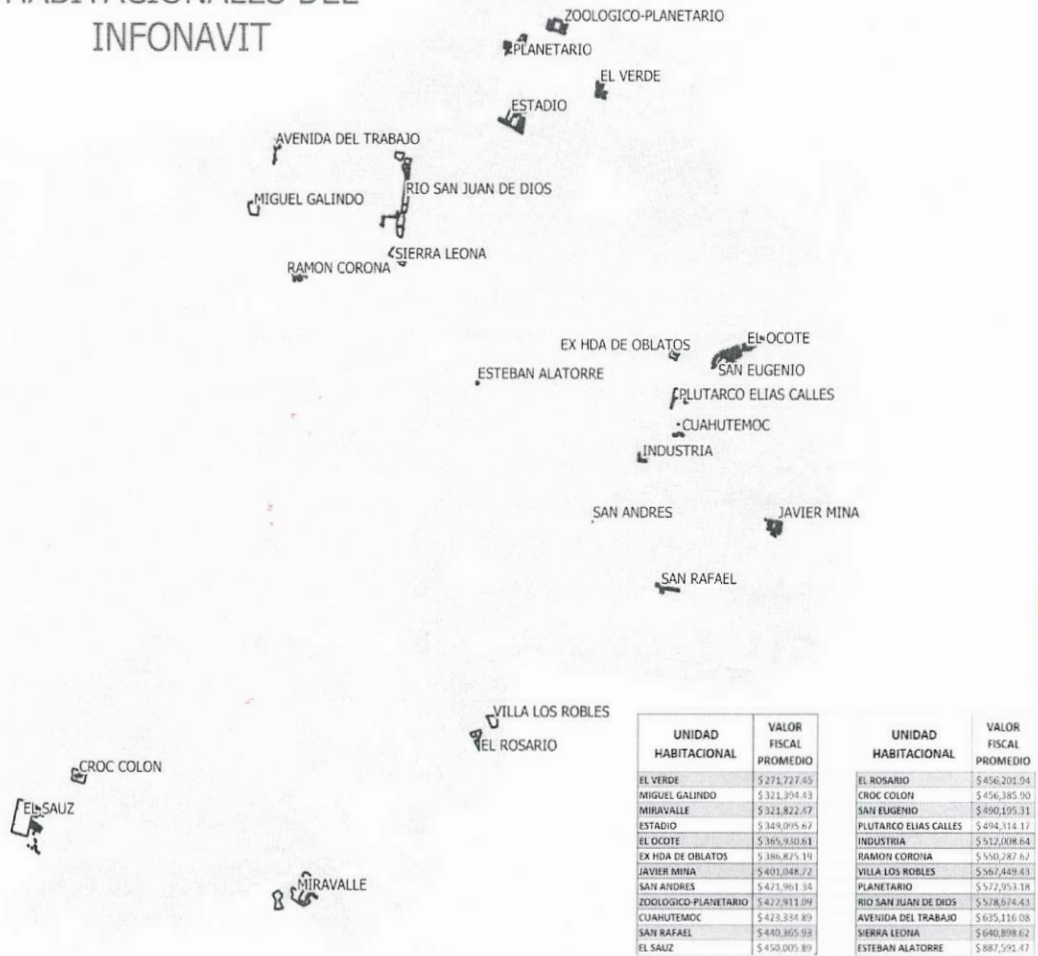
los diversos rubros entre los que se encuentran los polígonos especiales de unidades habitacionales de INFONAVIT.

Para el ejercicio 2023 se está proponiendo un cambio en este rubro el cual lo explicará la Arquitecta Claudia Gabriela Orozco Reyes. Para lo cual cedo el uso de la voz. >>

En uso de la Voz, la Arquitecta Claudia Gabriela Orozco Reyes, manifiesta, <<Continuado con el orden del día con el punto siete, muestro a ustedes la cartografía del municipio de Guadalajara en donde se señalan los puntos en los que se encuentran las unidades habitacionales de INFONAVIT, se identificaron cada uno de ellas y se pretende realizar la homologación de esas unidades, para ver cuál es su valor fiscal promedio por mencionar algunas, por ejemplo la Unidad habitacional Cuauhtémoc, está su valor fiscal en \$423,334.89 contra la Unidad habitacional CROC Colón, está a \$456,385.90 a manera de referencia se puede visualizar para que ustedes revisen como está la base de datos en Guadalajara.



## UNIDADES HABITACIONALES DEL INFONAVIT



UNIDAD HABITACIONAL	VALOR FISCAL PROMEDIO
EL VERDE	\$ 271,727.45
MIGUEL GALINDO	\$ 321,394.43
MIRAVALLE	\$ 321,822.47
ESTADIO	\$ 349,095.67
EL OCOTE	\$ 365,930.61
EX HDA DE OBLATOS	\$ 386,875.19
JAVIER MINA	\$ 401,348.72
SAN ANDRES	\$ 421,961.14
ZOOLOGICO-PLANETARIO	\$ 422,911.09
CUAHUTEMOC	\$ 423,394.89
SAN RAFAEL	\$ 440,365.92
EL SAUZ	\$ 450,005.89

UNIDAD HABITACIONAL	VALOR FISCAL PROMEDIO
EL ROSARIO	\$ 456,201.04
CROC COLON	\$ 456,385.90
SAN EUGENIO	\$ 490,195.31
PLUTARCO ELIAS CALLES	\$ 494,314.17
INDUSTRIA	\$ 512,008.64
RAMON CORONA	\$ 550,287.67
VILLA LOS ROBLES	\$ 567,449.63
PLANETARIO	\$ 572,953.18
RIO SAN JUAN DE DIOS	\$ 578,674.43
AVENIDA DEL TRABAJO	\$ 635,116.08
SIERRA LEONA	\$ 640,898.62
ESTEBAN ALATORRE	\$ 887,591.47

Continuando con este análisis se presentan aproximadamente la mitad de las unidades habitacionales para ver en específico de lado izquierdo como está actualmente en la cartografía identificado ese condominio y del lado derecho está el cálculo de como se hace al momento de realizar un avalúo de un aviso de transmisión de "X" unidad.



Y como se promueve la venta por internet; A continuación se presenta un ejemplo donde se ven reflejados los valores.

CÁLCULO DE VALOR						INMUEBLE QUE SE VALÚA	
<b>A) Del Terreno</b>							
Superficie	Valor Unitario	Factor	Valor Neto	Valor Resultante			
53.00	\$ 2,560.00	1.00000	\$ 2,560.00	\$ 135,680.00			
53.00				Total: \$ 135,680.00			
			Indiviso: 100.0000%	\$ 135,680.00			
<b>B) De las Construcciones</b>							
Bloque	Superficie	Valor Unitario	Factor	Valor Neto	Valor Resultante		
SM2EB	53.00	\$ 3,530.00	1.00	\$ 3,530.00	\$ 187,090.00		
-	-	\$ -	1.00	\$ -	\$ -		
-	-	\$ -	1.00	\$ -	\$ -		
-	-	\$ -	1.00	\$ -	\$ -		
-	-	\$ -	1.00	\$ -	\$ -		
-	-	\$ -	1.00	\$ -	\$ -		
53.00				Total: \$ 187,090.00			
			Indiviso: 100.0000%	\$ 187,090.00			
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 322,770.00</b>				



Casa en Venta en Miravalle  
Se encuentra en 44990, Guadalajara, Jalisco

\$780,000 M.N.

Nocnok ID: MX21-LH7929. Bonito departamento en venta en miravalle con un espacio de 54 m2, en terreno irregular. Se encuentra en el segundo

2 Rec

1 Baños

54 m<sup>2</sup>

\$ Mercado	\$\$SAT	\$ Propuesto
\$711,666.00	\$322,770.00	569,333.00

Se hace este ejercicio con 12 Unidades Habitacionales, Donde arroja los valores de un desfase considerable en cada uno de los ejemplos que se mostraron de las Unidades Habitacionales con sus valores unitario de terreno propuesto, del Sauz, Miravalle, Independencia, el Ocote, Margarita Maza, CROC, Colón, San Eugenio, Plutarco Elías Calles, Miguel Galindo, el Rosario, Ramón Corona, que se le presentó en cada uno de ellos se identifican los valores propuestos, así como el comportamiento del mercado con referente a las ventas que actualmente existen en las páginas inmobiliarias



En uso de la Voz, el Mtro. Agustín Flores Martínez representante del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, manifiesta, <<a mi percepción me parece precios muy altos el valor de terreno en la zona a valor de INFONAVIT en propuestas de internet, pero cuando hace una la comercialización donde se castigan fuerte ya que es una base de más sustento en los créditos hipotecarios.>>

En uso de la Voz, la Arquitecta Claudia Gabriela Orozco Reyes, manifiesta, << En percepción puede que el número se ve impactante pero en el ejercicio del valor propuesto fiscal solo se va a evaluar la unidad privativa, es decir, no se va a tomar en cuenta superficie de uso común, la metodología será exclusiva y no se estará tomando como a los demás condominios, donde si se toma en consideración un indiviso, o bien superficie de global.

En uso de la voz, el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía, manifiesta, << Hay que recordar que esta presentación de los Polígonos de INFONAVIT, es para tomar en cuenta cuando se empiece a ver los polígonos de valor viene de la mano con la presentación del tema de polígonos especiales de condómino porque es un tema a fin, pero realmente si ustedes lo consideran analizar para proponer el valor de cada unidad habitacional.>>

En uso de la Voz, la Arquitecta Claudia Gabriela Orozco Reyes, manifiesta, << Es solo una propuesta que se puede llevar a la mesa para su estudio y análisis, toda la información expuesta el día de hoy la tienen impresa para que puedan revisarla con calma con sus agremiados.

Al final se promedia porque no todos tienen ese valor dependiendo de las necesidades de venta por ser un mercado muy volátil en este tipo de operaciones también se están analizando propuesta de valores de avisos de transmisión y de operación para poder sumarlo a todas estas corridas y al final un porcentaje del incremento del porque se está manejando esta propuesta dando para estas unidades de INFONAVIT.



En uso de la Voz el Lic. Carlos Delhdari Correa Gordillo, Dirección del Ordenamiento del Territorio, manifiesta, << Tengo la duda si en el caso anterior de los condominios nuevos se tomaron como referencia el valor de cierre, en esta ocasión de Infonavit se está tomando como referencia de venta en línea y cierre.

El Mtro. David Benjamin Director de Catastro en uso de la voz manifiesta<< es importante que tomen en cuenta esta tabla para que ustedes realicen el análisis (anexo 1)

En uso de la Voz, el Ing. Isaac Brobry Radosh, manifiesta, <<La unidad de Miravalle, se presumía que había alguna parte fuera y dentro del periférico donde tiene acceso por periférico la calle de Juan Gil Preciado, tiene pasos a desnivel, centros comerciales en el perímetro, considero que las condiciones está dentro del valor del terreno, solo tengo una pregunta ¿si el valor del terreno este se divide entre 4 pisos que tiene el edificio cada unidad se va directo a la unidad privativa?

A lo que la Arq. Claudia Gabriela responde que el valor se va directo a la unidad privativa .

En uso de la Voz la Maestra Karina Anaid Herмосillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta, << Alguna otra pregunta o comentario. Lo dejamos para su estudio y/o análisis. Continuando con el orden del día, pasamos al punto No. 8, que corresponde a asuntos varios. Les pregunto si alguno de las consejeras y consejeros tuviera algún asunto que agregar.

En uso de la Voz, el Mtro. Agustín Flores Martínez representante del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, manifiesta, <<Le gustaría ser puntual de la parte estructural de los puntos para su análisis por la responsabilidad que esto implica. >>

En uso de la Voz la Maestra Karina Anaid Herмосillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta, <<Aprovecho para informarles que ya fue publicada la convocatoria para que se puedan sumar los ciudadanos a este Consejo..

## 9.- Clausura de la sesión.



Toda vez que no hay más asuntos que tratar pasamos al **punto No. 9** de la orden del día que corresponde a la clausura, siendo las **10:17** del día viernes 08 de abril del año 2022 doy por clausurada la segunda Sesión Ordinaria de este Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara.

Muchas gracias y que tengan excelente día

\_\_\_\_\_  
Mtra. Karina Anaid Hermosillo Ramírez  
Sindica Municipal y Presidente del Consejo  
Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara

\_\_\_\_\_  
Mtro. Mtro. Rubén Alberto Reyes Enríquez  
Director de Ingresos y Representante del  
Secretario del Consejo Técnico y Tesorero  
Municipal de Guadalajara

\_\_\_\_\_  
Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco  
Director de Catastro Municipal

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

\_\_\_\_\_  
Lic. Adriana Mercado Ruíz  
Colegio de Notarios del Estado de Jalisco

\_\_\_\_\_  
Ing. Isaac Brobry Radosh  
Cámara Mexicana de la Industria de la  
Construcción Jalisco


\_\_\_\_\_  
Lic. Alberto Vázquez Sainz  
Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara

\_\_\_\_\_  
Mtro. Agustín Flores Martínez  
Consejo Intergrupual de Valuadores del  
Estado de Jalisco



---

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



---

Ing. Enrique Font Becerra  
Colegio e Instituto Mexicano de Valuación



---

Lic. Carlos Delhdari Correa Gordillo  
Dirección de Ordenamiento del Territorio

---

Arq. Juan Carlos Arauz Abarca  
Director del Área de Administración de  
Proyectos y Gestión de Recursos de Obra  
Pública.

