

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO, CORRESPONDIENTE AL DÍA 20 DE MAYO DE 2013**

En la sala de juntas de la Dirección General de Obras Públicas del Municipio de Zapopan, Jalisco. Ubicada en la Av. Parres Arias s/n esquina Anillo Periférico norte (calle 2). Colonia Parque Industrial Belenes, en el Municipio de Zapopan; Jalisco. Siendo las 16:25 dieciséis horas con veinticinco minutos, del día lunes 20 veinte de mayo de 2013 dos mil trece, se celebró Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral de Zapopan, Jalisco, convocada por el **Secretario del Consejo Técnico Catastral de Zapopan, Jalisco**, el Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas, y presidida por él mismo en funciones de Presidente de ese Consejo quien, de conformidad con el artículo 03 del Reglamento Interior del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Zapopan, Jalisco, fungió por designación del Presidente Municipal y Presidente del citado Consejo, quien gozó de todos los derechos y obligaciones establecidas en el Reglamento citado como su representante y en la que actuó como **Secretario del Consejo Técnico Catastral** la Maestra Ana Patricia Godínez Luna, **Directora de la Dirección de Catastro de Zapopan**.

Acto seguido, el **Secretario del Consejo Técnico Catastral** manifestó: «Buenas tardes a todos, muchas gracias por su presencia a esta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral de Zapopan, Jalisco del 20 veinte de mayo de 2013 dos mil trece. Doy cuenta que se recibió acuerdo CJP-024/2013 por parte del Presidente Municipal y Presidente de este Consejo Técnico Catastral, mediante el cual de conformidad con el artículo 07 del Reglamento Interior del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Zapopan, Jalisco, designa como Presidente de este Consejo Técnico Catastral al Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas, quien gozará de todos los derechos y obligaciones establecidas en el Reglamento citado, asimismo se recibió oficio de fecha 20 veinte de mayo de 2013 dos mil trece, en el cual el Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas, Tesorero y Secretario del Consejo Técnico Catastral, nombra a la Maestra Ana Patricia Godínez Luna, como Secretario del consejo Técnico Catastral. De igual forma informó que se recibió oficio 1406/0807 A por parte de la Maestra Ana Patricia Godínez Luna, Directora del Catastro Municipal de Zapopan, Jalisco, en el cual nombra como su representante al Licenciado Oscar Eduardo Barba Venegas, Jefe del Departamento de Trámite y Registro de la Dirección de Catastro de Zapopan, Jalisco.

El **Presidente del Consejo Técnico Catastral** manifestó: «Muchas gracias a todos y buenas tardes, vamos a dar inicio a la Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Zapopan, Jalisco, correspondiente al día lunes 20 veinte de mayo de 2013 dos mil trece, para lo cual le cedo la palabra al Secretario del Consejo Técnico Catastral Ana Patricia Godínez Luna para que se sirva pasar lista de asistencia».

**LISTA DE ASISTENCIA :**

Al inicio de la Sesión, el **Presidente del Consejo Técnico Catastral** solicitó en primer término al Secretario pasara lista a los miembros integrantes del Consejo Técnico Catastral y habiéndose procedido a ello, se dio fe de la presencia de los ciudadanos : **MARIO ALBERTO MANZANO CUEVAS, ANA PATRICIA GODÍNEZ LUNA, OSCAR**

**EDUARDO BARBA VENEGAS, ALFREDO PÉREZ PÉREZ, JUVENCIO GODOY ENCISO, JUAN ANGEL DEMERUTIS, RAMON GONZALEZ L; TERESA SANDOVAL CORTÉS, LUIS DÍAZ INFANTE NAVARRO, DANIEL BRISEÑO BASS Y JOSÉ MANUEL LEDESMA VACA CON AUSENCIA DE MARÍA DEL CARMEN MENDOZA FLORES, ÓSCAR BENAVIDES REYES, OTILIO VALDÉZ CORREA, RAÚL CHÁVEZ GUAJARDO, CARLOS SANTIAGO PONCE CONTRERAS, JUAN CARLOS VÁZQUEZ MARTÍN, CRUZ ANTONIO GARCÍA CHÁVEZ.**

Acto seguido, el **Secretario del Consejo Técnico Catastral** comunicó al **Presidente** la existencia de quórum para sesionar.

Estando presentes el **Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas, Presidente del Consejo Técnico Catastral** y demás asistentes que con él formaron la mayoría de los miembros del **Consejo Técnico Catastral de Zapopan, Jalisco**, siendo las 16:30 dieciséis horas con treinta minutos se declaró la existencia de Quórum, abierta la Sesión Ordinaria correspondiente al día lunes 20 veinte de mayo del año en curso, legalmente instalada y considerando válidos los acuerdos que en ella se tomen en los términos de la normatividad aplicable.

Acto seguido, el **Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas, Presidente del Consejo Técnico Catastral** solicitó al **Secretario** diera lectura al **Orden del Día**, quien dio cuenta de lo siguiente:

**“ ORDEN DEL DÍA :**

- I. Lista de asistencia y declaración de Quórum Legal.**
- II. Aprobación del Orden del Día.**
- III. Aprobación del Acta de la Sesión de Instalación del día 13 de Mayo del 2013.**
- IV. Análisis de los valores de construcción.**
- V. Análisis de valores de terreno urbano.**
- VI. Asuntos generales.**

El **Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas, Presidente del Consejo Técnico Catastral de Zapopan, Jalisco** sometió a consideración de los miembros de la Junta el **Orden del Día** propuesto.

El **Presidente del Consejo Técnico Catastral de Zapopan, Jalisco** manifestó: «Solicito a los integrantes del **Consejo Técnico Catastral** levantando la mano manifiesten si están a favor de aprobar el **Orden del Día** propuesto».

Sometido que fue el **Orden del Día** a consideración de los señores miembros integrantes del **Consejo Técnico Catastral**, en votación económica resultó **APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS.**

Concluida la votación, el **Presidente del Consejo Técnico Catastral** comunicó «Aprobado por unanimidad».

**A S U N T O S Y A C U E R D O S :**

I. DECLARATORIA DE QUÓRUM Y DECLARATORIA DE LA INSTALACIÓN DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO DE FECHA 20 DE MAYO DE 2013.

A efecto de desahogar el primer punto del Orden del Día, el Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas **Presidente del Consejo Técnico Catastral**, en uso de la voz comentó: «Ya se ha constatado la existencia de Quórum legal para tener instalada la Sesión del Consejo Técnico Catastral de Zapopan, Jalisco, sesionar válidamente y tomar acuerdos».

II. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

A efecto de desahogar el segundo punto del Orden del Día, Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas, constató la ya aprobación del Orden del Día propuesto.

III. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DE INSTALACIÓN DEL DÍA 13 DE MAYO DEL 2013.

Con la finalidad de desahogar el tercer punto del Orden del Día, el Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas **Presidente del Consejo Técnico Catastral** sometió a consideración de los miembros del Consejo, la dispensa de la lectura del proyecto de Acta, levantada con motivo de la Sesión Ordinaria de fecha 13 trece de mayo de 2013 dos mil trece, en virtud de haber sido circulada con antelación.

Sometida que fue la dispensa de la lectura del acta de la Sesión Ordinaria a consideración de los miembros del Consejo Técnico Catastral, en votación económica resultó **APROBADA POR UNANIMIDAD DE VOTOS.**

Concluida la votación, el Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas **Presidente del Consejo Técnico Catastral** comunicó: «Aprobada por unanimidad».

Acto seguido, el Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas **Presidente del Consejo Técnico Catastral** manifestó: «Ahora someto a su consideración el contenido del acta de la Sesión de fecha 13 trece de mayo de 2013 dos mil trece, por lo que en votación económica, levantando la mano, manifiesten si están a favor de su aprobación».

Sometido que fue el contenido del acta de la Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral, en votación económica resultó **APROBADO POR MAYORÍA DE VOTOS.**

IV. ANÁLISIS DE LOS VALORES DE CONSTRUCCIÓN.

A efecto de desahogar el cuarto punto del Orden del Día, el Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas **Presidente del Consejo Técnico Catastral**, cedió el uso de la palabra al Ingeniero Carlos Alberto Hernández Chávez, para la presentación del Análisis de los Valores de Construcción; (Se anexa como 1-A la presentación).

En uso de la voz el Ingeniero Carlos Alberto Hernández Chávez hizo mención de los conceptos básicos de los valores de construcción refiriéndose a los predios edificados como aquellas construcciones permanentes, provisionales, en ruinas y especiales; clasificándolas por su edad o tipo en : moderno, semi moderno y antiguo. De igual forma informó que las construcciones pueden clasificarse por su calidad: lujo, superior, medio, económico y austero, así como por su estado de conservación: bueno, regular, malo y ruinas; agregando que respecto a los valores de construcción Catastro del Estado ha realizado algunas propuestas para las actualizaciones de valores, las cuales se han analizado y se tomarán en cuenta para la realización de las tablas de valores del ejercicio del año 2014 dos mil catorce. Una vez discutido el punto por los presentes este se da por concluido.

En uso de la voz el Arquitecto Luis Díaz Infante Navarro. Dio lectura y entregó un documento con información concerniente a observaciones como representante propietario del Colegio E instituto de Valuación de Jalisco A.C, y del Instituto Mexicano de valuación de Jalisco A.C. Solicitando tomarse en cuenta para la realización de tablas de valores del ejercicio 2014 dos mil catorce. Asimismo entregó otro documento con un análisis de valores comerciales por colonias con el mismo fin.

#### V. ANÁLISIS DE VALORES DE TERRENO URBANO

A efecto de desahogar el quinto punto del Orden del Día, el Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas **Presidente del Consejo Técnico Catastral**, solicitó que el Arquitecto Carlos Alberto Hernández Chávez continuara con el análisis de los valores de terrenos urbanos:

En uso de la voz el Ingeniero Carlos Alberto Hernández Chávez, explicó la metodología para llegar a la determinación de un valor real, la cual consiste en analizar y documentar aspectos físicos de la zona como infraestructura, servicios e imagen urbana, uso de suelo, auxiliado de un reporte fotográfico; lo anterior se lleva a cabo recabando información de ofertas de venta de inmuebles baldíos y construidos por medio de páginas electrónicas especializadas en la materia, como Trovit, El Libro Azul de los bienes raíces, Casas y Terrenos, AMPI, y mas información inmobiliaria necesaria para la documentación del mercado inmobiliario de Zapopan.

De igual forma se analizaron los resultados del estudio de mercado y la propuesta de valor. Una vez analizados dichos puntos se da por concluido el presente punto.

#### VI. ASUNTOS VARIOS.

A efecto de desahogar el sexto punto del Orden del Día, relativo a asuntos varios, el Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas **Presidente del Consejo Técnico Catastral**

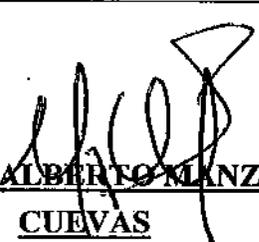
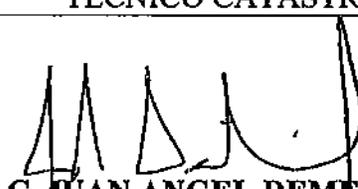
consultó a los presentes si era su deseo tratar algún asunto distinto a los planteados en el Orden del Día de esta Sesión.

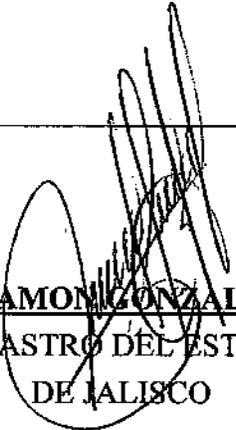
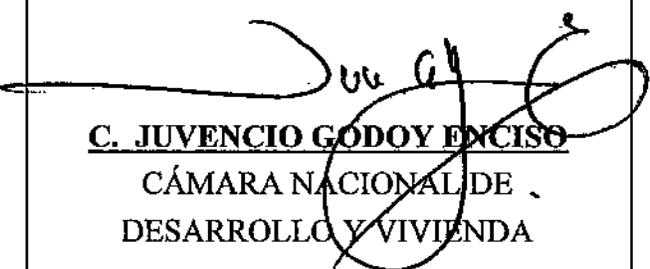
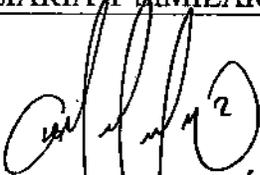
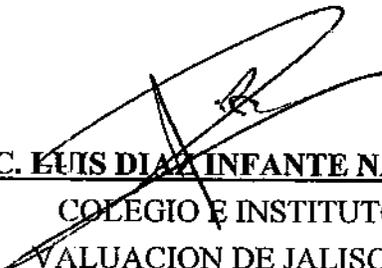
Turnándose el uso de la voz al Licenciado Oscar Eduardo Barba Venegas, solicitó que para una mayor agilidad en el proceso de revisión de zonas, se integraran 2 dos grupos los cuales estudiarían y llevarían en la siguiente sesión del **Consejo Técnico Catastral** la propuesta para la actualización de tablas de valores para el ejercicio 2014 dos mil catorce.

Se turna el uso de la voz al **Secretario** Maestra Ana Patricia Godínez Luna quien manifestó lo siguiente: «Para eficientar el trabajo del Consejo, se propone mandar vía correo electrónico a todos los integrantes del Consejo, los listados con las propuestas de valor de la zona 01 uno a la 10 diez para revisar, analizar y aprobar y así sucesivamente hasta terminar con las 34 treinta y cuatro zonas del Municipio de Zapopan».

Sometido que fue la propuesta de la Maestra Ana Patricia Godínez Luna en votación económica resultó **APROBADO POR UNANIMIDAD**.

A efecto de cumplimentar el último punto del Orden del Día y no habiendo más asuntos que tratar, el Maestro Mario Alberto Manzano Cuevas, **Presidente del Consejo Técnico Catastral de Zapopan, Jalisco**, dió por concluida la presente Sesión, siendo las 18:15 horas dieciocho horas con quince minutos, del día 20 veinte de mayo de 2013 dos mil trece, agradeciendo la presencia de los asistentes, levantándose la presente Acta para constancia, la cual firmaron los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo.

 <b>C. MARIO ALBERTO MANZANO CUEVAS</b> EN FUNCIONES DE PRESIDENTE DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL	 <b>C. ANA PATRICIA GODÍNEZ LUNA</b> EN FUNCIONES DE SECRETARIO DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL
 <b>C. OSCAR EDUARDO BARBA VENEGAS</b> SUPLENTE DE LA DIRECCION DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO	 <b>C. JUAN ANGEL DEMERUTIS</b> SUPLENTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO
 LAURA LORENA HINO RAMÍREZ.	

 <p><b><u>C. RAMON GONZALEZ L</u></b>  <b>CATASTRO DEL ESTADO  DE JALISCO</b></p>	 <p><b><u>C. TERESA SANDOVAL CORTES</u></b>  <b>ASOCIACIÓN MEXICANA DE  PROFESIONALES INMOBILIARIOS  DE GUADALAJARA A.C.</b></p>
 <p><b><u>C. JOSE MANUEL LEDESMA  VACA</u></b>  <b>PROFECIONALES EN ASESORIA  INMIBILIARIA Y SIMILARES A.</b></p>	 <p><b><u>C. JUVENCIO GODOY ENCISO</u></b>  <b>CÁMARA NACIONAL DE  DESARROLLO Y VIVIENDA</b></p>
 <p><b><u>C. ALFREDO PEREZ PÉREZ</u></b>  <b>MOVIMIENTO INMOBILIARIO DE  OCCIDENTE</b></p>	 <p><b><u>ARO. DANIEL BRISEÑO BASS</u></b>  <b>CÁMARA NACIONAL DE LA  INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCIÓN</b></p>
 <p><b><u>C. LUIS DIAZ INFANTE NAVARRO</u></b>  <b>COLEGIO E INSTITUTO DE  VALUACION DE JALISCO A.C  Y DEL INSTITUTO MEXICANO DE  VALUACION DE JALISCO A.C.</b></p>	

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACTA DE LA SESIÓN DE INSTALACIÓN DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN DE FECHA 20 VEINTE DE MAYO DE 2013

**SESIÓN DE INSTALACIÓN DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL  
20 DE MAYO DE 2013**

ÁREA	REPRESENTANTE TITULAR	REPRESENTANTE SUPLENTE
PRESIDENTE MUNICIPAL Y PRESIDENTE DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL	DR. HÉCTOR ROBLES PEIRO	NOMBRE Y FIRMA
TESORERO MUNICIPAL Y SECRETARIO DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL	LIC. MARIO ALBERTO MANZANO CUEVAS	NOMBRE Y FIRMA
DIRECTORA DE CATASTRO MUNICIPAL DE ZAPOPAN	MTRA. ANA PATRICIA GODÍNEZ LUNA	NOMBRE Y FIRMA
COMISIÓN COLEGIADA Y PERMANENTE DE HACIENDA, DE PATRIMONIO Y PRESUPUESTO	DR. HÉCTOR ROBLES PEIRO	NOMBRE Y FIRMA
COMISION COLEGIADA Y PERMANENTE DE PLANEACION SOCIOECONÓMICA DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN	MTRA. MARÍA DEL CARMEN MENDOZA FLORES	NOMBRE Y FIRMA
CAMARA NACIONAL DE LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCION	ARQ. DANIEL BRISEÑO BASS	NOMBRE Y FIRMA
CAMARA NACIONAL DE LA COMERCIO DE	LIC. CARLOS SANTIAGO PONCE	NOMBRE Y FIRMA

CENTRO EMPRESARIAL DE  
JALISCO

\_\_\_\_\_  
LIC. OSCAR BENAVIDES REYES

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA

CONSEJO AGROPECUARIO  
DE JALISCO

\_\_\_\_\_  
C. OTILIO VALDEZ CORREA

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA

FEDERACION DE  
ASOCIACIONES DE COLONOS  
DE JALISCO A C.

\_\_\_\_\_  
LIC. RAUL CHAVEZ GUAJARDO

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA

CONSEJO INTERGRUPAL DE  
VALUADORES DEL ESTADO  
DE JALISCO.

\_\_\_\_\_  
ARQ. RAFAEL ACEVES PRECIADO

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA

CATASTRO DEL ESTADO  
DE JALISCO

\_\_\_\_\_  
JOSÉ RAÚL RODRIGO BELLO

\_\_\_\_\_  
ARQ. RAMON GONZALEZ L.

COLEGIO DE NOTARIOS  
DEL ESTADO DE JALISCO

\_\_\_\_\_  
LIC. JUAN CARLOS VÁZQUEZ MARTÍN

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y FIRMA

OBRAS PÚBLICAS DEL  
MUNICIPIO DE ZAPOPAN

\_\_\_\_\_  
ING. JOSE CASTELLANOS GONZALEZ

\_\_\_\_\_  
LIC. JUAN ANGEL DEMERUTIS  
Arq.

ASOCIACIÓN MEXICANA  
DE PROFESIONALES  
INMOBILIARIOS DE  
GUADALAJARA, A. C.

\_\_\_\_\_  
SRA. TERESA SANDOVAL CORTES

\_\_\_\_\_  
ARQ. FRANCISCO JAVIER DÍAZ DE LEÓN ROMO

AVACORP@MEGARED.NET.MX

INSTITUTO MEXICANO  
DE VALUACIÓN

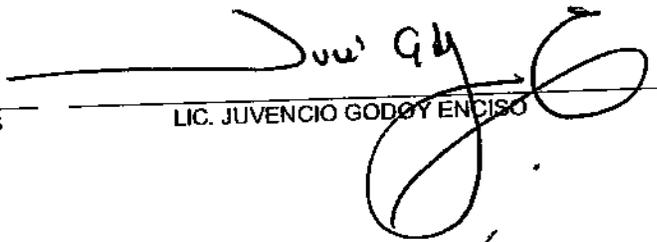
\_\_\_\_\_  
ING. RAÚL ARMANDO BRACAMONTES

\_\_\_\_\_  
ARQ. LUIS DÍAZ INFANTE N.

CÁMARA NACIONAL DE  
DESARROLLO Y VIVIENDA

L.A.E. MIGUEL ÁNGEL LARES ROJAS

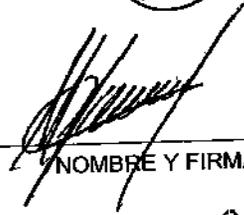
LIC. JUVENCIO GODOY ENCISO



PROFESIONALES EN ASESORIA  
INMOBILIARIA Y SIMILARES A.C.

LIC. JOSÉ MANUEL LEDESMA VACA

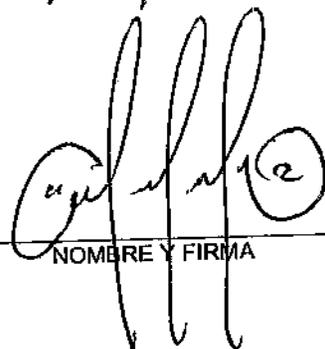
NOMBRE Y FIRMA

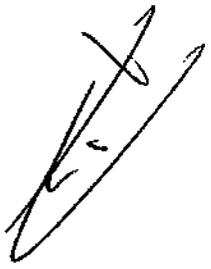


MOVIMIENTO INMOBILIARIO  
DE OCCIDENTE

LIC. ALFREDO PÉREZ PÉREZ

NOMBRE Y FIRMA





# Valuación de construcción

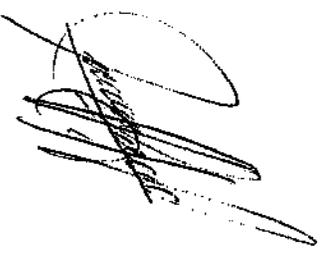


## conceptos básicos



**Predio edificado:** Es aquel que tiene construcciones permanentes.

Las construcciones o edificaciones se clasifican en:



- **Permanentes:** Son aquellas que tengan aprovechamiento definitivo por su tipo de materiales empleados, cimentación, estructura y demás características;



- **Provisionales:** Son aquella que por su uso transitorio, sus materiales empleados y sus técnicas de edificación, puedan removerse fácilmente;



*[Handwritten signature]*

~~*[Handwritten signature]*~~

*[Handwritten signature]*

- **En ruinas:** A las que por su estado de deterioro no sea posible su aprovechamiento por no ofrecer estabilidad y presentar peligro de desplome, conforme el dictamen técnico que en caso necesario emita la autoridad competente; y
- **Especiales:** Aquellas permanentes que por sus características, no estén contenidas dentro de las clasificaciones oficialmente aprobadas y publicadas.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



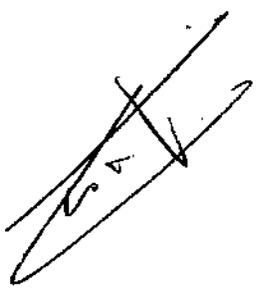
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

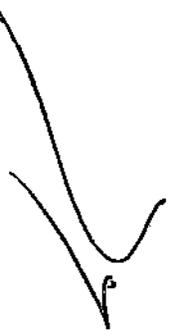
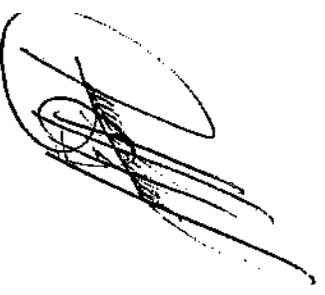


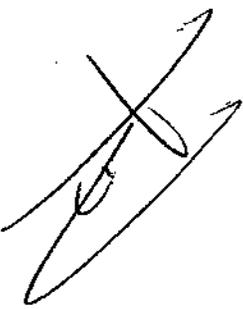
# Clasificación de la construcción

Para efectos de valuación las construcciones se clasifican:

## 1.- Por su edad o tipo

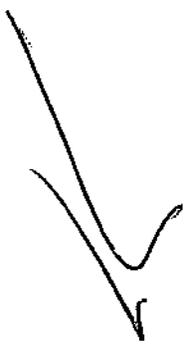
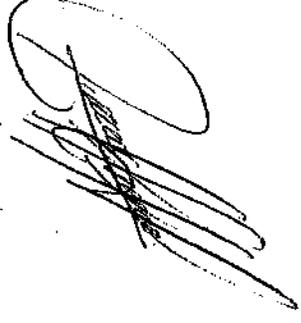
- **Moderno:** Son edificaciones construidas o renovadas en sus materiales dentro de un rango variable comprendido entre 0 y 10 años de edad.
- **Semi-moderno:** Son edificaciones construidas o renovadas en sus materiales dentro de un rango variable comprendido entre los 11 y los 30 años de edad.
- **Antiguo:** Son aquellas edificaciones que por la época de su construcción, diseño, instalaciones y materiales utilizados tienen una edad mayor de 30 años.



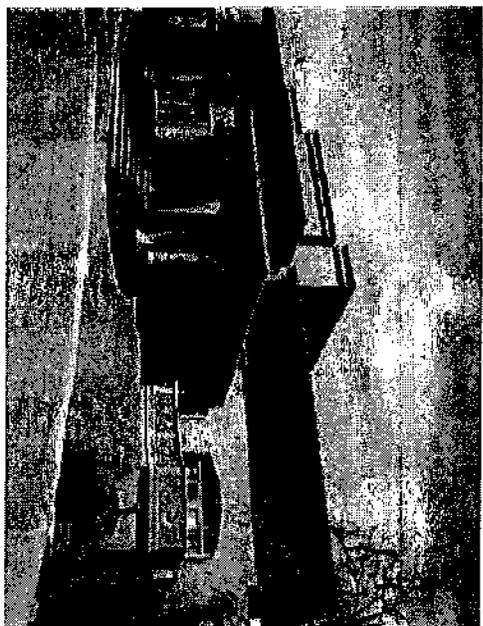


## 2.- Por su calidad

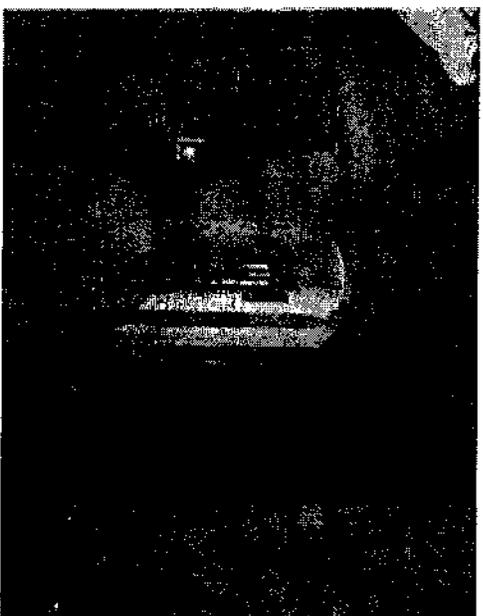
- **Lujo:** Son aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de primera calidad, acabados de elevado costo y ejecución, con un buen control de calidad en todas sus partes.
- **Superior:** Son aquellas construcciones en las cuales se emplean, materiales de buena calidad, acabados muy buenos, y terminados con buen control de calidad en la mayoría de sus partes.
- **Medio:** Son aquellas construcciones en las cuales se utilizan materiales de calidad media, con terminados aceptables en cuanto a control de calidad se refiere.
- **Económico:** Son aquellas construcciones en las cuales se emplean materiales de calidad económica y acabados muy sencillos o escasos.
- **Austero:** Son aquellas construcciones que aún sin reunir los requisitos mínimos de habitabilidad, se encuentran habitados por necesidad.



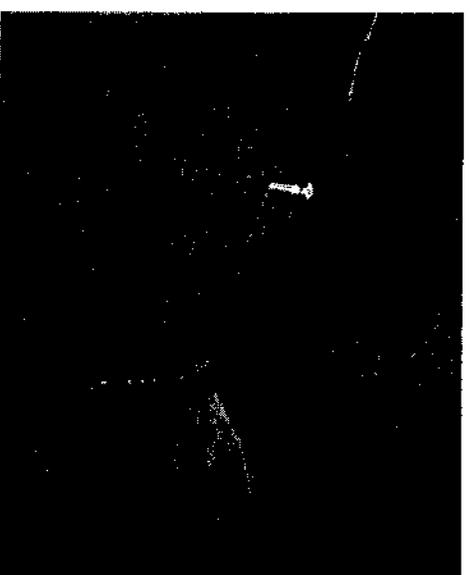
*[Handwritten signature]*



Construcción de tipo lujo



Construcción de tipo superior



Construcción de tipo media

Construcción de tipo económica

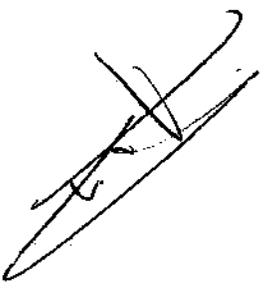
Construcción de tipo austero

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

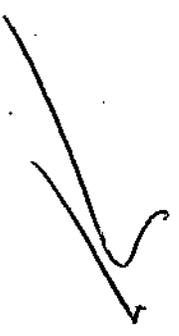
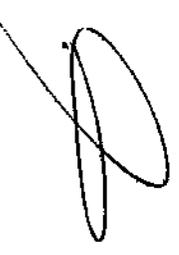
*[Handwritten mark]*



### 3.- Por su estado de conservación

- **Bueno:** Son aquellas construcciones que no necesitan reparaciones, tienen un mantenimiento constante.
- **Regular:** Son aquellas construcciones que necesitan reparaciones sencillas, como pintura, resanes etc.
- **Malo:** Son aquellas construcciones que ocupan reparaciones importantes, como aplanados, pisos etc.
- **Ruinadas:** Son aquellas construcciones que por su estado de conservación ya no clasifican y no son habitables.

• FUENTE: El ABC de la Gestión Catastral, Cap. 4 "Valuación"



Los diferentes tipos de construcción se encuentran dados por los tres factores importantes...

1. Edad
- Moderno,
  - Semi-moderno,
  - Antiguo,

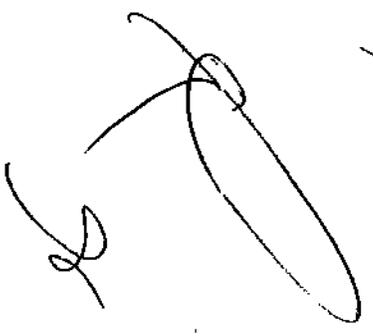
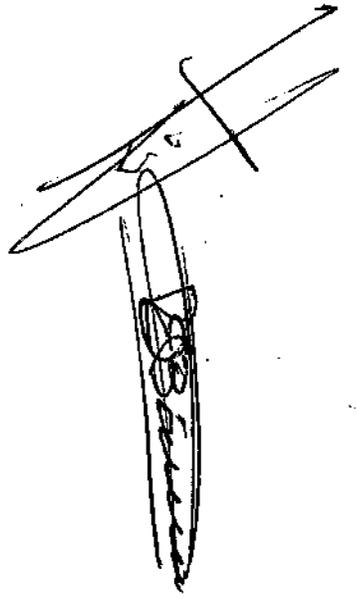
2. Clasificación de la construcción

- Lujo
- Superior
- Media
- Económica
- Austerera

3. Estado de conservación
- Bueno
  - Regular
  - Malo

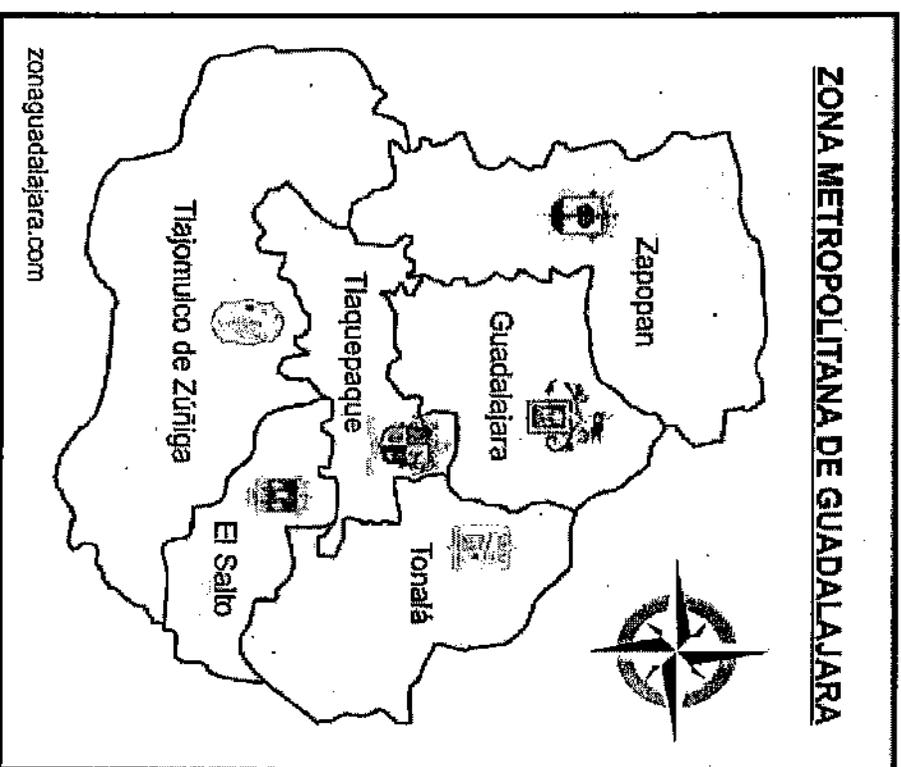
Otros tipos de construcción

- Industrial,
- Provisional,
- Albercas y
- Pisos sin techo;



Para la propuesta de valor de construcción se tomó en consideración los valores emitidos por la Dirección de Catastro del Estado, con el fin de trabajar valores iguales en la zona conurbada.

A continuación se analizarán los valores propuestos por Catastro del Estado y se compararán con los que se encuentran vigentes en Zapopan



CLAVES DE CLASIFICACIÓN	DESCRIPCION	VALOR 2013 vigente	VALOR 2014 propuesto CE
2000	moderno lujo bueno	9,040	\$9,260.50
2001	moderno lujo regular	7,690	\$8,513.41
2002	moderno lujo malo	6,330	\$6,188.15
2010	moderno superior bueno	6,795	\$6,614.64
2011	moderno superior regular	5,780	\$6,081.00
2012	moderno superior malo	4,755	\$4,420.10
2020	moderno medio bueno	5,085	\$4,638.99
2021	moderno medio regula	4,325	\$4,065.14
2022	moderno medio malo	3,560	\$2,954.57

El documento completo se analizara como anexo en tablas de excel.

- SE ACTUALIZA LA INFORMACION DE LAS SIGUIENTES NOTAS EN LA TABLA DE VALORES DE CONSTRUCCION.

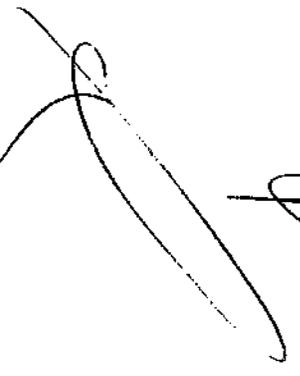
#### NOTA 4

Para la clasificación del estado de conservación se entiende por:

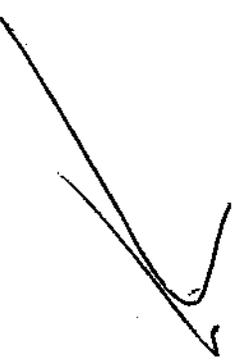
**BUENO:** Aquellas construcciones que independientemente de su edad, se encuentren en condiciones óptimas, como nuevas o recién restauradas para su utilización normal.

**REGULAR:** Aquellas construcciones que independientemente de su edad solo requieran reparaciones sencillas como son reparación de aplanados en muros, cambio de salidas eléctricas, cambio de llaves hidráulicas, reparación sencilla de carpintería y chapas en puertas, para mantenerse en buen estado.

**MALO:** Aquellas construcciones que independientemente de su edad requieran reparaciones sustanciales, como son cambio de piso, cambio de instalación eléctrica, hidráulica, sanitaria, cambio total de aplanados por presencia severa de humedades en muros y techos, reposición total de madera en closets, cocina, muebles de baño, puertas de ingreso y de intercomunicación, reparaciones en estructura, todo lo anterior para mantenerse en buen estado.



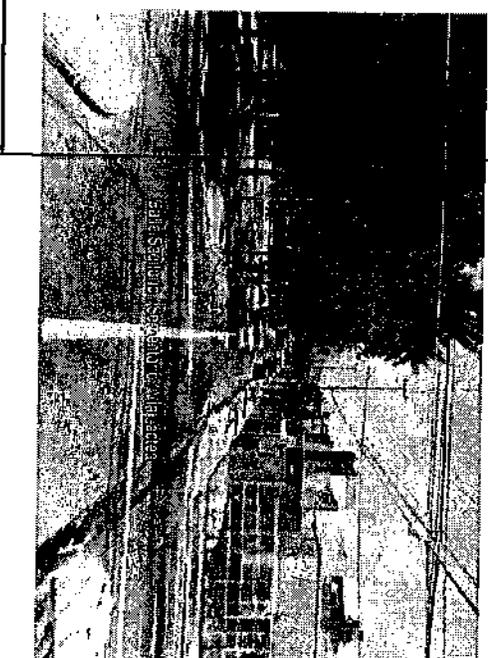
Se agregara en las tablas de valores como informacion "Las tablas de los elementos de la construccion", semi modernas, antiguas, provisionales e industriales.



**ESTUDIO PARA LA ASIGNACIÓN DE VALORES DE TERRENOS URBANOS.**

**ESTUDIO DE MERCADO:**

- Consistente en analizar y documentar aspectos físicos de la zona como infraestructura, servicios e imagen urbana, uso de suelo, auxiliado de un reporte fotográfico;



<p>Handwritten scribbles and a large 'Z' or '2' in the center.</p>	<p>Placeholder for a photograph, corresponding to the image on the right.</p>
--	---



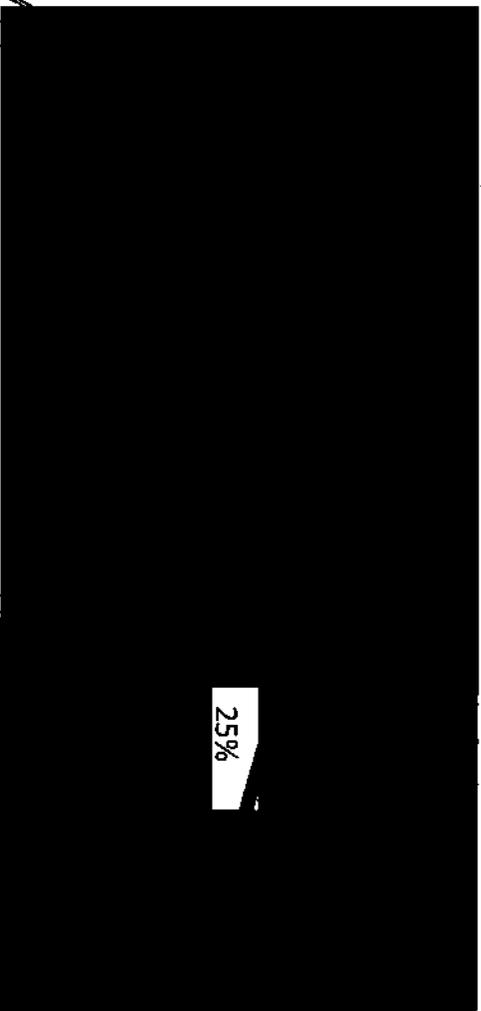


*[Handwritten signature]*

**Principales bases de fondo:**

*[Handwritten mark]*

1. Los valores de mercado son los que van a determinar los valores catastrales a proponer.
2. Los valores catastrales deben de ser equiparables a los de mercado.



25%

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*