

13/05/2013

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL

ACTA SESIÓN INSTALACIÓN

EN LA CIUDAD DE ZAPOPAN, JALISCO, SIENDO LAS 16 DIECISEIS HORAS, CON VEINTE MINUTOS DEL DÍA 13 TRECE DE MAYO DEL AÑO 2013 DOS MIL TRECE, ESTABLECIDOS EN LA SALA DE JUNTAS DE EX PRESIDENTES DE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL DE ZAPOPAN JALISCO, SITO EN LA CALLE HIDALGO NÚMERO 151, PLANTA ALTA DE LA COLONIA ZAPOPAN CENTRO, DE ESTA CIUDAD, SE REUNIERON PARA QUE TENGA VERIFICATIVO LA SESIÓN DE INSTALACIÓN DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO; EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 23 VEINTITRES DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO, ASÍ COMO LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 7 SIETE DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO: -----

AL INICIO DE LA SESIÓN EL SECRTEARIO DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL PASÓ LISTA DE ASISTENCIA Y, HABIÉNDOSE PROCEDIO A ELLO, SE DIO FE DE LA PRESENCIA DE LOS SIGUIENTES CIUDADANOS.-----

HÉCTOR ROBLES PEIRO, MARIO ALBERTO MANZANO CUEVAS, ANA PATRICIA GODÍNEZ LUNA, DANIEL BRISEÑO BASS, CARLOS SANTIAGO PONCE CONTRERAS, JOSÉ RAÚL RODRIGO BELLO, CRUZ ANTONIO GARCIA CHÁVEZ, JUAN CARLOS VÁZQUEZ MARTÍN, JOSÉ CASTELLANOS GONZÁLEZ, TERESA SANDOVAL CORTES, MIGUEL ÁNGEL LARES ROJAS, LUIS DIAZ INFANTE N. Y JOSE MANUEL LEDESMA VACA CON AUSENCIA DE MARÍA DEL CARMEN MENDOZA FLORES, ÓSCAR BENAVIDES REYES, OTILIO VALDEZ CORREA, RAÚL CHÁVEZ GUAJARDO, RAFAEL ACEVES PRECIADO.

ACTO SEGUIDO Y PREVIA VERIFICACIÓN DE LA ASISTENCIA, EL SECRETARIO HACE CONSTAR QUE DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 15 QUINCE DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO SE DECLARA LA EXISTENCIA DE QUÓRUM LEGAL.-----

EL CONSEJERO PRESIDENTE INDICA AL SECRETARIO, QUE PROCEDA A DAR LECTURA AL ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN A LA CUAL FUERON CONVOCADOS, PROCEDIENDO A DAR LECTURA AL SIGUIENTE.-----

-----ORDEN DEL DÍA-----

**PRIMERO:** LISTA DE ASISTENCIA Y DECLARACIÓN DE QUÓRUM LEGAL.

**SEGUNDO:** INSTALACIÓN DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL, POR PARTE DEL PRESIDENTE MUNICIPAL DR. HÉCTOR ROBLES PEIRO.

**TERCERO:** PROPUESTA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

**CUARTO:** PALABRAS DE BIENVENIDA POR PARTE DEL PRESIDENTE MUNICIPAL DR. HÉCTOR ROBLES PEIRO.

**QUINTO:** PALABRAS DE LA DIRECTORA DE CATASTRO MTRA. ANA PATRICIA GODÍNEZ LUNA.

**SEXTO:** OBJETIVOS.

**SÉPTIMO:** ANÁLISIS DEL SISTEMA DE VALUACIÓN.

**OCTAVO:** PROPUESTA Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL CALENDARIO DE SESIONES ORDINARIAS DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL.

- 20 DE MAYO DEL 2013
- 27 DE MAYO DEL 2013
- 10 DE JUNIO DEL 2013
- 24 DE JUNIO DEL 2013
- 15 DE JULIO DEL 2013

**NOVENO:** ASUNTOS GENERALES

HECHO LO ANTERIOR, EL CONSEJERO PRESIDENTE SOMETIÓ A

CONSIDERACIÓN DEL CONSEJO EL ORDEN DEL DÍA QUE SE PROPUSO PARA LA PRESENTE SESIÓN, Y TODA VEZ QUE NO HUBO INTERVENCIONES INSTRUYÓ AL SECRETARIO DEL CONSEJO PARA QUE CONSULTARA A LOS CONSEJEROS EN VOTACIÓN ECONÓMICA LA APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA, UNA VEZ CONSULTADOS LOS CONSEJEROS, ÉSTOS LO APROBARON POR UNANIMIDAD DE VOTOS, PROCEDIENDO A SU DESAHOGO EN LOS TÉRMINOS SIGUIENTES.

EN RELACIÓN AL PUNTO NÚMERO UNO.- EN USO DE LA VOZ, EL CONSEJERO PRESIDENTE LE PIDIÓ AL SECRETARIO QUE DIERA CUENTA DEL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, POR LO QUE EN USO DE LA VOZ, EL SECRETARIO INFORMÓ A LOS PRESENTES, QUE EL MISMO SE DIO POR DESAHOGADO EN VIRTUD DE QUE AL PRINCIPIO DE LA SESIÓN SE NOMBRÓ LISTA DE ASISTENCIA Y SE DECLARÓ EL QUÓRUM LEGAL.

EN RELACIÓN AL PUNTO NUMERO DOS.- EL CONSEJERO PRESIDENTE INSTRUYÓ AL SECRETARIO PARA QUE SE AVOCARA AL DESAHOGO DEL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, A LO CUAL MANIFESTÓ QUE SE TRATA DE LA INSTALACIÓN DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL, POR PARTE DEL PRESIDENTE MUNICIPAL DR. HÉCTOR ROBLES PEIRO. EN USO DE LA VOZ HACE DEL CONOCIMIENTO QUE SIENDO LAS 16: 24 DIECISÉIS HORAS CON VEINTICUATRO MINUTOS DEL DÍA 13 TRECE DE MAYO DEL 2013 DOS MIL TRECE, QUEDA FORMALMENTE INSTALADO EL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO. CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 7 SIETE FRACCIÓN I DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.

EN RELACIÓN AL PUNTO NUMERO TRES.- EN USO DE LA PALABRA EL CONSEJERO PRESIDENTE INSTRUYÓ AL SECRETARIO PARA QUE SE AVOCARA AL DESAHOGO DEL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA A LO

CUAL MANIFESTÓ QUE SE TRATABA DE LA APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA PROPUESTO, POR LO QUE MANIFESTÓ QUE YA HABÍA SIDO LLEVADO A CABO EL DESAHOGO DEL PUNTO ANTES SEÑALADO.-----

**EN RELACIÓN AL PUNTO NÚMERO CUATRO.-** EN USO DE LA PALABRA EL CONSEJERO PRESIDENTE INSTRUYÓ AL SECRETARIO PARA QUE SE AVOCARA AL DESAHOGO DEL MISMO, A LO CUAL MANIFESTÓ QUE SE TRATABA DE LAS PALABRAS DE BIENVENIDA POR PARTE DEL PRESIDENTE MUNICIPAL DR. HÉCTOR ROBLES PEIRO. EN USO DE LA VOZ EL CONSEJERO PRESIDENTE DECLARÓ, QUE EL DÍA DE HOY INICIAN LOS TRABAJOS DE ÉSTE CONSEJO, MISMOS QUE SON DE GRAN IMPORTANCIA PARA EL MUNICIPIO Y PARA LOS CIUDADANOS, YA QUE DE LOS VALORES QUE DETERMINEN Y SEAN APROBADOS TANTO POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO COMO POR EL CONGRESO, CONSTITUIRÁN LA BASE GRAVABLE POR EL CUAL SE DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL Y EL IMPUESTO DE TRANSMISIÓN PATRIMONIAL. ASIMISMO INFORMÓ QUE EL CATASTRO MUNICIPAL ESTÁ EN PROCESO DE MODERNIZACIÓN DE LOS SISTEMAS CATASTRALES Y LA RESTITUCIÓN CARTOGRÁFICA CON EL VUELO QUE SE REALIZÓ EN EL 2012. DE IGUAL FORMA SE ESTÁ LLEVANDO A CABO LA DEPURACIÓN DE LA BASE DE REGISTRO DE LAS CUENTAS CATASTRALES; ASÍ COMO LA DIGITALIZACIÓN DEL ACERVO DOCUMENTAL, CON EL OBJETO DE CONTAR CON UNA BASE DE DATOS 100% CONFIABLE. TAMBIÉN INFORMÓ QUE EN LA ADMINISTRACIÓN PASADA, SE FIRMÓ UN ACUERDO CON EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO, MISMO QUE TENDRÁ QUE SER REFRENDADO POR LA ACTUAL ADMINISTRACIÓN, PARA PODER CRUZAR NUESTRAS BASES DE DATOS Y CON ELLO DAR MAYOR CERTEZA AL TRÁFICO INMOBILIARIO QUE SUCEDE EN NUESTRO MUNICIPIO. LO ANTERIOR CON EL OBJETIVO DE LA CREACIÓN DE LA CLAVE ÚNICA CATASTRAL, CON LOS

LINEAMIENTOS QUE SEÑALA LA NORMA TÉCNICA EMITIDA POR EL INEGI. (INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA), DE IGUAL FORMA SE ESTÁ REALIZANDO UNA REINGENIERÍA DE PROCESOS DENTRO DE CATASTRO, CON LA FINALIDAD DE ABATIR REZAGO Y CONCLUIR CON UN MEJOR SERVICIO DE LA DEPENDENCIA AL CIUDADANO.

A PRINCIPIOS DE MI ADMINISTRACIÓN, SE DETERMINÓ LA URGENCIA DEL CAMBIO DE SEDE DE LAS OFICINAS DE CATASTRO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA LAS ÁGUILAS A CALLE 2, ÉSTO CON EL OBJETO DE PRESTAR UN MEJOR SERVICIO A LA CIUDADANÍA Y AL PROPIO PERSONAL, YA QUE SE CUENTA CON UN ÁREA DE TRABAJO MÁS ADECUADA. LO CUAL NOS LLEVA A LOGRAR UNO DE LOS OBJETIVOS DE ESTA MODERNIZACIÓN CATASTRAL Y REINGENIERÍA DE PROCESOS, AL OFRECER TODOS LOS SERVICIOS EN LÍNEA A TRAVÉS DE LÍNEA ZAPOPAN, PARA LO CUAL, ANUNCIO, QUE A PARTIR DE ESTA SEMANA, SE PODRÁ TRAMITAR Y PAGAR LAS TRANSMISIONES PATRIMONIALES EN LÍNEA, DEBIENDO SER DICHO PAGO OBLIGATORIO POR ESTE MEDIO A PARTIR DEL 15 QUINCE DE JUNIO DEL PRESENTE AÑO, PARA LO CUAL, LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DEBERÁ COORDINARSE CON EL COLEGIO DE NOTARIOS PARA SU IMPLEMENTACIÓN INMEDIATA.

UNA VEZ CONCLUIDAS LAS PALABRAS DEL CONSEJERO PRESIDENTE SE DIÓ POR CONCLUIDO EL PRESENTE PUNTO.

**EN RELACIÓN AL PUNTO NÚMERO QUINTO.-** CONTINUANDO CON EL DESARROLLO DE LA SESIÓN, EL SECRETARIO EN USO DE LA PALABRA INFORMA QUE EL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA SE REFIERE A LAS PALABRAS DE LA DIRECTORA DE CATASTRO MTRA. ANA PATRICIA GODÍNEZ LUNA. ACTO SEGUIDO EN USO DE LA PALABRA LA DIRECTORA DE CATASTRO, DIÓ LA BIENVENIDA AL INICIO DE LOS TRABAJOS DE ESTE CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL 2013 - 2015. MENCIONANDO QUE LA

LABOR QUE REALIZA ESTE CONSEJO ES DE SUMA IMPORTANCIA PARA EL MUNICIPIO Y PARA LOS CIUDADANOS RESPECTO AL SISTEMA DE VALUACIÓN. ESTE MUNICIPIO DE ZAPOPAN PROPONDRÁ UN SISTEMA NUEVO, QUE NO SE CONTRAPONA CON ORDENAMIENTO LEGAL ALGUNO Y SIN EMBARGO, LE BRINDARÁ UNA MAYOR TRANSPARENCIA Y CERTEZA AL CIUDADANO RESPECTO A LA FORMA DE CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES, SUBSTITUYENDO CRITERIOS SUBJETIVOS Y POCO TRANSPARENTES A UN SISTEMA OBJETIVO, TRANSPARENTE Y EFICAZ. LAS TABLAS DE VALORES VIGENTES FUERON PROPUESTAS EN BASE A ESTUDIO DE MERCADO REALIZADO EN EL 2010, POR LO CUAL SE DEBERÁ LLEGAR A VALORES ACTUALES DE MERCADO, LO MÁS APEGADO A LOS REALES Y DE OFERTA POSIBLE. RESPECTO A LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS NUEVOS, YA SE SOLICITÓ UNA RELACIÓN DE LICENCIAS TANTO DE URBANIZACIÓN COMO DE CONSTRUCCIÓN NUEVAS A LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS, PARA SER INCORPORADOS A LAS TABLAS DE VALORES COMO ÁREA DE NUEVA CREACIÓN, PROPONIENDO VALORES IGUALES A ZONAS O POLÍGONOS HOMOGÉNEOS.-----

RESPECTO A LA DETERMINACIÓN DE VALORES EN PLAZAS COMERCIALES SE TENDRÁ QUE REALIZAR UN ESTUDIO DE VALOR PARA LAS PLAZAS QUE SEAN TANTO CUENTAS ÚNICAS COMO RÉGIMEN DE CONDOMINIO; DE IGUAL FORMA Y COINCIDIENDO CON LOS PLANES PARCIALES VIGENTES, SE ESTABLECERÁN DE FORMA CLARA, CORREDORES COMERCIALES E INDUSTRIALES, AMPLIÁNDOLOS NO SÓLO A LAS AVENIDAS PRINCIPALES SINO A LAS COLECTORAS QUE POR USO DE SUELO PERMITIDO DEBEN DE SER CONSIDERADOS COMO TALES. RESPECTO A LAS ÁREAS DE RESERVA URBANA, SE REVISARÁN LOS VALORES VIGENTES Y EN CASO DE SER NECESARIO, SE ELABORARÁ UN ESTUDIO RESIDUAL, CON EL CUAL SE OBTENDRÁN LOS VALORES

CORRESPONDIENTES. DE IGUAL MANERA SE LES INFORMA QUE PARA LA INVESTIGACIÓN DE VALORES EN TERRENOS RÚSTICOS, SE PROCEDIÓ DE IGUAL MANERA QUE PARA PREDIOS URBANOS.-----

CONCLUIDO EL USO DE LA PALABRA DE LA DIRECTORA DE CATASTRO SE PROCEDIÓ AL DESAHOGO DEL SIGUIENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.---

**EN RELACIÓN AL PUNTO NÚMERO SEXTO.-** EL CONSEJERO PRESIDENTE LE INDICÓ AL SECRETARIO QUE SE AVOCARA AL DESAHOGO DEL MISMO, QUIEN EN USO DE LA PALABRA INFORMÓ QUE SE REFIERE A LA EXPLICACIÓN DE LOS OBJETIVOS DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL.---

EN USO DE LA VOZ, LA MTRA. ANA PATRICIA GODÍNEZ LUNA INFORMÓ QUE EN LOS PRÓXIMOS MESES ESTE CONSEJO ANALIZARÁ LAS PROPUESTAS DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN QUE HABRÁN DE SER LA REFERENCIA FUNDAMENTAL PARA DETERMINAR Y ACTUALIZAR LOS VALORES CATASTRALES, ASÍ COMO LOS FACTORES DE DEMERITO E INCREMENTO, DEBIENDO OFRECER CERTEZA Y TRANSPARENCIA A LOS CONTRIBUYENTES POR MEDIO DE TABLAS DE VALORES PUBLICADAS EN EL MEDIO OFICIAL, DEBIENDO CUMPLIR CON LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES DE JUSTICIA, EQUIDAD Y PROPORCIONALIDAD, PARA LO CUAL INFORMÓ QUE YA SE ENCUENTRAN EN ANÁLISIS, ESTUDIO Y COORDINACIÓN LOS CUATRO MUNICIPIOS DE ZONA METROPOLITANA SEGÚN LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL, SIENDO ESTOS GUADALAJARA; TONALA; TLAQUEPAQUE Y ZAPOPAN, PARA UNIFICAR VALORES DE ZONAS COLINDANTES ENTRE MUNICIPIOS, ASÍ COMO LA REALIZACIÓN DE UNA TABLA DE VALORES ÚNICA DE CONSTRUCCIÓN, PARTIENDO DE LA PROPUESTA REALIZADA POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ESTADO, DANDO COMO RESULTADO UN CRITERIO ÚNICO EN EL PROCESO DE VALUACIÓN EN LOS 4 CUATRO MUNICIPIOS.-----

EN RELACIÓN AL PUNTO NÚMERO SÉPTIMO.- EL CONSEJERO PRESIDENTE LE INDICÓ AL SECRETARIO QUE SE AVOCARA AL DESAHOGO DEL SIGUIENTE ASUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUIEN EN USO DE LA PALABRA INFORMÓ QUE SE REFIERE AL ANÁLISIS DEL SISTEMA DE VALUACIÓN.

PARA DESARROLLAR EL SIGUIENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA SE SOLICITA QUE EL ARQ. CARLOS ALBERTO HERNÁNDEZ CHÁVEZ EXPONGA DICHO ANÁLISIS.

ACTO SEGUIDO SE SOLICITO AL ARQ. CARLOS ALBERTO HERNÁNDEZ CHÁVEZ, JEFE DE SECCIÓN DE INVESTIGACIÓN Y VALORES, QUIEN INFORMÓ QUE PARA EL ESTUDIO DE LA ASIGNACIÓN DE VALORES DE TERRENOS URBANOS, ES NECESARIO UN 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, ADEMÁS DE RECABAR 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 MÁS INFORMACIÓN INMOBILIARIA NECESARIA PARA LA DOCUMENTACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO DE ESTE MUNICIPIO, UNA VEZ CONCLUIDA LA METODOLOGÍA LA INFORMACIÓN, SE PROCESA DE FORMA DIRECTA DE PREDIOS BALDÍOS, O POR EL MÉTODO ROSS-HEIDECKE (RESIDUAL PARA LA CONSTRUCCIÓN) DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS. LOS DATOS OBTENIDOS, SE ASENTARÁN EN PLANOS DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS VIGENTES PARA SU COMPARACIÓN Y ANÁLISIS. RESPECTO A LAS PRINCIPALES BASES DE FONDO, LOS VALORES DE MERCADO SON LOS QUE VAN A DETERMINAR LOS VALORES CATASTRALES A PROPONER,



LOS CUALES DEBEN DE SER EQUIPARABLES A LOS DE MERCADO.-----

EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN SE REALIZAN VISITAS A LOS LUGARES PARA CONSTATAR SERVICIOS, EQUIPAMIENTO URBANO E INFRAESTRUCTURA Y ASÍ DOCUMENTAR SUS CARACTERÍSTICAS ACTUALES, ADEMÁS DE OFERTAS DE VENTA QUE EXISTAN EN LA ZONA Y APLICAR EL MÉTODO DE MERCADO YA MENCIONADO CON ANTERIORIDAD. REFERENTE A LA ASIGNACIÓN DE VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES, SE TOMARON EN CONSIDERACIÓN LOS VALORES EMITIDOS POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL ESTADO, CON EL FIN DE TRABAJAR VALORES IGUALES EN LA ZONA CONURBADA.-----

EN CUANTO A LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN, SE UTILIZAN TRES FACTORES IMPORTANTES. EL PRIMERO ES LA EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES, LAS CUALES SE CLASIFICARÁN SEGÚN LOS AÑOS QUE TENGAN DE CONSTRUIDAS, LAS CONSTRUCCIONES COMPRENDIDAS DE 0 CERO A 10 DIEZ AÑOS DE EDAD, CORRESPONDEN A TIPO MODERNO; LAS CONSTRUCCIONES COMPRENDIDAS DE 10 DIEZ UN DÍA A 30 TREINTA AÑOS DE EDAD, CORRESPONDEN AL TIPO SEMI MODERNO; LAS CONSTRUCCIONES COMPRENDIDAS DE MÁS DE 30 TREINTA AÑOS DE EDAD, CORRESPONDEN AL TIPO ANTIGUO Y EN LOS CASOS DE LAS CONSTRUCCIONES MODERNIZADAS Y DE LOS INMUEBLES QUE NO SE AJUSTEN A LAS CLASIFICACIONES APROBADAS, SE DEBERÁ SUJETAR A LO SEÑALADO POR EL ARTÍCULO 72 SETENTA Y DOS DE LA LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO.-----

PARA LOS EFECTOS DE VALUACIÓN CATASTRAL, SE ENTIENDE COMO MODERNIZACIÓN DE UN INMUEBLE, AL HECHO DE HACER MEJORAS SUSTANCIALES TALES COMO: CAMBIOS EN SU ESTRUCTURA, DISTRIBUCIÓN, TUMBAR Y LEVANTAR MUROS, PISOS, INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y ELÉCTRICAS, TECHOS, HERRERÍA Y CARPINTERÍA; Y SU

CLASIFICACIÓN SERÁ DE ACUERDO A SUS NUEVAS CARACTERÍSTICAS. EL SEGUNDO FACTOR PARA DETERMINAR LA CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN, SE SUBCLASIFICAN EN LUJO, SUPERIOR, MEDIA, ECONÓMICA, AUSTERA; LA TERCERA CLASIFICACIÓN SE SUBCLASIFICA EN BUENO: QUE SON AQUELLAS CONSTRUCCIONES QUE INDEPENDIENTEMENTE DE SU EDAD SE ENCUENTREN EN CONDICIONES ÓPTIMAS PARA SU UTILIZACIÓN NORMAL; REGULAR: AQUELLAS CONSTRUCCIONES QUE INDEPENDIENTEMENTE DE SU EDAD, SÓLO REQUIERAN REPARACIONES SENCILLAS PARA MANTENERSE EN BUEN ESTADO; MALO: AQUELLAS CONSTRUCCIONES QUE INDEPENDIENTEMENTE DE SU EDAD, REQUIERAN REPARACIONES SUSTANCIALES Y/O ESTRUCTURALES PARA MANTENERSE EN BUEN ESTADO. LA CUARTA CLASIFICACIÓN SE DETERMINA EN CUATRO TIPOS DE CONSTRUCCIÓN: INDUSTRIAL, PROVISIONAL, ALBERCAS Y PISOS SIN TECHO.

AHORA BIEN, RESPECTO A LAS PLAZAS COMERCIALES SE ANALIZARÁ LA FORMA EN QUE SE ENCUENTRAN VALUADAS Y SE PROPONDRÁ LA MEJOR SOLUCIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL VALOR CATASTRAL, TENIENDO COMO PRINCIPAL OBJETIVO DE ESTUDIO, AQUELLAS QUE SE ENCUENTREN CON CUENTAS ÚNICAS.

PARA EL ESTUDIO DE LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES EN ÁREAS DE TRANSICIÓN ES NECESARIO REMITIRNOS A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 66 SESENTA Y SEIS FRACCIONES III, V, VI, VIII DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE JALISCO, EN EL CUAL NOS INDICA QUE TODO TERRENO TIENE QUE SER REVALUADO CUANDO CAMBIEN SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, USO DE SUELO, PARA LO CUAL ES NECESARIO APLICAR EL MÉTODO DE VALOR RESIDUAL DE CAPUANO: EN EL CUAL, LOS ELEMENTOS QUE INCIDEN EN EL CÁLCULO DEL VALOR SON

LOS SIGUIENTES: SUPERFICIE DE TERRENO, PORCENTAJE DEL APROVECHAMIENTO DEL TERRENO, VALOR DE VENTA, COSTO DE URBANIZACIÓN Y PERMISOS, ASÍ COMO EL PORCENTAJE DE INTERESES DE LA INVERSIÓN. -----

UNA VEZ CONCLUIDA LA EXPOSICIÓN ANTERIOR, SE DIÓ POR DESAHOGADO EL PRESENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.-----

EN RELACIÓN AL OCTAVO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. EL CONSEJERO PRESIDENTE LE INDICÓ AL SECRETARIO, QUE SE AVOCARA AL DESAHOGO DEL MISMO, QUIEN EN USO DE LA PALABRA INFORMÓ QUE SE REFIERE A LA PROPUESTA Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL CALENDARIO DE SESIONES ORDINARIAS DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL, SIENDO EL SIGUIENTE:-----

- 20 DE MAYO DEL 2013
- 27 DE MAYO DEL 2013
- 10 DE JUNIO DEL 2013
- 24 DE JUNIO DEL 2013
- 15 DE JULIO DEL 2013

EN USO DE LA VOZ EL CONSEJERO PRESIDENTE CONVOCO A LA SIGUIENTE SESIÓN DE FECHA 20 DE MAYO DEL PRESENTE AÑO INFORMANDO QUE SE DARÁ A CONOCER POR ESCRITO A LOS CONSEJEROS EL ORDEN DEL DÍA, EL LUGAR Y LA HORA PROPUESTA A CELEBRARSE DE LAS SESIONES RESTANTES.-----

HECHO LO ANTERIOR, EL CONSEJERO PRESIDENTE SOMETIÓ A CONSIDERACIÓN DEL CONSEJO LA PRESENTE PROPUESTA, PREGUNTANDO A LOS PRESENTES SI ESTABAN A FAVOR DE LA MISMA. TODA VEZ QUE NO HUBO SOLICITUDES DE CAMBIOS AL CALENDARIO, INSTRUYÓ AL SECRETARIO DEL CONSEJO PARA QUE CONSULTARA A LOS CONSEJEROS EN VOTACIÓN ECONÓMICA, LA APROBACIÓN DEL

PRESENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, UNA VEZ CONSULTADOS LOS CONSEJEROS, ESTOS LO APROBARON POR UNANIMIDAD DE VOTOS.---

EN RELACIÓN AL NOVENO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. EL CONSEJERO PRESIDENTE LE INDICÓ AL SECRETARIO QUE SE AVOCARA AL DESAHOGO DEL SIGUIENTE PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUIEN EN USO DE LA PALABRA INFORMÓ, QUE SE REFIERE A ASUNTOS GENERALES.-----

EN USO DE LA VOZ EL L.A.E. MIGUEL ÁNGEL LARES ROJAS TITULAR DE LA CÁMARA NACIONAL DE DESARROLLO Y VIVIENDA, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL CONSEJO PARA QUE LA CÁMARA NACIONAL DE DESARROLLO Y VIVIENDA, LA ASOCIACIÓN MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS DE GUADALAJARA A.C Y LA ASOCIACIÓN DE PROFESIONALES EN ASESORÍA INMOBILIARIA Y SIMILARES A.C. FORMEN PARTE DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL CON DERECHO A VOZ Y VOTO. EN USO DE LA VOZ EL CONSEJERO PRESIDENTE INSTRUYÓ AL SECRETARIO PARA QUE CONSULTARA A LOS CONSEJEROS EN VOTACIÓN ECONÓMICA LA APROBACIÓN DE LA SOLICITUD.-----  
UNA VEZ CONSULTADOS, ÉSTOS LO APROBARON POR UNANIMIDAD DE VOTOS.-----

EN USO DE LA VOZ EL ARQ. DANIEL BRISEÑO BASS CONSEJERO REPRESENTANTE DE LA CÁMARA DE LA INDUSTRIA Y LA CONSTRUCCIÓN, SOLICITÓ QUE SE PUSIERA A CONSIDERACIÓN DEL CONSEJO, EL MANTENIMIENTO QUE DEBEN DE TENER LAS TABLAS CATASTRALES, PARA DESPUÉS DETERMINAR CAMBIOS QUE SON IMPORTANTES EN LOS VALORES.-----

EN USO DE LA VOZ, EL CONSEJERO PRESIDENTE SOMETIÓ LA PROPUESTA A CONSIDERACIÓN DE LOS CONSEJEROS, UNA VEZ CONSULTADOS ÉSTOS, LO APROBARON POR UNANIMIDAD DE VOTOS. ACTO SEGUIDO EL PRESIDENTE DEL CONSEJO, INSTRUYÓ AL



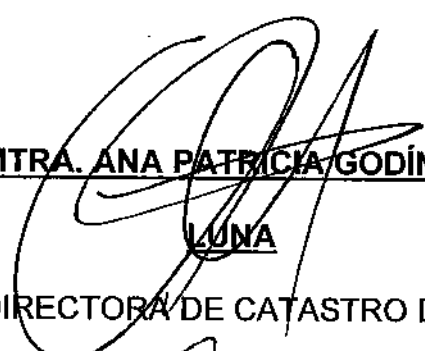

SECRETARIO A CONTINUAR CON EL DESARROLLO DE LA SESIÓN, A LO QUE EL SECRETARIO LE INDICÓ QUE FUE AGOTADO EL ORDEN DEL DÍA. EL PRESIDENTE MANIFESTÓ, QUE EN VIRTUD DE QUE HAN SIDO AGOTADOS LOS PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA, SE LEVANTA LA SESIÓN SIENDO LAS 17:04 DIECISIETE HORAS CON CUATRO MINUTOS, DEL DÍA 13 DE MAYO DEL AÑO 2013 DOS MIL TRECE. CONSTANDO LA PRESENTE ACTA, EN QUINCE FOJAS ÚTILES, A LA MISMA SE LE ANEXA. -----

LISTA DE ASISTENCIA ANEXO 1-----

EL ORDEN DEL DÍA COMO ANEXO 2-----

COPIAS DE LA PRESENTACIÓN PROYECTADA EN LA SESIÓN. ANEXO 3-----

-----CONSTE.-----

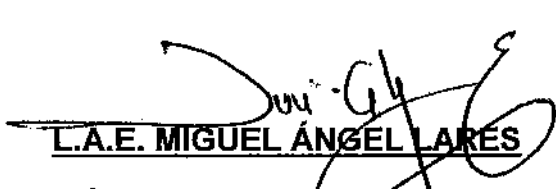
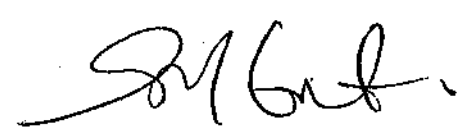

 <p><b><u>DR. HÉCTOR ROBLES PEIRO</u></b> PRESIDENTE MUNICIPAL Y PRESIDENTE DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL</p>	 <p><b><u>MTRO. MARIO ALBERTO MANZANO</u></b> <b><u>CUEVAS</u></b> TESORERO MUNICIPAL Y SECRETARIO DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL</p>
 <p><b><u>MTRA. ANA PATRICIA GODÍNEZ</u></b> <b><u>LUNA</u></b> DIRECTORA DE CATASTRO DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO</p>	 <p><b><u>DR. HÉCTOR ROBLES PEIRO</u></b> COMISIÓN COLEGIADA Y PERMANENTE DE HACIENDA, DE PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS</p>

<p><b><u>ARQ. DANIEL BRISEÑO BASS</u></b> CÁMARA NACIONAL DE LA <del>INDUSTRIA Y LA</del> CONSTRUCCIÓN</p>	<p><b><u>LIC. CARLOS SANTIAGO PONCE</u></b> CÁMARA NACIONAL DE COMERCIO DE GUADALAJRA</p>
<p> <b><u>LIC. JOSÉ RAÚL RODRIGO BELLO</u></b> CATASTRO DEL ESTADO DE JALISCO</p>	<p> <b><u>LIC. CRUZ ANTONIO GARCÍA</u></b> <b><u>CHÁVEZ</u></b> COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO</p>
<p> <b><u>ING. JOSÉ CASTELLANOS</u></b> <b><u>GONZÁLEZ</u></b> DIRECTOR GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.</p>	<p> <b><u>ARQ. LUIS DIAZ INFANTE N.</u></b> INSTITUTO MEXICANO DE VALUACION</p>

*[Handwritten signatures and marks along the right margin of the page]*

*[Handwritten signature at the bottom left]*

*[Handwritten signature at the bottom right]*

 <p><b><u>L.A.E. MIGUEL ÁNGEL LARÉS</u></b>  <b><u>ROJAS</u></b>  CÁMARA NACIONAL DE  DESARROLLO Y VIVIENDA</p>	 <p><b><u>LIC. TERESA SANDOVAL CORTES</u></b>  ASOCIACIÓN MEXICANA DE  PROFESIONALES INMOBILIARIOS  DE GUADALAJARA A.C.</p>
 <p><b><u>JOSE MANUEL LEDESMA VACA</u></b>  PROFESIONALES EN ASESORÍA  INMOBILIARIA Y SIMILARES A.C.</p>	

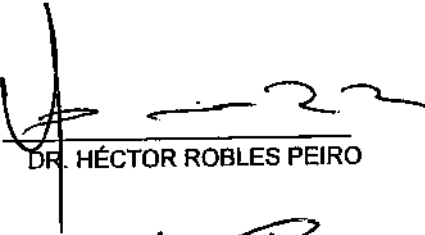

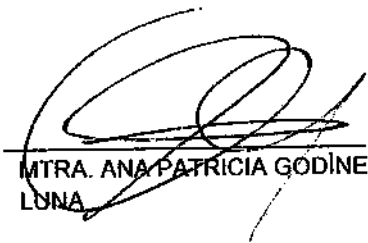
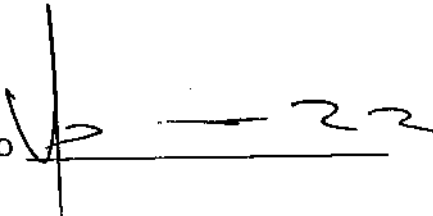
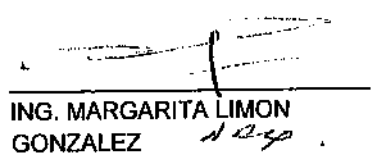
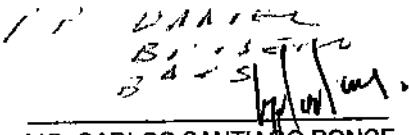
LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS FORMA PARTE INTEGRAL DEL ACTA DE LA SESIÓN DE INSTALACIÓN DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN DE FECHA 13 TRECE DE MAYO DE 2013.

*(Vertical column of handwritten signatures and initials on the right side of the page)*

*(Handwritten initials and signatures on the left side of the page)*

*(Handwritten signature in the bottom right area)*

**SESIÓN DE INSTALACIÓN DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL  
13 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		_____ 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	 ING. MARGARITA LIMON GONZALEZ	_____ NOMBRE Y FIRMA
CAMARA NACIONAL DE LA COMERCIO DE GUADALAJRA	 LIC. CARLOS SANTIAGO PONCE CONTRERAS	_____ 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	_____ LIC. RAUL CHAVEZ GUAJARDO	_____ NOMBRE Y FIRMA





DE JALISCO A. C.

CONSEJO INTERGRUPAL DE VALUADORES DEL EXT. JALISCO

ARQ. RAFAEL ACEVES PRECIADO

NOMBRE Y FIRMA

CONSEJO TECNICO CATASTRAL DEL ESTADO DE JALISCO

LIC. JOSÉ RAÚL RODRIGO BELLO

ARQ. RAMÓN GONZALEZ L.

COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO

LIC. JUAN CARLOS VÁZQUEZ MARTÍN

Lic Cruz Antonio Garcia Chaviz

NOMBRE Y FIRMA

OBRAS PÚBLICAS DEL MUNICIPIO DE ZAPOPAN

ING. JOSE CASTELLANOS GONZALEZ

LIC. JUAN ÁNGEL DEMERUTIS

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

SRA. TERESA SANDOVAL CORTES

ARQ. FRANCISCO DÍAZ ROMO

INSTITUTO MEXICANO DE VALUACIÓN

ING. RAÚL ARMANDO BRACAMONTES

EDUARDO MARTÍNEZ GLEZ.

CÁMARA NACIONAL DE DESARROLLO Y VIVIENDA

L.A.E. MIGUEL ÁNGEL LARES ROJAS

NOMBRE Y FIRMA

AMPI. ASOCIACIÓN MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS AC

TERESA SANDOVAL CORTES

ARQ. Fco. Díaz de León

PAIS PROFESIONALES EN LEASORIA INMOBILIARIA Y SIMILARES, AC

Ing. Eduardo Martinez Gonzalez

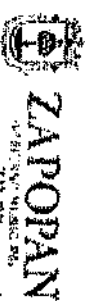
ESTA HOJA CORRESPONDE A LAS FIRMAS DEL GUIÓN Y MINUTA DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE FECHA 13 DE MAYO DE 2013.



# SESIÓN DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL



ZAPOPAN JALISCO  
13 DE MAYO DEL 2013



DIRECCIÓN DE CATASTRO



# ORDEN DEL DÍA

- PRIMERO: LISTA DE ASISTENCIA Y DECLARACIÓN DE QUÓRUM LEGAL.
  - SEGUNDO: INSTALACIÓN DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL, POR PARTE DEL PRESIDENTE MUNICIPAL DR. HECTOR ROBLES PEIRO.
  - TERCERO: PROPUUESTA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
  - CUARTO: PALABRAS DE BIENVENIDA POR PARTE DEL PRESIDENTE MUNICIPAL DR. HECTOR ROBLES PEIRO.
  - QUINTO: PALABRAS DE LA DIRECTORA DE CATASTRO MTRA. ANA PATRICIA GODINEZ LUNA.
  - SEXTO: OBJETIVOS.
  - SEPTIMO: ANÁLISIS DEL SISTEMA DE VALUACIÓN
  - OCTAVO: PROPUUESTA Y EN SU CASO APROBACIÓN DEL CALENDARIO DE SESIONES ORDINARIAS DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL.
  - NOVENO: ASUNTOS GENERALES
- 20 DE MAYO DEL 2013
- 27 DE MAYO DEL 2013
- 10 DE JUNIO DEL 2013
- 24 DE JUNIO DEL 2013
- 15 DE JULIO DEL 2013

# JUSTIFICACIÓN

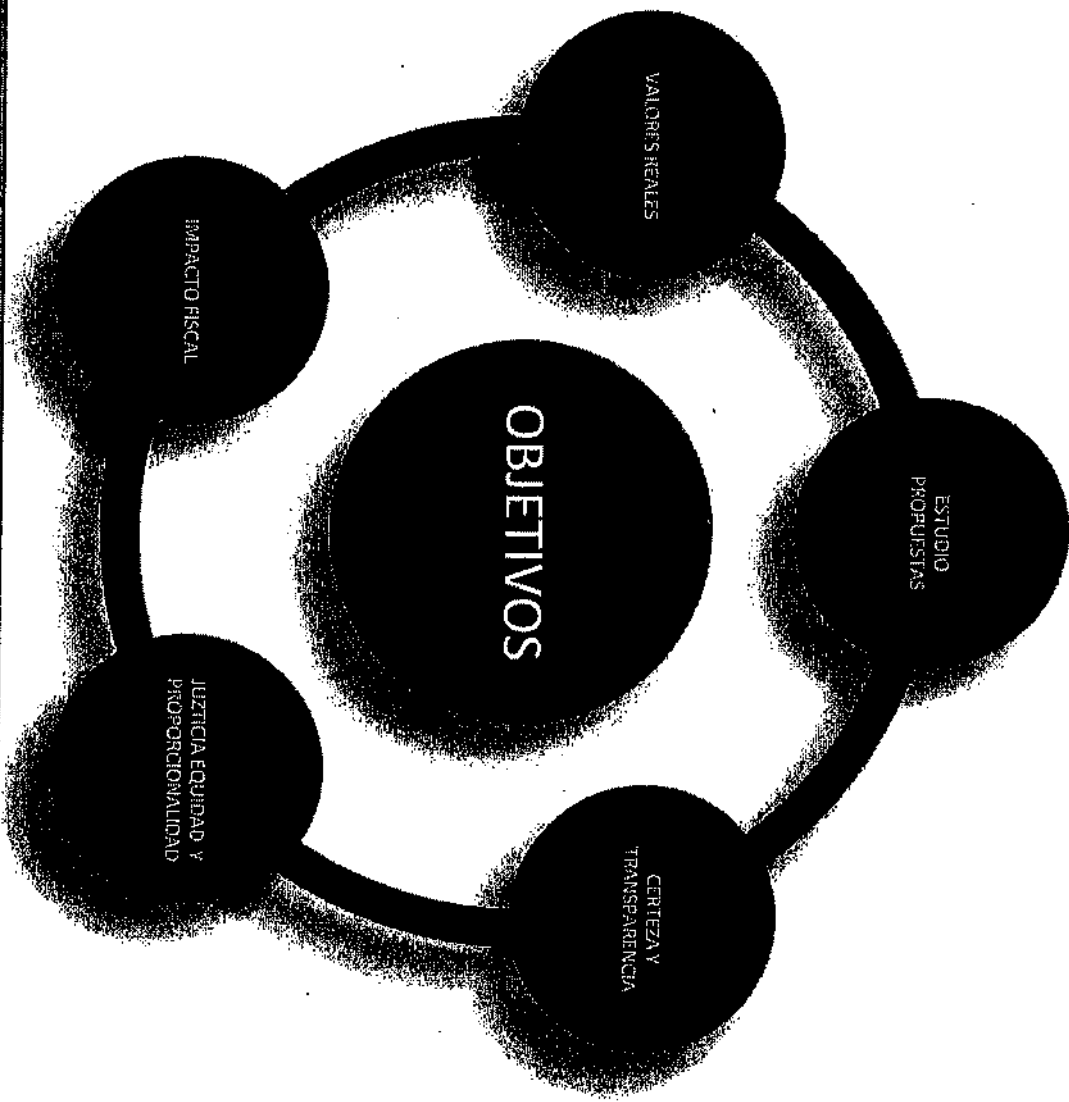
• Con base en las reformas al Artículo 115 Constitucional efectuadas en 1999 (Artículo Quinto Transitorio), los municipios a partir del año 2002, tienen la obligación de actualizar sus valores catastrales que sirven de base para el cobro de sus impuestos a la propiedad raíz, hasta equipararlos a los valores de mercado, cuidando en su caso, de realizar los estudios y ajustes necesarios a las tasas fiscales a fin de no afectar los principios de proporcionalidad y equidad tributaria establecidos en nuestra propia Carta Magna.

• Desde entonces y hasta la fecha en el municipio de Zapopan se han venido realizando los trabajos necesarios para actualizar año con año los valores catastrales, siendo las tablas de valores 2011 las últimas estudiadas y que se encuentran vigentes para el presente ejercicio fiscal.



DIRECCION DE CATASTRO

# OBJETIVOS GENERALES PARA LA ELABORACION DE TABLAS DE VALORES 2014




DIRECCION DE CATASTRO



Handwritten signatures and scribbles are present at the top and bottom of the page.


# PROGRAMA PROPUESTO

- Las tablas de valores vigentes fueron propuestas en base a un estudio de mercado realizado en el año 2010, por lo cual se tendrá que realizar el mismo procedimiento para llegar a valores actuales de mercado, lo mas apegado a los reales, y en las colonias que no se encuentren los elementos necesarios para proponer un valor, se homologara en base a su infraestructura y equipamiento urbano.
- Incorporar a las tablas de valores las colonias nuevas que se hayan creado desde la ultima edición.
- En plazas comerciales se tendrá que realizar un estudio de valor para las plazas que sean cuentas únicas y que no estén sometidas a un régimen de condominio

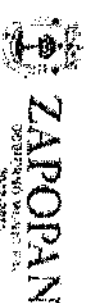
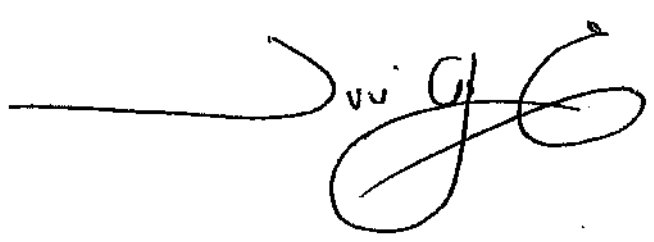


• En valores de construcción este incremento o estudio estará reflejado en el índice nacional de precios a la industria de la construcción INPIC, y se tomara en cuenta la propuesta de valores únicos para la zona metropolitana, propuesto por Catastro del Estado.

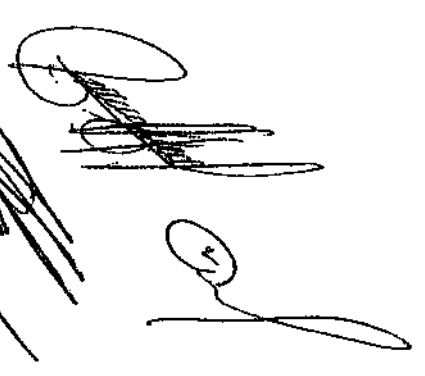
• En áreas de reserva urbana, se realizaran los valores vigentes y en caso de ser necesario, se elaborara un estudio residual, con el cual se obtendrán los valores correspondientes.



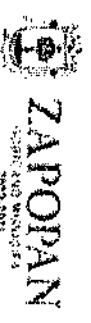
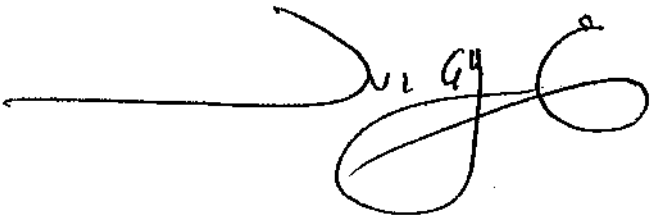
• En terrenos rústicos se realizo un estudio de homologación con los demás municipios de la zona metropolitana, de ahí se propuso un incremento tal que los valores fueran similares a los que se utilizan en la zona conurbada, llegando a establecer un incremento promedio del 44.57%. (antecedente)



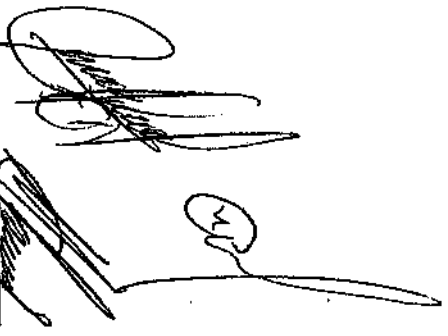
DIRECCIÓN DE CATASTRO



# ANÁLISIS DEL SISTEMA DE VALUACIÓN



DIRECCION DE CATASTRO

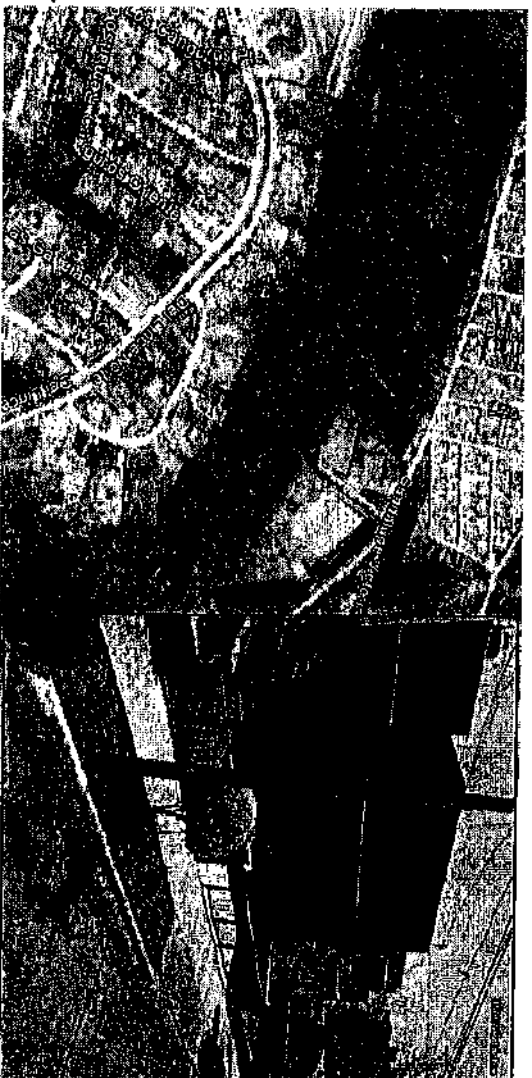




# ESTUDIO PARA LA ASIGNACIÓN DE VALORES DE TERRENOS URBANOS.

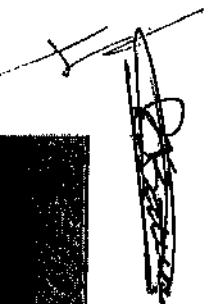
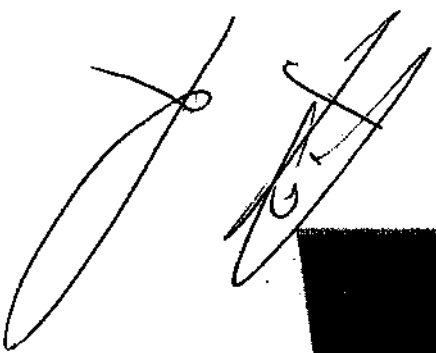
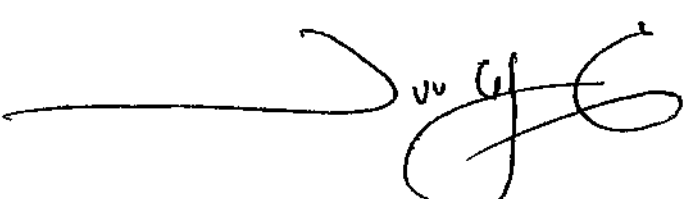
## ESTUDIO DE MERCADO:

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



 ZAPOPAN  
GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

DIRECCION DE CATASTRO



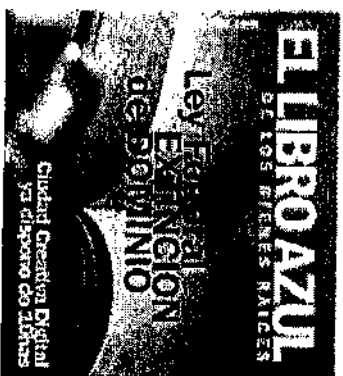
- Se recabó información de ofertas de venta de inmuebles baldíos y construidos por medio de paginas electrónicas especializadas en la materia, como trovit, El Libro Azul de los bienes raíces, Casas y Terrenos, AMPI, y mas información inmobiliaria necesaria para la documentación del mercado inmobiliario de Zapopan..

*[Handwritten signature]*

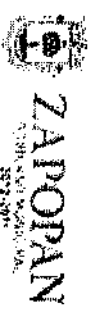
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**Busca y todo**  
Inmuebles en todo  
Compra, renta, traspases  
o vende casas y terrenos.



DIRECCION DE CATASTRO

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

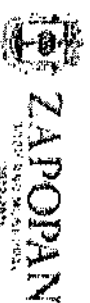
- Se procesó la información de forma directa en caso de predios baldíos, o por el método Ross-Heidecke (residual para la construcción) de los inmuebles construidos.

**TABLA DE ROSS - HEIDECKE**  
 (Para depreciación de edificios)

Estado 1: nuevo o muy bueno  
 Estado 2: conservación normal  
 Estado 3: necesitado de reparaciones sencillas  
 Estado 4: necesitado de reparaciones importantes  
 Estado 5: estado de demolición

Edad en % de la duración (vida probable)	Estado de conservación								
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
0	0.000	0.002	2.32	8.59	18.10	33.00	52.50	75.20	100
1	0.505	0.517	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100
2	1.020	1.052	3.51	9.03	18.34	33.89	53.09	75.45	100
3	1.545	1.577	4.03	9.51	19.07	34.23	53.24	75.68	100
4	2.080	2.111	4.55	10.00	19.50	34.58	53.40	75.71	100

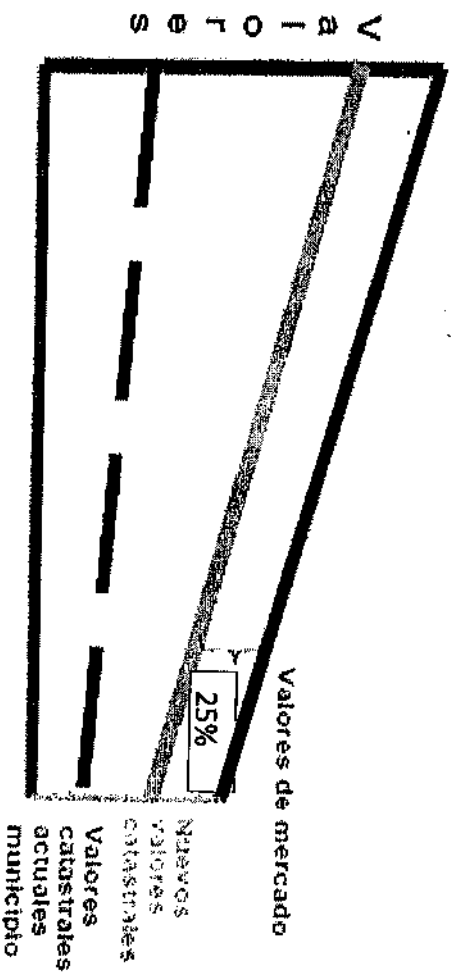
- Los datos obtenidos se asentarán en planos de tablas de valores unitarios vigentes para su comparación y análisis.




DIRECCION DE CATASTRO

**Principales bases de fondo:**

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.



DIRECCION DE CATASTRO

**ZAPOPAN**  
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

# CENTROS DE POBLACIÓN

Se realiza visita al lugar para constatar servicios, equipamiento urbano e infraestructura y así documentar sus características actuales, además de ofertas de venta que existan en la zona y aplicar el método de mercado ya mencionado con anterioridad.



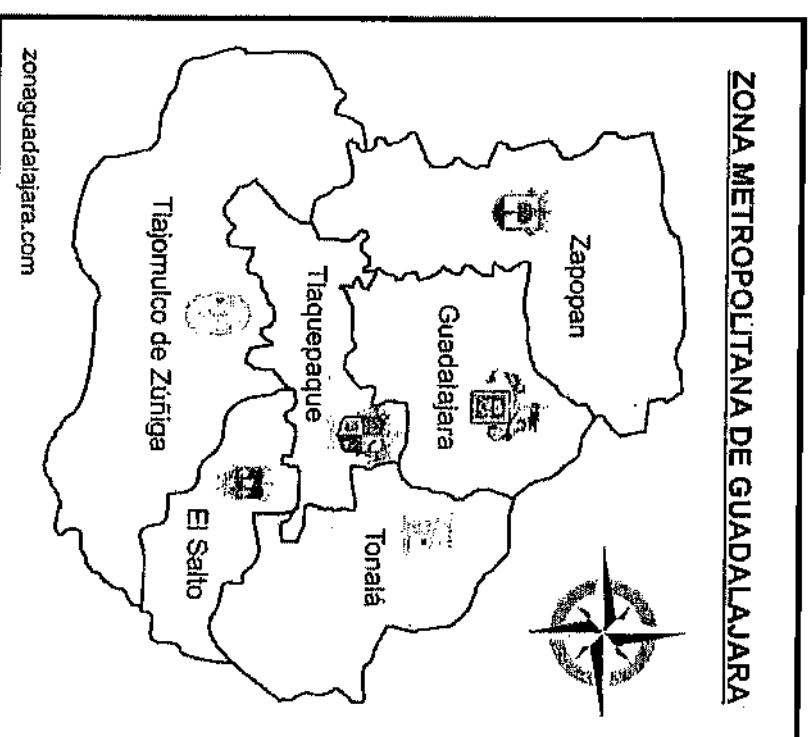
DIRECCIÓN DE CATASTRO

 GOBIERNO FEDERAL  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA  
DIRECCIÓN DE CATASTRO

GUADALAJARTE, JALISCO  
MAYO DE 2012

# ASIGNACIÓN DE VALORES DE LAS CONSTRUCCIONES.

En este caso se tomaron en consideración los valores emitidos por la Dirección de Catastro del Estado, con el fin de trabajar valores iguales en la zona conurbada.



# LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRAN DADOS POR LOS TRES FACTORES IMPORTANTE.

1. Edad

- Moderno,
- Semi-moderno,
- Antiguo,

2. Clasificación de la construcción

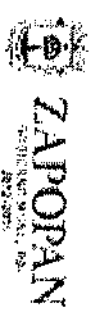
- Lujo
- Superior
- Media
- Económica
- Austera

3. Estado de conservación

- Bueno
- Regular
- Malo

Otros tipos de construcción

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



DIRECCION DE CASTRO

*[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]*


# PLAZAS COMERCIALES

Se analizará la forma que se encuentran valuadas y se propondrá la mejor solución para la aplicación del valor catastral, teniendo como principal objeto de estudio aquellas que se encuentren con cuentas únicas.

Se publicaran las ecuaciones que aplicaran al calculo del valor catastral.



*[Handwritten signature]*

  
**ZAPOPAN**  
MUNICIPIO DEL ESTADO DE JALISCO  
1972-2000

DIRECCIÓN DE CATASTRO

*[Handwritten signatures]*



# ESTUDIO PARA LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES EN ÁREAS DE TRANSICIÓN.

Art 66 fracciones III, V, VI, VIII de la ley de Catastro del Estado de Jalisco

Método de valor residual de Capuano:

Elementos que inciden en el cálculo del valor

- Superficie de terreno.
- % de aprovechamiento del terreno.
- Valor de venta.
- Costo de urbanización y permisos.
- % de intereses de la inversión.



Foto aérea 2001

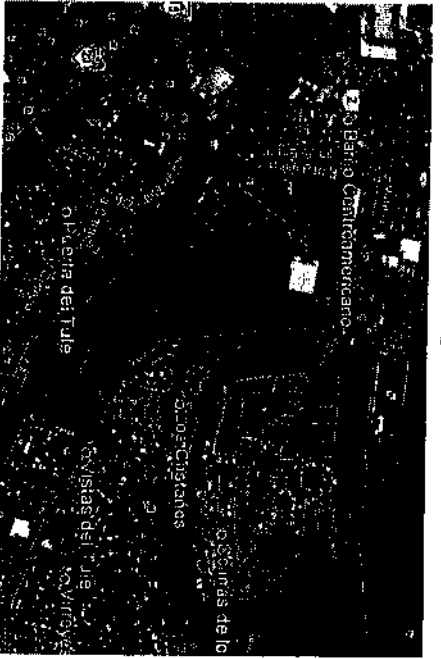


Foto aérea 2013