



Dirección  
de Catastro  
Tesorería  
Guadalajara

TESORERIA MUNICIPAL  
DIRECCION DE CATASTRO  
DEPARTAMENTO DE CARTOGRAFIA



Gobierno de

OFICIO: 001160

Guadalajara

**C.P. FIDEL ARMANDO RAMIREZ CASILLAS**  
**DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE PENSIONES**  
**DEL ESTADO DE JALISCO**  
**Presente**

Enviándole un cordial saludo, me permito informarle en referencia a la solicitud de rectificación del valor catastral de la cuenta 2-U-86750, que nos presenta mediante oficio DG/048/2017 recibido en esta Dirección con número de control 530/17, concretamente en lo que ve a la reclasificación de la construcción del inmueble denominado "Multifamiliar Guadalupe Victoria", ubicado en Calzada Independencia Sur 1045.

De acuerdo con el Artículo 64 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco;

**Artículo 64.-** Para la valuación del terreno se tomará como base el valor unitario vigente multiplicado por la superficie del mismo. En su caso, estos valores se modificarán aplicando los coeficientes de incremento y demérito.

Para la valuación de las construcciones se tomarán como base los valores unitarios vigentes, según la clasificación a que correspondan, multiplicados por su superficie.

En concordancia, la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco en su Artículo 94 fracción XI prevé que la Autoridad Catastral debe determinar los valores de terreno y construcción aplicando las tablas de valores unitarios aprobados por el Congreso del Estado, y publicados en los términos de la Ley de Catastro Municipal.

Para este predio en particular identificado con la clave D66A4100045, según la inspección física llevada a cabo el pasado 23 de Febrero, se corroboran las medidas tomadas de la cartografía derivada del más reciente vuelo fotogramétrico, determinándose 8,488.17 m<sup>2</sup> de superficie construida. Como consecuencia se rectifica el número de niveles de la edificación, agregándose también un sótano que no se tenía contemplado, en proyección de una plancha de concreto existente, ya que no se tuvo acceso a bajar.

En cuanto a la clasificación de la construcción, se establece en general como **ANTIGUO 2 – MEDIO – MALO:**

**ANTIGUO 2**

Por la edad de la construcción de más de 41 años, (pag. 01 tablas de valores 2017)

Calle 5 de Febrero #249 Col. Las Conchas,  
Unidad Administrativa Reforma, Edificio de Catastro  
C.P. 44460 Guadalajara, Jalisco.  
3669 1360 Fax 3669 1362  
www.guadalajara.gob.mx







Dirección  
de Catastro  
Tesorería  
Guadalajara



Gobierno de

Guadalajara

### MEDIO

Calidad resultante de aplicar el ABC de la Valuación Catastral, instructivo publicado por el Catastro del Estado de Jalisco, principalmente por las dimensiones y tipo de estructura que una edificación de esa envergadura requiere (pag. 03 tablas de valores 2017).

### MALO

Estado de conservación del bloque de construcción que en más del 35% de su superficie requiere intervención para devolver condiciones de estabilidad a la estructura arquitectónica (daños estructurales en cimientos, muros, firmes o techos) (pag. 02 tablas de valores 2017)

Como resultado de la clasificación descrita, tomando el valor unitario vigente de \$1,880.00 mas el incremento por la infraestructura especial requerida, el valor de la construcción queda en:

	<b>\$20'652,227.89</b>
+ Valor de terreno:	<b>\$17'398,211.84</b>
= Valor catastral:	<b>\$38'050.439.73</b>

Con respecto a la estimación de valor comercial que anexa a su petición solicitando que a la construcción se aplique un factor 0.278 derivado de la fórmula de depreciación Ross Heidecke, si bien se trata de un método aceptado en la valuación comercial, no es aplicable a la valuación catastral, ya que según la legislación antes invocada, esta última se ciñe a lo que la ley determina (tablas de valores 2017 publicadas en el Periódico Oficial Gobierno del Estado de Jalisco 26/11/16).

Cabe señalar que ésta autoridad tiene ya clasificado el inmueble en el estado de conservación más bajo que le permiten dichas tablas de valores. Incluso si se utiliza la tabla paramétrica, de acuerdo a los elementos constructivos observados en cada una de las 8 partidas, la calidad resulta superior, lo que aumentaría el valor, de tomarse también la superficie de más de 9,500 metros cuadrados que reporta la estimación que se presenta.

Sin otro particular, reiterándole mi atención distinguida y respeto.

ATENTAMENTE.

Guadalajara Jal., 27 de Abril de 2017  
"Guadalajara, Heredera del Legado de Fray Antonio Alcalde"

ING. RAMON ENRIQUE VERA SALVO  
Director de Catastro



Gobierno de  
Guadalajara  
Tesorería

REVS/RCS/USM/abm  
Calle 5 de Febrero 249/Int. Las Conchas,  
Unidad Administrativa Reforma, Edificio de Catastro  
C.P. 44460 Guadalajara, Jalisco.  
3669 1360 Fax 3669 1362  
www.guadalajara.gob.mx