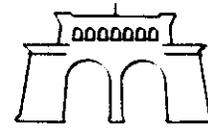


ACTA DE SESIÓN VI

3ª Extraordinaria
Junio 15, 2017



En Guadalajara, Jalisco siendo las 09:00 hrs. de día 15 de Junio de 2017, en el salón Efraín González Luna de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, ubicada en Lerdo de Tejada No. 2151, colonia Americana; y en cumplimiento con lo establecido en los artículos 23 y 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, 97 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Guadalajara, así como en los artículos 9 al 15 del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, previa convocatoria enviada por correo electrónico 3 días antes y confirmada telefónicamente, se llevó a cabo la 6ª sesión (3ª extraordinaria) de los trabajos 2017 del Consejo Técnico Catastral.

Con antelación el Alcalde de Guadalajara Ing. Enrique Alfaro Ramírez, designa al Ing. Ramón Enrique Vera Salvo Director de Catastro, para presidir en su nombre el Consejo Técnico Catastral, ya que no puede estar presente por causas de fuerza mayor. Por su parte, el C: Tesorero Municipal C.P.C. Juan Partida Morales previamente instruye a Rodolfo González Sánchez, Jefe de Coordinación y Apoyo de Catastro, para que funja como Secretario durante la sesión. A su vez, a efecto de no acumular facultades, el Ing. Vera habilita para representar a la Dirección de Catastro a José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad de Cartografía.

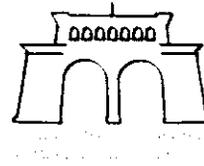
Inicia la sesión el Ing. Ramón Vera, a nombre del Presidente Municipal saluda a los presentes y agradece su presencia. Acto seguido verifica la lista de asistencia que fue circulada y según se desprende del registro se tiene quórum necesario en primera convocatoria, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Con los que se van incorporando posteriormente, finalmente se desarrolla la reunión con los once consejeros. Además de los representantes, se asienta también la presencia del Arq. José de Jesús Velázquez Sotomayor y Arq. Rafael Aceves Preciado del Consejo Intergrupala de Valuadores, el Arq. Daniel Briseño Bass de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco, el Ing. Rildo Ivan Tovar del Colegio e Instituto Mexicano de Valuación, la Jefa de Valuación y Estudios Técnicos de Catastro, Arq. María Isabel Villaseñor Cárdenas y el Ing. Jorge Loza Llamas del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco. Prosigue el Director de Catastro dando lectura al orden del día, lo somete a votación y el mismo queda aprobado por unanimidad, por lo que la sesión se desarrolla bajo el siguiente:

1. Lista de asistencia, declaratoria del quórum y aprobación del orden del día.
2. Lectura y en su caso aprobación de la minuta de la sesión IV de 2017, celebrada el 1 de Junio.

ACTA DE SESIÓN VI

3ª Extraordinaria

Junio 15, 2017



3. Propuesta de métodos de valuación para terrenos y construcciones del proyecto de tablas de valores unitarios 2018.
4. Aprobación general del proyecto de tablas de valores unitarios de terreno y construcción 2018
5. Asuntos varios.

En desahogo al segundo punto a tratar, el Ing. Vera pregunta a los asistentes si tienen alguna observación con respecto a la minuta de la sesión del 1 de Junio de 2017, confirmando si fue recibida en el correo electrónico de todos. Ante la manifestación de los consejeros de no tener observaciones, una vez que acuerdan que no es necesaria su lectura en la actual asamblea, aprueban por unanimidad su contenido, con lo que queda agotado el segundo punto programado.

A continuación se aborda el tercer punto en el orden del día, la propuesta de métodos de valuación para el proyecto de tabla de valores 2018. Recuerda el Jefe de Coordinación y Apoyo de Catastro en cuanto a las construcciones, que se tiene vigente la tabla paramétrica para determinación de la calidad en construcciones habitacionales unifamiliares. Refiere que en las tablas de valores 2016 no aprobadas por el Congreso se incluyeron las partidas y elementos constructivos para los edificios multifamiliares, que para implementarse en 2018 requerirían de nueva revisión en cuanto a los porcentajes, además de sintetizarse a 8 partidas. Una vez evaluado el poco tiempo disponible para el análisis detallado que se requiere, el Consejo decide por unanimidad dejarlo para los trabajos 2018 y que la tabla de valores quede tal cual está en ese rubro. También en el mismo tema, se propone agregar estados de conservación y calidad de austero a construcciones especiales de tipo estacionamientos no techados, instalaciones deportivas y áreas de piso sin techo. Explica la Arq. Isabel Villaseñor que en la práctica de la clasificación se hace necesaria ésta distinción principalmente para las superficies de rodamiento, estando el Consejo de común acuerdo en su adición.



ACTA DE SESIÓN VI

3ª Extraordinaria

Junio 15, 2017



Continúa la Jefa de Valuación y Estudios Técnicos de Catastro comentando sobre la fuente para los valores de los dos tipos que se suman: palapas y lonarías. En el primer caso, para iniciar se adoptarán los valores publicados por Zapopan en sus tablas 2017, medida validada por el CIVEJ que menciona que son el producto de un estudio exhaustivo llevado en el Consejo de dicho municipio, quedando por ende aprobados. En cuanto a las lonarías, explica que se investigó con el principal proveedor (DUNN) de acuerdo a las calidades disponibles, para fijar los costos ya equiparados a valor catastral, aplicando el método de Ross-Heidecke con una vida útil de 30 años. Comentan algunos consejeros que el precio de inicio parece elevado y que el deslizamiento hacia el mal estado debiera ser más pronunciado y piden que se calcule sobre una vida útil de 10 años. Toma nota la Dirección de Catastro, para hacer la modificación pertinente. Se manifiesta de parte de la CMIC que aunque se agregue el tipo a las tablas, ya en la operatividad de la clasificación debe tenerse especial cuidado con la estructura sustentante, las lonarías que se catalogarían como provisionales ó con las de plano carentes de valor. Responde la Arq. Villaseñor que en los avalúos, los peritos podrán declarar en observaciones el fundamento de la calificación que establezcan y será tomado en cuenta.

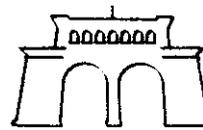
Para tomar la postura final en cuanto a la consideración en la valuación de fincas catalogadas de valor artístico, histórico o cultural, se propone agregar una nota en las tablas mencionando que se podrán utilizar en 2018 los valores de construcción de 2017, como alguna vez estuvo contemplada cuando existían los perímetros de protección del centro histórico A y B. Esto como una alternativa al método de INDAABIN para inmuebles de valor patrimonial mencionado en sesiones previas, ya que si bien es bastante preciso, resulta muy difícil de implementar para valuaciones catastrales masivas. Se aprueba por unanimidad la inclusión de la nota, como una aproximación al procedimiento que se defina en los trabajos 2018.

Continuando con el método de valuación de terrenos, pregunta el Secretario de la sesión si algún organismo preparó propuestas, previo a presentar lo proyectado en Catastro. El Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco a través del Arq. Rafael Aceves menciona que en la relación profundidad frente para determinar el lote ideal que tiene el método 2017, los terrenos de gran superficie resultaron afectados con factores de 1.2, cuando en valuación comercial y catastral de otros municipios resultan con demérito al ser más grandes que el predio modelo. Por ello, plantea la inclusión de una tabla para determinar el lote ideal en terrenos con más de 46 m de profundidad y mayores a 11.5 m de frente, ilustrando con varios ejemplos de comparación contra el cálculo vigente.

ACTA DE SESIÓN VI

3ª Extraordinaria

Junio 15, 2017



PROPUESTA LOTE

IDEAL:

Relación Profundidad/Frente:		
LOTE A VALUAR:	RELACION Pr/f	RF/f
Hasta 2	1.5	1
2.1 a 4	3	2.5
Más de 4	5	4.5

Más de 46 m., de profundidad		
Más de 11.5 de frente		
Relación Profundidad/Frente:		
LOTE A VALUAR:	RELACION Pr/f	RF/f
Hasta 2	1	0.5
2.1 a 4	1.5	1
4.1 a 6	3	2.5
Más de 6	5	4.5

Apunta el Arq. Aceves que las medidas de la tabla que se agregaría al método actual están tomadas del límite establecido tanto por el documento "El ABC en la gestión catastral" como por el Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, haciendo notar cómo en los ejemplos desarrollados, lotes desde 750 m² hasta 80,000 m² resultan en factores menores a la unidad, lo cual considera más equitativo.

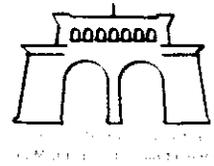
Al respecto, el Lic. Paris Orozco indica que a la par de una valuación más justa no deben dejarse de lado los recursos que la Administración Municipal requiere para su actuación, que también consiste en la función de proveer de servicios de calidad a la ciudadanía. Menciona el caso de la sustitución de luminarias como una inversión considerable de gran beneficio que no podría costearse si los grandes contribuyentes dejan de aportar lo necesario.

Por su parte, Catastro consciente de ambos enfoques de la situación y la problemática con los ciudadanos visto el resultado de la valuación masiva de terrenos de grandes dimensiones, considera una simplificación de métodos. Ésta se hace necesaria tanto por las estrategias de mejora regulatoria impulsadas para todo el Estado como por la defensa legal de las tablas de valores ante amparos. Expresa el Ing. Rodolfo González que según un miembro del naciente Colegio de Maestros en Valuación, utilizar el lote tipo predominante se pondera como un elemento que retomado de las tablas de valores 2008 puede ayudar a una valuación más justa. La propuesta es el cálculo de un lote tipo por colonia que en su determinación, a diferencia de otros años, en la estadística se derive de la moda por colonia en vez de la media por zona de valor. Añade el Ing. Isaac Bobry que en algunos fraccionamientos el lote tipo está claramente identificable.

ACTA DE SESIÓN VI

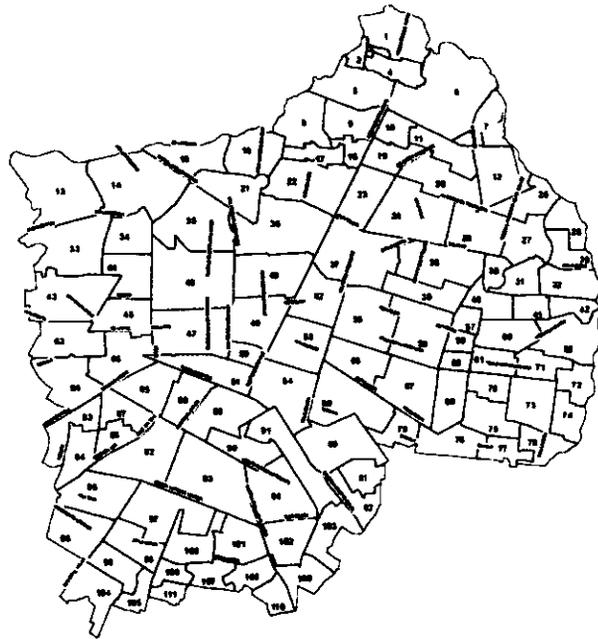
3ª Extraordinaria

Junio 15, 2017



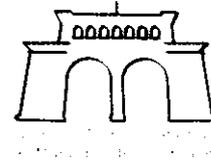
Para concluir, con el fin de prevenir resultados ya en el universo catastral que no alcanzan a vislumbrarse, se hace necesario realizar pruebas con las propuestas a fin de estimar el impacto y el comportamiento global de los cambios. Acuerda el Consejo mantener los límites en +/- 0.20 al factor resultante de la fórmula topológica y difiere la aprobación del lote tipo hasta ver los efectos que presentará Catastro en la siguiente reunión, como último punto previo a la firma del proyecto.

Pregunta el Presidente en funciones si existe alguna otra observación al proyecto de tablas de valores 2018 y al no haber ninguna de parte de los Consejeros, se da la aprobación por unanimidad a los valores de terreno y construcción, con excepción de la corrección que se hará a las lonarías. A continuación se muestran impresos los 111 planos que conforman todo el territorio municipal, en láminas tamaño doble carta que contienen una o las colonias que permitan su legibilidad. Se incluirá en el proyecto un listado alfabético, con la lámina en la que se encuentra cada colonia y en caso de requerirse, el lote tipo que le correspondería. Se preparó además un índice geográfico para facilitar su localización:



No habiendo mas temas, clausura la sesión el miembro presidente, agradeciendo la participación de todos y la amabilidad de la CMIC Jalisco al brindar sus instalaciones para el desarrollo de la reunión, siendo las 10:30 hrs. del día 15 de Junio del 2017. Se levanta la presente acta para constancia que firman los:

ACTA DE SESIÓN VI
3ª Extraordinaria
Junio 15, 2017



PARTICIPANTES

<p>ING. RAMÓN ENRIQUE VERA SALVO Director de Catastro representando al Presidente del Consejo</p>	<p>LIC. PARIS ALEJANDRO GÓZCO REYES Secretario Técnico de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública</p>
<p>ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Jefe de Coordinación y Apoyo representando al Secretario del Consejo</p>	<p>LIC. J. JESÚS SÁNCHEZ MARISCAL Jefe de Cartografía Digital representando a la Dirección de Catastro</p>
<p>ARQ. JUAN CARLOS CHÁVEZ AGUILERA Representante de la Dirección Municipal de Ordenamiento del Territorio</p>	<p>ARQ. ISABEL VILLASEÑOR CÁRDENAS Jefa de Unidad de Valuación y Estudios Técnicos, Dirección de Catastro</p>
<p>LIC. FERNANDO GALLO PÉREZ Representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco</p>	<p>ING. TONATIUH MÉNDEZ PIZANO Representante del Centro Empresarial de Jalisco</p>
<p>ARQ. SALVADOR L. PARADA CHÁVEZ Representante del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco</p>	<p>ARQ. J. JESÚS VELÁZQUEZ SOTOMAYOR Presidente del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco</p>
<p>ING. ENRIQUE FONT BECERRA Representante del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco</p>	<p>ING. ISAAC BOBRY RADOSH Representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco</p>
<p>ING. RILDO IVAN TOVAR Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco</p>	<p>ARQ. DANIEL BRISEÑO BASS Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco</p>
<p>ARQ. ALBERTO VAZQUEZ SAINZ Representante de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara</p>	<p></p>