

En Guadalajara, Jalisco siendo las 9:00 hrs. de día **16 de Junio** de 2016 en el salón Metropolitano 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, el numeral 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 séptima sesión (3ª extraordinaria) de los trabajos 2016 del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara.

Con anticipación 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 instruye al Rodolfo González Sánchez Jefe de Coordinación y Apoyo de Catastro, para que funja como Secretario durante la sesión. A efecto de no conservar para sí la facultad de un doble voto, el Ing. Ramón Enrique Vera Salvo designa para la representación de la Dirección de Catastro a la titular de la Unidad de Valuación y Estudios Técnicos, Arq. María Isabel Villaseñor Cárdenas.

Inicia la sesión el Ing. Ramón Vera, da la bienvenida a los consejeros presentes agradeciéndoles su presencia. Acto seguido verifica la lista de asistencia y según se desprende del registro anuncia que existe quórum necesario con ocho de los nueve representantes presentes, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Consigna además la asistencia del Arq. José de Jesús Velázquez Sotomayor, Presidente del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado. Prosigue 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, cumpliéndose a su vez con el primer punto:

1. Lista de asistencia, declaratoria del quórum y aprobación del orden del día.
2. Lectura y en su caso aprobación de la minuta de las sesión VI.
3. Observaciones a la propuesta de sistemas de valuación del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco.
4. Revisión de valores unitarios 2017 para plazas y centros comerciales.
5. Asuntos varios.



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL
ACTA DE SESIÓN
3ª Extraordinaria
Junio 16, 2016



En desahogo al segundo punto a tratar, el Presidente pregunta a los asistentes si tienen alguna observación con respecto a la minuta de la sesión del 9 de Junio, consultando si fue recibida en el correo electrónico de todos. El Lic. Fernando Gallo señala que sus propuestas respecto al cobro mínimo de predial y los recursos para financiar la modernización catastral no se plasmaron en al acta con el sentido preciso. El Secretario da lectura a la página 16 para tomar nota de la modificación a lo asentado en la minuta respecto del comentario del representante del Colegio de Notarios, sugiriendo que se apruebe dicha acta en la siguiente sesión una vez corregida, moción que aprueban todos. Tanto el representante del Colegio de Notarios como el de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción hacen hincapié en que se busque financiamiento federal para continuar sustentando proyectos de modernización del Catastro. El Ing. Vera concuerda ya que el recurso económico en la actual administración tiene como finalidad principal apoyar los programas sociales, quedando con ello agotado el segundo punto programado para la reunión.

Continuando con el tercer punto del orden, el Director de Catastro consulta al Consejo si tiene observaciones en torno a los sistemas de valuación de terrenos y construcciones propuestos por el Consejo Intergrupral de Valuadores en la sesión del 26 de Mayo:

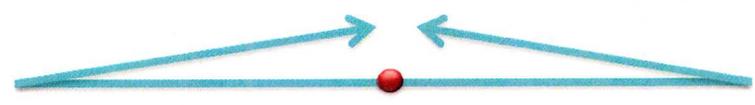
1. Factor de Valor del Terreno (FVT)
2. Valor Neto de Reposición (VNR)
3. Inmuebles Remodelados
4. Sistema de puntos

No habiendo de momento alguna observación expresada, se presenta de parte de la Dirección de Catastro en voz del Ing. Rodolfo González, el análisis realizado a la propuesta de inclusión de una tabla con 3 relaciones frente-profundidad para la determinación del lote ideal a utilizarse en las constantes de la fórmula topológica que determina coeficientes de incremento y demérito en los terrenos urbanos:

Se utiliza en el estudio todo el universo de avalúos técnicos que existen en el padrón catastral, vigentes en 2016:

318,295 avalúos globales
2,981 predios interiores
24,689 con profundidad menor a ½ frente
290,625 con frente a calle

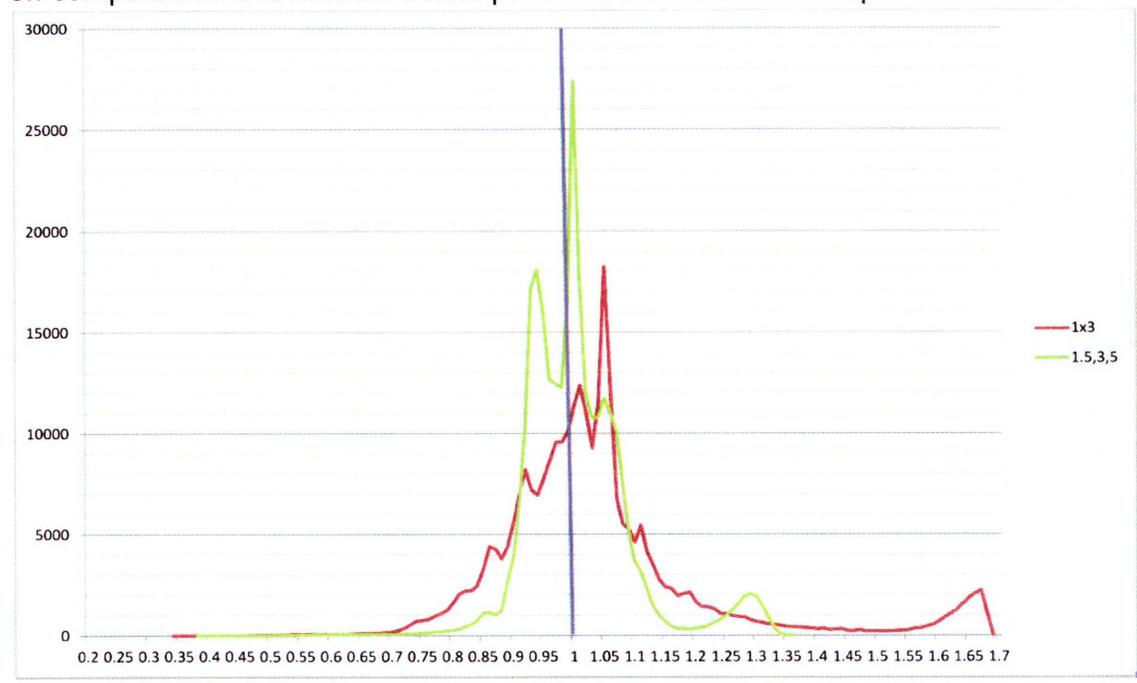
Explica que para un análisis de la relación frente-profundidad se excluyeron los predios interiores y aquellos que conformarían un polígono imposible, es decir cuya profundidad por efectos de su fórmula, resulta menor a la mitad del frente:



Aplicando el método propuesto al conjunto restante, resulta una distribución:

LOTE A VALUAR:	RELACION Profundidad/frente	RELACIÓN Frente/fondo	terrenos	%
Hasta 2	1.5	1	38848	13%
2.1 a 4	3	2.5	168141	58%
Más de 4	5	4.5	83636	29%

Que en general aproxima los factores a la unidad reduciendo los casos extremos, en comparación a la fórmula actual para el lote modelo de uno por tres tantos:



Apunta el Lic. Fernando Gallo que es posible excluir de la fórmula las ocurrencias atípicas para que no resulten terrenos con valores irreales. Por el resultado obtenido en el cálculo de factores, se considera de parte de Catastro un método viable de incorporar al proyecto de tablas de valores 2017..

Así mismo, durante el cómputo se dedujeron dos criterios de aplicación que beneficiarán a la aplicación de la fórmula de raíz cuarta y por ello se someten al escrutinio del Consejo:

- Redondear el frente ideal en el resultado de su cálculo a 5 decimales
- Para predios en esquina, tomar en el cálculo del lote ideal solo uno de los frentes (el más corto), pero en la fórmula de raíz 4ª usar su longitud acumulada

Manifestándose todos de acuerdo, se cede el uso de la voz a la Arq. Isabel Villaseñor para comentar respecto de las propuestas del Consejo Intergrupala para valuar construcciones:

En cuanto a los valores unitarios, se contrastan los propuestos con los vigentes, marcando los que decrecen respecto de los vigentes 2015-2016:

PROPUESTA CIVEJ

EDAD	BUENO				
	LUJO	SUPERIOR	MEDIO	ECONÓMICO	AUSTERO
0	210 064.87	27 522.71	25 890.55	24 266.01	23 370.67
1-5	29 700.00	27 250.00	25 450.00	24 050.00	23 200.00
6-10	29 121.32	26 817.25	25 043.34	23 886.43	22 920.67
11-15					
16-20					
21-25	28 159.52	26 098.61	24 410.01	23 083.00	22 439.90
26-30					
31-35	27 036.33	25 259.49	23 637.39	22 357.34	21 842.93
36-40					
41-60	25 753.76	24 300.49	22 746.93	21 505.97	21 139.90
61-80					

PROV 34 934 44

EDAD	REGULAR				
	LUJO	SUPERIOR	MEDIO	ECONÓMICO	AUSTERO
0	28 456.23	26 320.38	24 731.04	23 534.13	22 831.95
1-5	28 149.67	26 091.25	24 578.94	23 402.70	22 688.55
6-10	27 663.90	25 728.17	24 254.06	23 105.83	22 453.37
11-15					
16-20					
21-25	26 955.40	25 123.88	23 705.17	22 594.45	22 049.94
26-30					
31-35	25 912.15	24 418.88	23 056.45	21 930.99	21 585.22
36-40					
41-60	24 834.15	23 613.15	22 307.93	21 285.28	20 999.72
61-80					

PROV 34 141 78

EDAD	MALO				
	LUJO	SUPERIOR	MEDIO	ECONÓMICO	AUSTERO
0	24 894.08	23 657.95	22 67.05	22 074.36	21 639.00
1-5	24 716.66	23 525.34	22 650.06	21 969.33	21 556.01
6-10	24 435.52	23 315.21	22 462.07	21 797.43	21 420.19
11-15					
16-20					
21-25	23 967.59	22 665.47	22 144.38	21 501.55	21 136.41
26-30					
31-35	23 421.68	22 557.44	21 788.94	21 116.51	20 65.33
36-40					
41-60	22 797.79	22 091.13	21 335.73	20 32.28	20 78.60
61-80					

PROV 32 358 33

PROMEDIO GENERAL \$3,826.54
CANTIDAD DE VALORES 90



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL
ACTA DE SESIÓN
 3ª Extraordinaria
 Junio 16, 2016



VIGENTES

EDAD	BUENO				
	LUJO	SUPERIOR	MEDIO	ECONÓMICO	AUSTERO
0					
1-5	29 700.00	27 250.00	25 450.00	24 050.00	23 200.00
6-10					
11-15					
16-20	28 850.00	26 150.00	24 350.00	23 200.00	22 450.00
21-25					
26-30					
31-35					
36-40	26 500.00	24 850.00	22 900.00	21 850.00	21 400.00
41-60					
61-80					

PROV 14 783.13

EDAD	REGULAR				
	LUJO	SUPERIOR	MEDIO	ECONÓMICO	AUSTERO
0					
1-5	28 950.00	26 850.00	24 700.00	23 500.00	22 700.00
6-10					
11-15					
16-20	26 850.00	24 850.00	23 400.00	22 500.00	21 850.00
21-25					
26-30					
31-35					
36-40	23 950.00	23 050.00	22 900.00	21 350.00	21 000.00
41-60					
61-80					

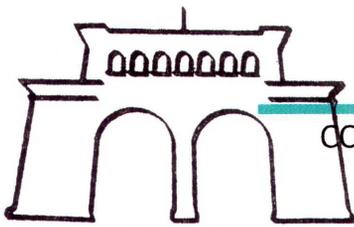
PROV 33 140.00

EDAD	MALO				
	LUJO	SUPERIOR	MEDIO	ECONÓMICO	AUSTERO
0					
1-5	28 950.00	24 800.00	23 550.00	23 500.00	22 700.00
6-10					
11-15					
16-20	24 950.00	23 850.00	22 750.00	22 050.00	21 500.00
21-25					
26-30					
31-35					
36-40	22 900.00	22 250.00	21 700.00	21 050.00	20 000.00
41-60					
61-80					

PROMEDIO GENERAL \$3,921.11
 CANTIDAD DE VALORES 45

Manifiesta que será necesario especificar detalladamente en la tabla, las condiciones para que el inmueble sea considerado malo, ya que en la propuesta los valores en dicho estado de conservación representan un decremento respecto a los valores vigentes y así evitar que se tienda a generalizar una clasificación en mal estado para bajar los valores de las fincas.

También en la comparativa por estado de conservación se incluye la propuesta de Catastro en cuanto a la homologación de valores unitarios de construcción con los municipios metropolitanos de San Pedro Tlaquepaque, Tlajomulco de Zúñiga, Tonalá y Zapopan, con la finalidad de observar el impacto de la nueva opción planteada por el CIVEJ:



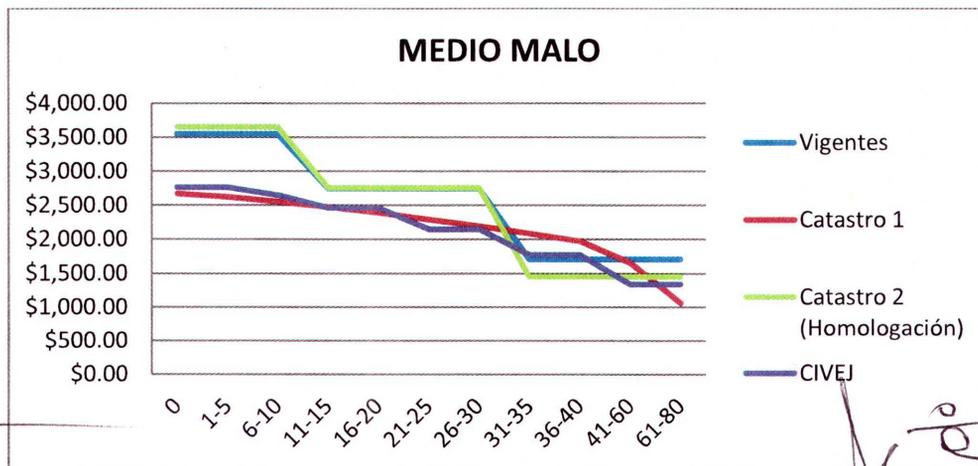
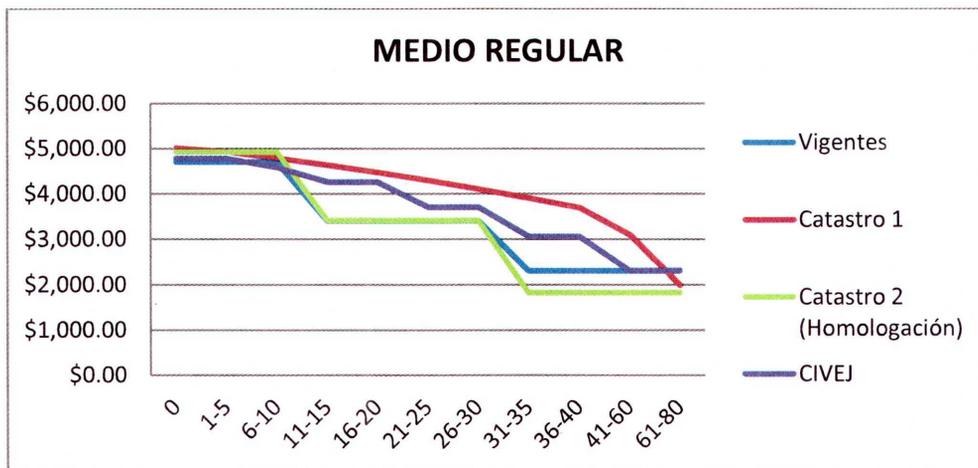
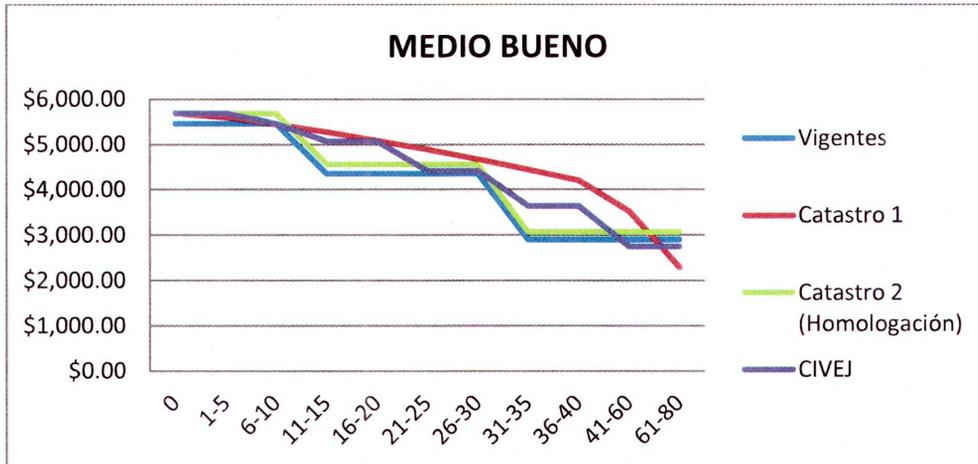
Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Extraordinaria

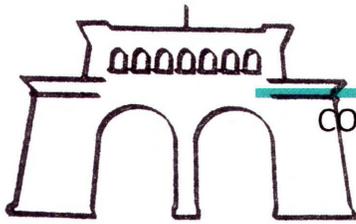
Junio 16, 2016



Resaltando que se trata de una escala de valores mas continua, menos abrupta en sus intervalos y por lo mismo Catastro la considera viable para su inclusión en el proyecto de Tablas de Valores 2017. La siguiente propuesta evaluada fue la:

TABLA PARA LA DETERMINACIÓN DE LA EDAD DEL INMUEBLE REMODELADO

Ec = Edad de la construcción	30 años
Er = Edad de la remodelación	1 años
Pr = Porcentaje de remodelación	85%
Pr (Porcentaje de la remodelación)	
Distribución, techos (incluyendo láminas en construcciones industriales), muros, estructura, instalaciones, muebles de baño, enjarres, pisos, lambrines, herrería y carpintería	85%
Muebles de baño, enjarres parciales, pisos, lambrines, herrería y carpintería	70%
Pisos, lambrines, herrería y carpintería	50%
Pisos, lambrines	30%
Pisos	20%
Vro (Vida remanente original)	
Vro = Vpco - Ec	50 años
Vpco = Vida probable de la construcción original	80
Ec = Edad de la construcción	30 años
Pnr (Porcentaje no remodelado)	
Pnr = 100 - Pr	15%
Pr = Porcentaje de remodelación	85%
Vrr (Vida remanente de la remodelación)	
Vrr = 80 - Er	79 años
Er = Edad de la remodelación	1 años
Vre (Vida remanente efectiva)	
Vre = (Vro * (Pnr)) + (Vrr * Pr)	74.7 años
Vro = Vida remanente original	50 años
Pnr = Porcentaje no remodelado	15%
Vrr = Vida remanente de la remodelación	79 años
Pr = Porcentaje de remodelación	85%
Eir (Edad del inmueble remodelado)	
Eir = Vpco - Vre	5.4 años
Vpco = Vida probable de la construcción original	80
Vre = Vida remanente efectiva	74.7 años



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Extraordinaria

Junio 16, 2016

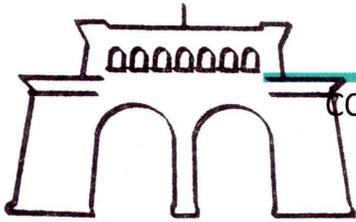


Considerando una vida probable de las construcciones (originales y remodeladas) de 80 años, aplicable para las construcciones fijas e industriales. Con las notas aclaratorias agregadas a los elementos renovados de parte de Catastro, se sugiere incluirla en la determinación de la edad del método que se aplique en 2017.

En cuanto al sistema de puntos que determinan la calidad de la construcción, se toma en cuenta la opinión del Consejo Intergrupala de Valuadores en el sentido de que continúe su utilización, pero en congruencia con lo planteado desde la primera sesión, La Arq. Isabel Villaseñor propone un modelo simplificado del sistema en el que agrupa las partidas que se correlacionan por depender de otras o bien por ser materialmente difícil su clasificación:

PARTIDAS AGRUPADAS DE TABLA ORIGINAL	PARTIDA PROPUESTA
06 Aplanados 07 Recubrimientos de techo 08 Recubrimientos de Muros 10 Pintura 14 Instalaciones eléctricas	01 SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m2)
01 Cimentación 02 Columnas, traveses y estructura 04 Cubiertas, entrepisos y techos 05 Escaleras	02 LONGITUD DE CLAROS
03 Muros	03 ALTURA (m)
12 Muebles de baño 15 Instalaciones hidráulicas y de gas 16 Instalaciones sanitarias	04 No. BAÑOS
09 Recubrimientos de Pisos	05 PISOS
11 Carpintería 13 Muebles de Cocina 18 Cerrajería	06 CARPINTERÍA
17 Herrería 19 Vidriería	07 HERRERÍA
20 Fachada	08 FACHADA

Respetando el mismo peso que tienen en la tabla paramétrica actual, se acumulan los valores asignados por el Ing. Jorge Cuevas para cada elemento constructivo, quedando sumados en cada nueva partida:



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

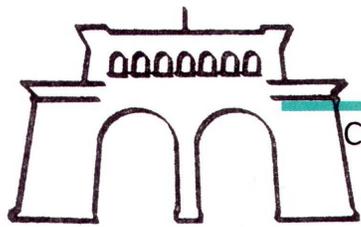
ACTA DE SESIÓN

3ª Extraordinaria

Junio 16, 2016



		CALIDAD				
		AUSTERA	ECONÓMICA	MEDIA	SUPERIOR	LUJO
01 SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN (m2)		1.00 - 45.00	46.00 - 124.00	125.00 - 299.00	300.00 - 474.00	Más de 475.00
P.E. EN %	14.41%	14.41%	26.76%	29.48%	31.75%	30.28%
Suma OK	1	1	0	0	0	0
Puntos P/P	17	17.15	0.00	0.00	0.00	0.00
02 LONGITUD DE CLAROS		0.00 - 3.00	3.10 - 3.50	3.60 - 4.50	4.60 - 5.00	Más de 5.00
P.E. EN %	36.94%	36.94%	29.96%	25.29%	22.69%	18.78%
Suma OK	1	1	0	0	0	0
Puntos P/P	44	43.96	0.00	0.00	0.00	0.00
03 ALTURA (m)		0.00-2.40 (sin estructura)	0.00-2.40 (con estructura)	2.41-2.70	2.71-3.00	Más de 3.00
P.E. EN %	10.04%	10.04%	8.08%	7.02%	6.00%	5.00%
Suma OK	1	1	0	0	0	0
Puntos P/P	12	11.95	0.00	0.00	0.00	0.00
04 NO. BAÑOS		0-1	1.5	2-3	3.5-4.5	Más de 4.5
P.E. EN %	10.48%	10.48%	8.77%	7.97%	8.22%	7.99%
Suma OK	1	1	0	0	0	0
Puntos P/P	12	12.47	0.00	0.00	0.00	0.00
05 PISOS						
P.E. EN %	15.50%	15.50%	12.80%	12.80%	13.00%	12.99%
Suma OK	1	1	0	0	0	0
Puntos P/P	18	18.45	0.00	0.00	0.00	0.00
06 CARPINTERÍA						
P.E. EN %	2.47%	2.47%	5.65%	9.38%	10.32%	12.10%
Suma OK	1	1	0	0	0	0
Puntos P/P	3	2.94	0.00	0.00	0.00	0.00
07 HERRERÍA						
P.E. EN %	5.33%	5.33%	4.19%	4.23%	4.36%	6.93%
Suma OK	1	1	0	0	0	0
Puntos P/P	6	6.34	0.00	0.00	0.00	0.00
08 FACHADA						
P.E. EN %	4.83%	4.83%	3.79%	3.83%	3.66%	5.93%
Suma OK	1	1	0	0	0	0
Puntos P/P	6	5.75	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTALES		100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
		119.00	0.00	0.00	0.00	0.00



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Extraordinaria

Junio 16, 2016



La opinión general y del Arq. Rafael Aceves es de conformidad con la propuesta, por lo que a continuación la representante de Catastro despliega aportaciones para mejorar el proyecto de tablas en cuanto a la valuación de construcciones

NOTAS PARA EL USO DE LA TABLA PARAMÉTRICA

NOTA 1	El sistema de valuación por puntos es aplicable únicamente para casas habitación unifamiliares. Quedan excluidos inmuebles industriales, bajo régimen de condominio o con uso comercial.
NOTA 2	La edad, estado de conservación y/o avance de obra no deben ser considerados para la determinación de la calidad de las construcciones.

Con base en información del manual de valuación del Catastro Estatal, sugiere agregar como lo hace el Municipio de Zapopan, una TABLA DE PORCENTAJES DE VALOR PARA PREDIOS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

CONCEPTO DE AVANCE DE OBRA	SE LE CONSIDERARÁ COMO	PORCENTAJE A APLICAR AL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
Cimientos, muros, drenaje e instalación hidráulica, estructura. La obra aún no cuenta con ningún área techada.	Baldío	0%
Cimientos, muros, drenaje e instalación hidráulica, estructura, instalación eléctrica, mangueras, tuberías, dalas. La obra ya cuenta con áreas techadas (no se tomas en cuenta provisionales).	Obra negra (construido)	40% - 69%
Cimientos, muros, drenaje e instalación hidráulica, estructura, instalación eléctrica, mangueras, tuberías, dalas, techos, firmes, enjarres, cancelería, pisos.	Obra gris (construido)	70% - 99%
Cimientos, muros, drenaje e instalación hidráulica, estructura, instalación eléctrica, mangueras, tuberías, dalas, techos, firmes, enjarres, cancelería, pisos, carpintería, tapas eléctricas, acabados, recubrimientos y pintura.	Concluida (construido)	100%

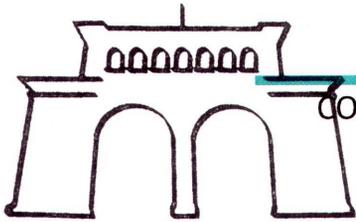
Hace notar que esta tabla no aplica para las construcciones clasificadas como austeras. El Ing. Tonatíuh Méndez manifiesta estar de acuerdo con su inclusión pero que tendría menor lugar a la discrecionalidad en su manejo tanto de peritos como de la autoridad si se establecen porcentajes fijos para el avance de obra, en vez de los rangos propuestos. Se toma nota de la aportación para corregirla.

Dado que es muy escueta la definición de estados de conservación que se encuentra homologada entre los municipios del Estado, se propone para incluir en el proyecto 2017 una tabla de porcentajes para determinarlo por bloque de construcción:

	BUENO	REGULAR	MALO
Es funcional, no necesita reparaciones o requiere acciones de mantenimiento para evitar que el inmueble se deteriore (falta de limpieza, vegetación crecida, pintura, herrería/manguetería caída, tejas desacomodadas, etc.)	0%-100%	-	-
Es funcional pero requiere reparaciones superficiales (enjarres dañados, pisos rotos, humedades, cristales rotos, carpintería deteriorada, etc.)	Menos del 40%	40%-100%	-
Requiere intervención para devolver condiciones de estabilidad a la estructura arquitectónica (daños estructurales en cimientos, muros, firmes o techos).	-	Menos del 40%	40%-100%

De acuerdo al porcentaje de construcción que requiere intervención, se determina el estado de conservación del bloque en general. Por su impacto en la manera de valorar, queda la tabla para estudio de cada consejero y discusión en sesión posterior. Comenta el Lic. Paris Orozco que al perito valuador en general se le otorga la confianza de un trabajo ético, pero que ante los comentarios de los presentes respecto a malas prácticas, deben ser más fiscalizados.

Con el fin de que exista concordancia con los criterios que se introducirán en las tablas de valores 2017, hacer precisiones sobre algunos aspectos particulares y agregar el incremento por estructura para edificaciones mayores a 10 pisos según sugerencia, Catastro propone una serie de notas por adicionarse al proyecto:



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Extraordinaria

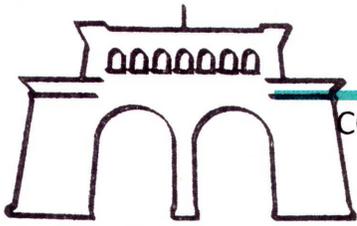
Junio 16, 2016



NOTA 1	Se determinan 6 rangos de edad que son: Moderno I (de 0 hasta 5 años de edad), Moderno II (de 6 hasta 10 años de edad), Semimoderno I (de 11 hasta 20 años de edad), Semimoderno II (de 21 hasta 30 años de edad), Antiguo I (de 31 hasta 40 años de edad), Antiguo II (de más de 40 años de edad).
NOTA 2	La calidad de austero se aplicará para inmuebles que carezcan de acabados y que aún sin reunir los requisitos mínimos de habitabilidad, se encuentren habitados.
NOTA 3	Para el caso de edificaciones con más de 4 niveles (incluyendo sótano) se incrementará el valor por m ² en un 10%, por la infraestructura especial requerida. Para edificaciones de 10 o más niveles se incrementará el valor por m ² en un 15%.
NOTA 4	La edad de las construcciones remodeladas, modernizadas o reconstruidas (consistente en cambio estructural, de distribución, instalaciones, techos, pisos) deberá calcularse conforme a su vida remanente efectiva.
NOTA 5	Las construcciones que no se ajusten a las clasificaciones de construcción aprobadas se estimará su valor por m ² y se clasificarán en el tipo de construcción que más se aproxime a su valor por m ² .
NOTA 6	Se consideran construcciones provisionales a aquellas que por su uso transitorio, sus materiales empleados y sus técnicas de edificación, puedan removerse fácilmente (no aplica para construcciones que conforman espacios cerrados, que tienen algún tipo de cimentación o que cuentan con instalaciones eléctricas o sanitarias).
NOTA 7	Los valores de área de piso sin techo y estacionamiento no aplicarán para inmuebles de uso habitacional.

Por último, para complementar el sistema de valuación de terrenos, se propone así mismo especificar en las tablas los límites ya comentados, salvo en los lotes interiores y manzaneros:

NOTA 1	El incremento máximo que puede tener un predio es de factor 1.20 y el demérito máximo es de factor 0.80.
NOTA 2	En el caso de los condominios el factor para aplicar a las áreas globales de terreno siempre será 1.00.
NOTA 3	En el caso de los predios sin frente a calle el factor será de 0.50.
NOTA 4	En el caso de los predios que la totalidad de sus frentes sean calles el factor será del 1.25.
NOTA 5	En el caso de los predios rústicos el factor será 1.00.



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Extraordinaria

Junio 16, 2016



Resalta el Ing. Vera que con las aportaciones del Consejo se han mejorado los sistemas de valuación significativamente en términos de justicia y objetividad. De continuar su estudio tal vez pudiesen afinarse aún más, pero se quedan como están para innovarse el próximo año, concluyendo con ello el tercer punto.

En lo tocante al cuarto punto relativo a los valores de plazas y centros comerciales, el Secretario presenta el producto del recorrido llevado a cabo por personal de Catastro, con el fin de tomar un reporte fotográfico de cada plaza, así como los locales que se observan sin tener un giro en funcionamiento:

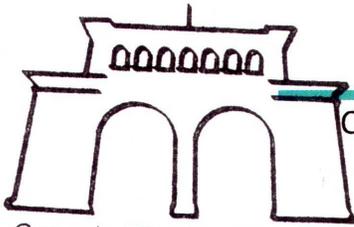
- PLAZA ARBOLEDAS: 25 locales cerrados en venta o renta
- PLAZA BONITA: 100% ocupado, oficinas y trámite de pasaportes
- CENTRO MAGNO: 6 locales en venta o renta
- PLAZA DEL ÁNGEL: 2 locales en renta
- PLAZA EXHIMODA: 4 locales en renta con remodelación
- FÓRUM TLAQUEPAQUE: 2 locales en renta, mucha afluencia toda la semana
- GALERÍAS DEL CALZADO: 100% ocupado, baja afluencia
- PLAZA INDEPENDENCIA: 12 locales en renta o desocupados
- PLAZA LAS TORRES: 6 locales con dimensiones de 300m en renta, zona nueva de la tecnología con un 60% de pequeños locales ocupados
- PLAZA MÉXICO: 6 locales desocupados, poca afluencia de visitantes
- PLAZA REVOLUCIÓN: 5 locales en venta o renta
- PLAZA EL SAUZ: 26 locales en venta o renta baja afluencia de visitantes
- GRAN TERRAZA OBLATOS: 3 locales en renta mucha afluencia de visitantes
- VALLARTA Y JUAN PALOMAR: Nueva, avance en construcción al 80%

Aclara que la visita se realiza en días y horas hábiles, por lo que la afluencia se toma de manera relativa. Apunta el Ing. Isaac Bobry que un estudio completo de la actividad comercial debería de incluir el conteo de los visitantes que efectivamente realizan compras a diferencia de quienes solo pasean por las plazas, complementado también con el nivel de rotación de negocios que presentan los locales que se detectan ocupados, además del tiempo que llevan los que no lo están y si se encuentran ofertados en venta o renta. Por lo pronto basado en el nivel de ocupación se pone a disposición el reciente reporte fotográfico interior y exterior de cada plaza, presentándose una primer propuesta de valores unitarios a plasmar en el proyecto 2017:

PLAZA	VALOR 2015	VALOR 2016	Δ 2015- 2016	VALOR 2017	Δ 2015- 2017
Independencia	\$2,850.00	\$3,500.00	22.81%	\$3,700.00	29.82%
Revolución	\$4,500.00	\$4,700.00	4.44%	\$4,800.00	6.67%
Exhimoda	\$4,950.00	\$5,100.00	3.03%	\$5,200.00	5.05%
Bonita	\$5,300.00	\$5,500.00	3.77%	\$5,800.00	9.43%
Las Torres	\$6,100.00	\$6,400.00	4.92%	\$6,500.00	6.56%
Arboledas	\$6,800.00	\$7,000.00	2.94%	\$7,200.00	5.88%
Del Angel	\$6,800.00	\$7,100.00	4.41%	\$7,300.00	7.35%
Terranova	\$7,150.00	\$7,500.00	4.90%	\$7,600.00	6.29%
Pabellón	\$6,900.00	\$7,000.00	1.45%	\$8,000.00	15.94%
México	\$8,200.00	\$8,600.00	4.88%	\$8,700.00	6.10%
Galería del calzado	\$8,200.00	\$8,600.00	4.88%	\$8,700.00	6.10%
Centro Magno	\$14,500.00	\$15,000.00	3.45%	\$15,400.00	6.21%
Forum Tlaquepaque	\$14,600.00	\$15,300.00	4.79%	\$15,500.00	6.16%
Gran Terraza Oblatos	\$14,550.00	\$15,150.00	4.12%	\$15,500.00	6.53%
Rio San Juan de Dios	\$5,000.00		5.34%	promedio	8.86%
Atemajac	\$4,000.00				
El Sauz					
Vallarta y Juan Palomar				\$8,000.00	

Tal como se comentó en sesión previa, se propone eliminar del cuadro las plazas que no se encuentran sujetas a régimen de condominio, especificando su valor en el plano correspondiente al subdistrito en el que se ubican. Se propone no agregar El Sauz por su estado de abandono y considerar la nueva que se construye en la esquina de las avenidas Vallarta y Juan Palomar, una vez que se inaugure.

Dado que algunos consejeros tienen que retirarse, la propuesta se enviará por correo electrónico a los miembros con la finalidad de que puedan revisarla y emitir sus juicios antes de la siguiente asamblea. Termina así el cuarto tema del día.



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Extraordinaria

Junio 16, 2016



Inicia el 5º tema de asuntos varios anunciándose al Consejo la necesidad de modificar el calendario de trabajos, debido a que es intención del Alcalde Municipal, presentar el proyecto de Tablas de Valores 2017 junto con la Ley de Ingresos 2017 en la sesión del Pleno del Ayuntamiento del 30 de Junio, ya que se ausentará de sus funciones algunos días.

En consecuencia, se propone a los integrantes del Consejo que se lleve a cabo la cuarta sesión extraordinaria el 23 de Junio que se tenía la intención de suspender, para aprobar en ella cada una de las partes integrantes del proyecto y así estar en aptitud de aprobar y firmarlo en lo general durante la 5ª sesión ordinaria, que se programa para el martes 28 de Junio. Las tablas una vez firmadas se turnarían al Consejo Técnico Catastral del Estado para su revisión en la Comisión de Valores del 7 de Julio, por lo que se sugiere también cancelar la quinta sesión extraordinaria del Consejo Municipal programada para esa misma fecha, ya que el dictamen de revisión de la Secretaría de Planeación, Administración y Finanzas del Estado se emitirá oficialmente hasta el 22 de Julio. Quedan todos de acuerdo.

En otro tema, el Lic. Fernando Gallo a nombre del Colegio que representa, solicita se haga un estudio del volumen de trabajo que implica el registro catastral de los condominios, para que con base en él se autorice en la Tesorería Municipal destinar más personal a dicha tarea, ya que los tiempos que se manejan actualmente en el trámite no son los idóneos. El Director de Catastro toma nota para revisar la problemática y hacer el correspondiente planteamiento. Formula también el Notario que se considere como un factor que eleva el valor de los predios la licencia de giro que tengan otorgada, solicitada a Padrón y Licencias o a Obras Públicas en la adaptación del inmueble especialmente los restringidos como por ejemplo los bares. Responde Catastro que actualmente se incluye en el estudio el uso permitido de acuerdo al Plan Parcial vigente, próximamente se podría valorar con base en el autorizado.

~~Para concluir los asuntos varios, el Ing. Isaac Bobry invita a que la siguiente sesión se efectúe en la misma locación, quedando de conformidad los presentes. No habiendo mas asuntos a tratar, clausura la sesión el Presidente en la sesión agradeciendo la participación de todos y la amabilidad de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco al brindar sus instalaciones para el desarrollo de la reunión, siendo las 10:45 hrs. del día 16 de Junio del 2016. Se levanta la presente acta para constancia que firman los asistentes.~~



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

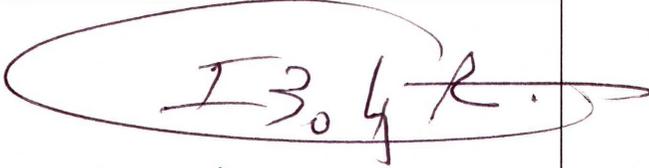
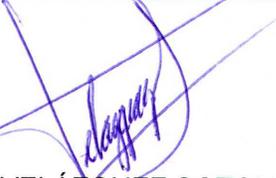
ACTA DE SESIÓN

3ª Extraordinaria

Junio 16, 2016



PARTICIPANTES

 ING. RAMÓN ENRIQUE VERA SALVO Director de Catastro representando al Presidente del Consejo	 LIC. PARIS ALEJANDRO OROZCO REYES Representante de la Presidencia de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública
 ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Jefe de Cartografía representando al Secretario del Consejo	 ARQ. MA. ISABEL VILLASEÑOR CÁRDENAS Jefa de Valuación y Estudios Técnicos representando a la Dirección de Catastro
 LIC. FERNANDO GALLO PÉREZ Representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco	 ING. ISAAC BOBRY RADOSH Representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco (CMIC)
 ING. TONATIUH MÉNDEZ PIZANO Representante del Centro Empresarial de Jalisco	 ARQ. RAFAEL ACEVES PRECIADO Representante del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco (CIVEJ)
 ARQ. J. JESÚS VELÁZQUEZ SOTOMAYOR Presidente del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco (CIVEJ)	