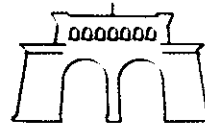


ACTA DE SESIÓN VII
4ª Extraordinaria
Junio 19, 2017



En Guadalajara, Jalisco siendo las 08:15 hrs. de día 19 de Junio de 2017, en el salón de usos múltiples de la Dirección de Catastro Municipal, ubicada en 5 de Febrero No. 249, Unidad Reforma colonia Las Conchas; 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 7ª sesión (4ª extraordinaria) de los trabajos 2017 del Consejo Técnico Catastral.

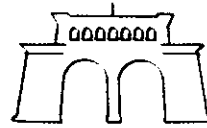
Con antelación el Alcalde de Guadalajara Ing. Enrique Alfaro Ramírez, designa al Ing. Ramón Enrique Vera Salvo Director de Catastro, para presidir en su nombre el Consejo Técnico Catastral, ya que no puede estar presente por causas de fuerza mayor. Por su parte, el C: Tesorero Municipal C.P.C. Juan Partida 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 pues se desarrolla la reunión con los once consejeros, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Además de los representantes, se asienta también la presencia del 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 V de 2017, celebrada el 8 de Junio.
3. Aprobación del método de valuación para terrenos urbanos, del proyecto de tablas de valores unitarios 2018.
4. Firma del proyecto de tablas de valores unitarios de terreno y construcción 2018
5. Asuntos varios.

ACTA DE SESIÓN VII

4ª Extraordinaria
Junio 19, 2017



En desahogo al segundo punto a tratar, el Ing. Ramón Vera informa a los asistentes que la redacción de las minutas de las sesiones V y VI no fue terminada con suficiente anticipación debido a que Catastro se enfocó con trabajos aún en fin de semana en la edición cartográfica de las tablas y el procesamiento de los valores de terreno, por lo que a fin de dar tiempo para su conclusión y revisión por los consejeros propone diferir su aprobación a la siguiente sesión, a lo que todos se manifiestan a favor, concluyendo con ello el segundo punto en el programa.

A continuación se aborda el tercer punto en el orden del día, la propuesta de método de valuación para terrenos urbanos del proyecto de tabla de valores 2018. Inicia expresando el Jefe de Coordinación y Apoyo de Catastro que en atención a los comentarios vertidos durante las sesiones 2017 y según el plazo disponible, se analizaron alternativas a partir de los siguientes registros:

- 327,236** polígonos prediales provenientes de la geobase catastral, intersectados con una capa compuesta por:
 - 495** barrios, colonias, fraccionamientos ó unidades habitacionales.
 - 335,317** registros de avalúos para obtener los datos topológicos y valor unitario 2017, resultando
 - 313,100** vinculados en el test y calculados en libros de Excel.

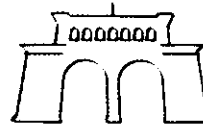
Se aclara que la revaluación del padrón total con las nuevas tablas se procesa directamente en la base de datos INFORMIX, el cual requiere de 2 días tan solo para transferir valores unitarios y extraer las dimensiones de los predios, mas el tiempo que se invierte en calcular cada avalúo de construcciones individualmente a 458,000 cuentas. Menciona el Director de Catastro que será una tarea que necesariamente se ejecutará una vez que se definan las variables de los métodos.

A continuación el Ing. Rodolfo González explica los 4 escenarios conformados a partir de la combinación de los siguientes criterios:

- **Raíz en fórmula topológica**
 - 4ª elementos determinados
 - 5ª incorporar un elemento indeterminado
- **Lote tipo**
 - 2 tablas de relaciones profundidad/frente
 - Por colonia, rangos limitados promedio \pm desviación estándar
 - 1x3 tantos sin límites, redondeo 1mt: 30 tipos
 - ABC 1x3.5 tantos, frente min 6-max 11.5, redondeo 0.5 mt

ACTA DE SESIÓN VII

4ª Extraordinaria
Junio 19, 2017



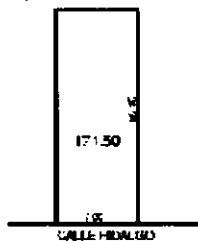
Respecto de la fórmula que determina el incremento ó deméritos de un predio con base en 4 magnitudes de forma: frente, profundidad, perímetro y superficie, se llevó a cabo una corrida tal como está factorizada por una raíz 4ª, pero también utilizando una raíz 5ª para incorporar un componente que suavizara el efecto, en el que cabrían factores indeterminados como la topografía del terreno.

En cuanto a la determinación del lote tipo con el que la fórmula condensa la comparación del terreno a valuar, se calculó estadísticamente por colonia de acuerdo a la última delimitación acordada entre las áreas municipales de desarrollo social, planeación urbana, obras públicas y catastro. Primeramente se detectó el área de terreno promedio de cada colonia, observándose que en más del 95% de las colonias existen grandes predios que descuellan de la generalidad, tratándose en muchos casos de áreas públicas. Para excluirlos y a la vez reducir la dispersión de los datos, se calculó la desviación estándar y se aplicó arriba y debajo de la media, estableciéndose un rango de superficies de terreno por colonia ya sin extremos. Dentro del rango se obtuvo nuevamente el promedio y con ello la superficie adecuada para aplicar la fórmula que deriva la medida del frente tipo suponiendo un rectángulo:

—
—

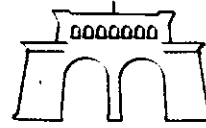
Sobre la propuesta de la relación profundidad/frente en terrenos mayores a 11.5 de frente, con el lapso de jueves a lunes entre sesiones no alcanzó a codificarse en Catastro un proceso que espacialmente detectara el frente más corto de un terreno, particularmente importante en la definición del lote tipo para los ubicados en esquina o "cabeceros". En consecuencia no fue posible efectuar las pruebas necesarias bajo éste método, sin embargo se toma de dicha proposición del CIVEJ el contemplar un lote tipo distinto a la relación 1 x 3 tantos que se utiliza en Guadalajara desde que se implementó la fórmula para el ejercicio fiscal 2000. El manual "El ABC en la gestión catastral" define en el punto 4.8.2.7:

Predio tipo



Es aquel cuya relación frente profundidad, es igual o menor a 3.5 y sus ángulos internos son de 90°, su frente no es menor de 7.00 mts., ni mayor de 11.50 mts.

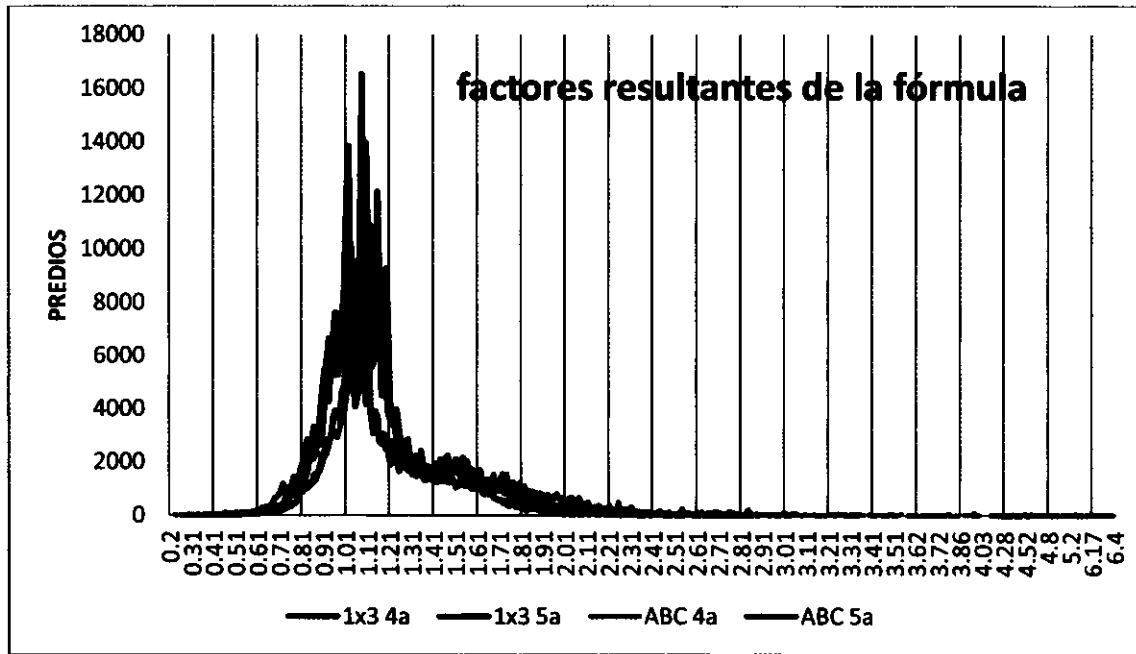
ACTA DE SESIÓN VII
 4ª Extraordinaria
 Junio 19, 2017



Mientras que el Artículo 18 fracción VI del Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco estipula:

a) *Predio tipo: aquel cuya relación frente-profundidad es igual o menor a 3.5 veces su frente, su frente no es menor de 6.00 metros ni mayor de 11.50 metros. Este tipo de predio podrá variar en sus dimensiones de acuerdo a lo previsto por el artículo 50 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco;*

A pesar de no ser un reglamento que se adoptara para nuestro Municipio, al no tener en el propio dicha definición, por supletoriedad se incluye también un cálculo utilizando el presente concepto.



Se destaca cómo en las corridas con raíz 5ª los factores inician y terminan más cerca de la unidad que las de raíz 4ª, así mismo es menor la cantidad de predios que caen fuera de los límites de +/- 0.20 establecidos. Ya dentro de los límites, aumenta la cantidad de factores que bajarían en comparación con el actual 2017 y es menor la de los que suben, situación que se traduce en una reducción al valor y por ende a la facturación de impuesto predial si se utilizara la raíz 5ª en la fórmula. Con el lote tipo de 1x3 se redondea al metro y no se limita el resultado, generando 30 lotes tipo con frentes desde 4 hasta 125 m. Para la corrida del lote tipo de 3.5 redondea a 0.50 y se limita al frente reglamentado mínimo de 6 y máximo de 11.5.

ACTA DE SESIÓN VII

4ª Extraordinaria

Junio 19, 2017



LOTE tipo	Raíz fórmula	inicial	final	< 0.80	> 1.20	factor baja	factor sube	diferencia acumulada valor	predial facturado
1x3 libre	4a	0.21	6.34	5%	33%	118315	131664	-\$5,046,124,406.15	-\$7,690,293.59
	5a	0.29	4.38	3%	29%	125065	128704	-\$5,115,687,163.04	-\$7,796,307.24
1x3.5 ABC	4a	0.22	4.04	3%	43%	85797	158106	\$2,394,384,860.97	\$3,649,042.53
	5a	0.30	3.06	1%	36%	94158	153774	\$1,509,197,303.10	\$2,300,016.69

Algunos consejeros no ven viable que si recientemente la fórmula se cambió de raíz 6ª a 4ª, se regrese a 5ª. Ante la pregunta de cuál sería la razón válida del uso de ésta última, responde el Ing. Rodolfo González que se trató de una prueba para atender las argumentaciones recogidas en varias sesiones en las que se mencionaba como mejor efecto mientras más alto el coeficiente en la raíz, pero que de aprobarse su empleo en 2018 la justificación tendría que venir del propio Consejo. Observando los datos presentados y previo a definir su postura, el Ing. Tonatiuh Méndez pide que se aclare si el factor de no perder potencial recaudatorio es realmente el determinante en la elección del método de valuación, a lo que Catastro responde que es sin duda importante, pero va empatado con otros tres componentes: simplificar el método de cálculo con respecto al año pasado, provocar mayor equidad en la valuación de terrenos especialmente grandes y revestir de un mejor sustento legal a las tablas de valores. Después de una serie de comentarios de los presentes, el Lic. Fernando Gallo sugiere que se someta a votación por partes, primero qué raíz se fija para la fórmula, quedando aprobada como 4ª por unanimidad. Acto seguido lo tocante al lote tipo, en el que los consejeros votan por que se utilice el tomado del Reglamento de la Ley de Catastro, con lo que queda cumplido el tercer punto de la agenda.

Pasando al 4º tema en el orden, antes de someter a aprobación y firma el proyecto de tablas de valores 2018, se informa de algunas consideraciones finales:

PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES

Al transferir al plano el valor aprobado para Plaza Las Torres, se detectó menor al de la Calz. Lázaro Cárdenas donde se encuentra ubicada. Similar situación ocurre en otras plazas, que sin embargo cuando se revisaron (Bonita, México, Exhimoda) se definió que tiene más valor la ubicación que la plaza en sí misma. Se propone el ajuste de Las Torres al valor de avenida \$7,100, quedando de conformidad.

ACTA DE SESIÓN VII

4ª Extraordinaria
Junio 19, 2017



CONSTRUCCIONES ESPECIALES

La representación de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco presentó un escrito a la Dirección de Catastro con una serie de comentarios y consideraciones a la incorporación de los lonarios en plazas y edificios comerciales. Se invita al Arq. Daniel Briseño a que se comenten, puesto que se trata de decidir sobre el criterio de su inclusión. Después de la exposición de argumentos, el Consejo determina que se contemplen como consideraciones en la operatividad de la clasificación de los lonarios, quedando la tabla de valores construcción como estaba aprobada.

VALORES UNITARIOS DE TERRENOS RÚSTICOS

Se propone al Consejo que los valores de inmuebles rústicos que se destinan a fines agropecuarios, queden sin incremento para 2018, es decir con los mismos valores que en 2017. Se manifiestan todos los consejeros de conformidad.

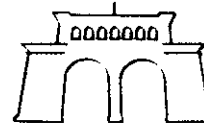
No quedando por definir ningún apartado, se aprueba por unanimidad el proyecto integral de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2018, por lo que proceden los representantes a estampar su firma en las láminas que lo conforman. Anuncia el Ing. Ramón Vera que de parte de las Dependencias Municipales signarán sus titulares, que se recabarán las respectivas rúbricas en esta misma fecha. Transcurriendo sin alguna eventualidad, concluye con ello el cuarto punto en el orden del día.

Pasando al quinto tema de asuntos varios, se informa a los consejeros que el proyecto será presentado por el Alcalde de Guadalajara ante el Pleno del H. Ayuntamiento en sesión del miércoles 21 de Junio, donde la expectativa es que sea turnado a la Comisión Edilicia de Hacienda Pública. Casi inmediatamente y previo a su aprobación se remitirá al Consejo Técnico Catastral del Estado, para ser revisado en la Comisión de Valores del 6 de Julio. De las observaciones que contenga el dictamen preliminar de dicha comisión posiblemente se derivará la reimpresión de algunas láminas por lo que se les pide a los representantes estar pendiente de la convocatoria. Se comenta que este proyecto es el primero que no se edita desde AutoCAD sino que se generó desde la geobase en ArcGIS, por lo que cambia la representación con respecto al que se venía trabajando otros años.

No habiendo mas temas, clausura la sesión el miembro presidente, agradeciendo la puntual asistencia y participación de todos en la reunión, siendo las 09:45 hrs. del día 19 de Junio del 2017. Se levanta la presente acta para constancia que firman los:

Acta 7ª Reunión Consejo Técnico de Catastro Guadalajara 19-06-17	Página 6 de 7
--	---------------

ACTA DE SESIÓN VII
 4ª Extraordinaria
 Junio 19, 2017



PARTICIPANTES

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