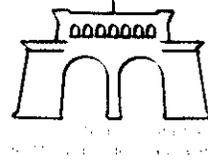


ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 1, 2017



En Guadalajara, Jalisco siendo las 08:45 hrs. de día 1 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 4ª sesión (1ª 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.

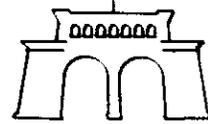
Inicia la sesión el Ing. Ramón Vera, a nombre del Presidente Municipal saluda a los presentes y agradece su presencia. Acto seguido verifica la lista de asistencia que fue circulada y según se desprende del registro se tiene quórum necesario en primera convocatoria, con lo que se declaran válidos los 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. Daniel Briseño Bass de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco y de la Jefa de Valuación y Estudios Técnicos de Catastro, Arq. María Isabel Villaseñor Cárdenas.

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 III de 2017, celebrada el 25 de Mayo.
3. Propuesta de valores unitarios de construcción para el proyecto de tablas de valores 2018.
4. Asuntos varios.

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 1, 2017



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 25 de Mayo 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 valores unitarios de construcción para el proyecto de tabla de valores 2018. Explica el Jefe de Coordinación y Apoyo de Catastro que en Diciembre de 2016 en el Consejo Técnico Catastral del Estado se entregaron los formatos y valores base a todos los representantes de las regiones de la Entidad, con el fin de que sirvieran como valores sugeridos a los Ayuntamientos, o bien suplían la carencia de estudios técnicos cuando no existe suficiente mercado que investigar, o en casos de que la autoridad catastral municipal no cuente con la capacidad para realizarlos. La fuente de los valores base es el Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, órgano que los elabora sustentándose en sus propios estudios de mercado, costos, vida útil y métodos de depreciación.

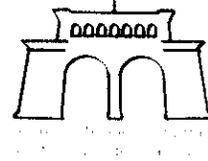
De los unitarios recibidos tanto para construcción como en terreno al centro de población y en la periferia, se destacan los "factores catastrales" que se definen para cada Municipio, en función de su desarrollo económico. Para los integrantes de la zona metropolitana de Guadalajara, dichos factores son:

GUADALAJARA	1.00
TLAJOMULCO DE ZUÑIGA	0.84
SAN PEDRO TLAQUEPAQUE	0.86
TONALÁ	0.83
ZAPOPAN	1.09

Comentan los consejeros en cuanto a valores de construcción, que materiales y mano de obra tienen los mismos costos en cualquiera de éstas jurisdicciones, por lo que debiera unificarse la propuesta. Obedeciendo a este criterio previamente visto en las reuniones con catastros metropolitanos, se informa que como parte del estudio de construcción, se elaboró un cuadro comparativo que además de los valores base incluye los vigentes en cada Municipio. Se trata de un libro de Excel que incluye fórmulas para calcular el valor propuesto para el segundo rango de edad con base en los factores de depreciación, además del diferencial porcentual entre la propuesta 2018 y el valor 2017 en Guadalajara para cada clasificación.

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria
Junio 1, 2017



Prosigue el Ing. Rodolfo González explicando que el archivo además incluye una hoja de cálculo con una corrida unitaria en el padrón de construcciones generado a partir de la geobase catastral, compuesto por:

- 189 clasificaciones en el catálogo
- 1,369,670 registros 2017 vigentes en la tabla

Se trata de una corrida unitaria porque no se computa por predio, sino acumulada en cada clasificación. Cada valor vigente 2017 y propuesto 2018 se multiplica por la superficie universal de los bloques de construcción registrados y la diferencia se factoriza con la tasa 0.000254 para derivar el impuesto predial anual facturado. En los totales, se calcula el promedio de las diferencias porcentuales tanto positivas como negativas y se suman los impuestos resultantes ya sea a la alza ó a la baja. Además se incluye la cantidad de registros, con el fin de medir el impacto a través de la frecuencia. Así, se observa que el tipo más común es el MODERNO1-ECONOMICO-BUENO con el 41.73% de bloques clasificados, mientras que en el otro extremo hay 46 combinaciones de la matriz no se utilizan. Esto último se debe principalmente a que el rango 2 de edad en permanentes y 1 en industriales no se asignaron de manera masiva al inicio de 2017, sino que se han ido alimentando con la valuación interna y externa. Pregunta el Ing. Isaac Bobry como se decidió la tasación de entre los dos nuevos rangos, a lo que Catastro responde que al no tener la fecha de edificación de cada registro, se trató de adaptar al nuevo sub-lapso de edad que representara el menor incremento al valor.

Utilizando las previamente descritas hojas de cálculo, a continuación se presentan 4 escenarios de valores unitarios para 2018 y su repercusión en comparación con los vigentes 2017 a manera de ejercicio para definir el criterio a seguir en la propuesta (en todos se redondea el resultado a decenas).

- I. Sin combinar fuentes, adoptar los valores base proporcionados por el CTCE, notando que implican 158/189 decrementos

-22.99% promedio en valores unitarios
-\$66,581,586.39 facturación de predial

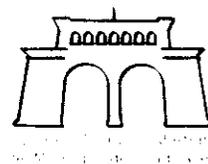
- II. De manera selectiva, utilizar los valores base proporcionados por el CTCE, sólo donde no representen decrementos

+0.67% promedio en valores unitarios
+\$1,207,020.60 facturación de predial

ACTA DE SESIÓN IV

1ª Extraordinaria

Junio 1, 2017



III. Partiendo de los valores vigentes en Guadalajara más el índice inflacionario esperado para 2017:

+8.26% promedio en valores unitarios

+\$53,399,876.72 facturación de predial

IV. Siendo los más similares a Guadalajara, utilizar íntegramente los valores de San Pedro Tlaquepaque 2017, notando que implican 130/189 decrementos:

-24.67% promedio en valores unitarios

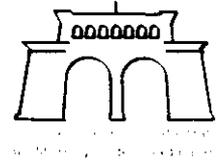
-\$46,420,698.06 facturación de predial

Vistos los resultados, recomienda el Ing. Tonatiuh Méndez que para apreciar los efectos con mayor exactitud, en vez del promedio de variaciones de valores unitarios se obtenga un porcentaje ponderado de acuerdo con la frecuencia de cada clasificación. Se acepta la sugerencia y será reflejado dicho índice en la propuesta que se enviará al correo electrónico de los consejeros, antes de la 5ª sesión. Se acordó que la propuesta inicial para Guadalajara se prepare bajo el criterio de homologación a valores base del Consejo Técnico Catastral Estatal y a municipios metropolitanos. Se comenta que en las reuniones de Catastros, se pactó que aquellos que tienen en sus tablas clasificaciones con valores superiores a los sugeridos, como es nuestro caso en las construcciones tipo industrial, no las incrementen con el fin de que gradualmente se vayan alcanzando por los demás. Mencionan los participantes que el Consejo Técnico Catastral de Tlaquepaque ya concluyó su proyecto de tablas 2018, por lo que una vez que se obtengan de ellos los nuevos valores que fijaron, se consideren en la propuesta de Guadalajara.

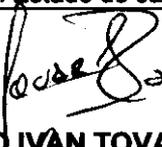
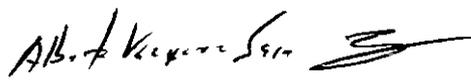
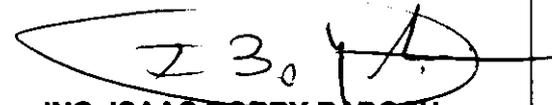
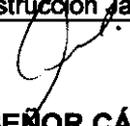
Pasando al cuarto tema de asuntos varios, pregunta el Director de Catastro si existe algún comentario a los valores de suelo entregados en la sesión previa. Al momento no hay de ningún consejero, salvo del Arq. Daniel Briseño quien manifiesta que el valor de avenida fijado para el Periférico Manuel Gómez Morín en sus cruces con la Calzada Independencia Norte y Belisario Domínguez debe ser replanteado, y para ello preparó un análisis que remitió recién a Catastro por correo electrónico. Se revisará el tema y se presentará en la próxima sesión.

Recordando que la aprobación del proyecto se programa para el 29 de Junio, 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 10:15 hrs. del día 1 de Junio del 2017. Se levanta la presente acta para constancia que firman los:

ACTA DE SESIÓN IV
1ª Extraordinaria
Junio 1, 2017



PARTICIPANTES

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