

ACTA DE SESIÓN IX

5ª Ordinaria
Agosto 21, 2017



En Guadalajara, Jalisco siendo las 08:55 hrs. de día 21 de Agosto de 2017, en el salón de usos múltiples de la Dirección de Catastro Municipal, ubicada en 5 de Febrero 249, Unidad Reforma en 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 9ª sesión (5ª ordinaria) 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 nueve de 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. José de Jesús Velázquez Sotomayor Presidente del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, el Ing. Rildo Ivan Tovar del Colegio e Instituto Mexicano de Valuación y 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 VIII de 2017, celebrada el día 29 de Junio de 2017.
3. Informe del proceso de aprobación en el H. Ayuntamiento, de la iniciativa de tablas de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal 2018.
4. Asuntos varios.

ACTA DE SESIÓN IX

5ª Ordinaria
Agosto 21, 2017



En desahogo al segundo punto a tratar, el Ing. Rodolfo González pregunta a los asistentes si tienen alguna observación con respecto a la minuta de la octava sesión del 29 de Junio de 2017, confirmando si fue recibida en el correo electrónico de todos. Ante la manifestación de los consejeros de haberla recibido oportunamente y 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. El Jefe de Coordinación y Apoyo de Catastro, informa a los participantes que el 18 de Julio se obtuvo para las tablas de valores 2018, de parte del Consejo Técnico Catastral del Estado un dictamen de cumplimiento sin observaciones, situación que es de reconocerse por ser logro de muy contados municipios, que se nota como año con año mejoran la calidad de su proyecto. También resalta que no todos los municipios presentaron proyectos 2018 a revisión ante dicho Consejo, apuntando el Arq. Jesús Velázquez que en este ejercicio aproximadamente 65.

Se informa que el dictamen que contiene la iniciativa de Tablas de Valores de Guadalajara 2018, fue aprobado por el Pleno del H. Ayuntamiento en sesión del viernes 18 de Agosto. Al respecto Comenta el Ing. Ramón Vera que gracias a los trabajos previos con los Regidores integrantes de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública, durante la aprobación no hubo mayor discusión. Si bien se expresó el posicionamiento de la facción del PRI en cuanto a que no se aprobasen tablas para el siguiente ejercicio fiscal en consideración a la situación económica familiar de los tapatíos, dicha propuesta fue rechazada por mayoría, después de que la Presidenta de la mencionada Comisión respondió que elaborar anualmente tablas de valores constituye una obligación legal, que el incremento propuesto en conjunción con la Ley de Ingresos será del 5%, mucho menor a la inflación esperada para este año y que dichos recursos adicionales servirán para que la administración municipal pueda operar sin menoscabo en la provisión de servicios. Al respecto, el Secretario Técnico de la Comisión de Hacienda explica que la propuesta de no aprobación obedeció a factores políticos, ya que en cuanto a los elementos técnicos de las tablas y los estudios que las sustentan no se señaló ninguna objeción y que la votación final por el dictamen de las tablas fue de 16 Ediles a favor por 5 en contra. Agrega el Ing. Ramón Vera que en la Ley de Ingresos el mismo grupo de Regidores pidió reducir el tope al impuesto predial del XIII transitorio al 3% en moción también rechazada, aprobándose la iniciativa de Ley después de algunas precisiones, finalmente con 2 votos en contra.

ACTA DE SESIÓN IX

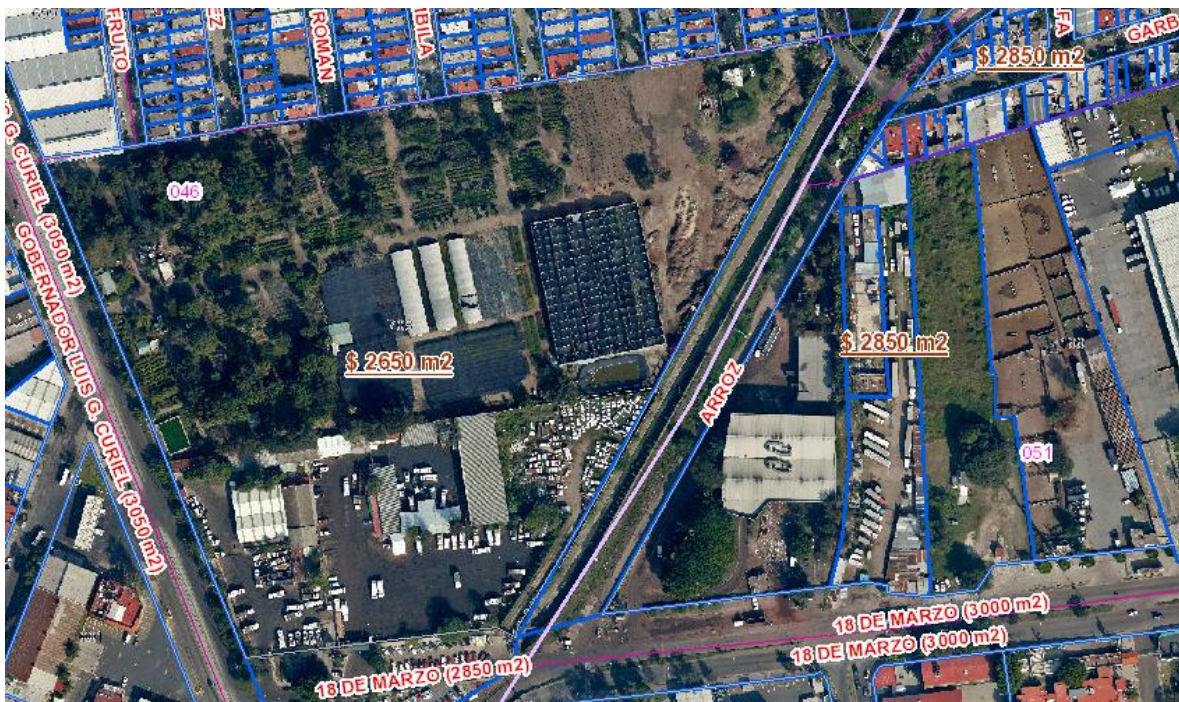
5ª Ordinaria
Agosto 21, 2017



Prosigue el Ing. Vera comentando que siendo la sesión de aprobación el reciente viernes, no dio oportunidad de agregar al proyecto mas notas para definición de otras calidades de construcción, necesarias para prevenir resoluciones del tribunal contra las tablas de valores. Señala que en ellas, la única clasificación que aparece expresamente es la de “Austero” y que las demás solo se pueden inferir de la tabla paramétrica para clasificar calidades en el tipo habitacional unifamiliar. Reconoce que el artículo 64 de la Ley de Catastro Municipal dicta que para la valuación de construcciones deberá observarse el procedimiento de valuación que se establezca en el reglamento de esa Ley, que sin embargo en el vigente para Guadalajara tampoco se encuentran claramente definidas. Menciona que se encuentra en revisión, para proponer una reforma integral en breve.

Cierra el tercer punto programado el Ing. Rodolfo González reconociendo la labor del Lic. Paris Orozco y su equipo en el logro de la aprobación de Tablas de Valores a través de los trabajos al interior de la Comisión Edilicia, particularmente porque los regidores cuentan entre sus asesores con especialistas de reconocida trayectoria en la materia.

Pasando al cuarto tema de asuntos varios, con el fin de solicitar una opinión del Consejo Técnico se presenta el caso del valor catastral del predio ubicado en la confluencia de las calles Gobernador Curiel y 18 de Marzo:



ACTA DE SESIÓN IX

5ª Ordinaria
Agosto 21, 2017



Se trata del inmueble de propiedad municipal que se encuentra parcialmente ocupado por una planta de transferencia de basura operada por la empresa CAABSA. Expresa el Director de Catastro que en un dictamen técnico emitido con la aplicación de los procedimientos establecidos en las tablas de valores vigentes, resulta en un valor unitario de terreno de: **\$2,988.53**, mientras que en el avalúo comercial ordenado al Colegio Mexicano de Valuadores Profesionales del Estado de Jalisco, A.C., conforme a la información de oferta de compraventas de predios similares en la zona y tomándose como base la media resultante de la homologación de la información por ubicación, superficie, forma y uso: **\$2,604.79**, por lo que estamos ante un caso más en el que el valor catastral supera al comercial.

En lo particular, el predio en cuestión tiene las siguientes características:

- Afectación en una franja de terreno que se utiliza como derecho de paso o derecho de vía del F.F.C.C. y de un canal pluvial que cruzan el terreno; sector que no podrá transmitirse y no podrá ser físicamente poseído.
- La configuración del terreno es de forma irregular ya que está subdividido en dos fracciones separadas y el suelo presenta cierto grado de contaminación por la actividad que en él se desarrolla desde hace años. Presenta el riesgo además de ser cauce natural por su cercanía al Dean.
- El uso actual está definido como EV-D 01 y EU – C05, espacios verdes abiertos y recreativos distritales, equipamiento vecinal.

Al respecto se vierten una serie de comentarios: Menciona el Arq. Juan Carlos Chávez que una vez que se desincorpora del dominio municipal, el uso especificado por el plan parcial de desarrollo urbano cambia para permitir la utilización del predio para otros usos como habitacional, comercial o de servicios. Por su parte, señala el Notario Fernando Gallo que un terreno afectado es siempre susceptible de transmitirse con todo y su restricción, haciendo la anotación respectiva. Apunta la Arq. Isabel Villaseñor que las áreas que quedan después de la afectación son dos fracciones de poco más de 70 mil m² la mayor y casi 11 mil la menor. El Ing. Isaac Bobry menciona que por la zona en que se ubica y la infraestructura urbana servicios circundantes y transporte, aún irregular es susceptible de desarrollarse un buen proyecto habitacional, que en terrenos como éste que no tienen demanda por sus características, el beneficio es para quien compra y toma el riesgo de invertir.

ACTA DE SESIÓN IX

5ª Ordinaria
Agosto 21, 2017



Indica el Lic. Jesús Sánchez que la aplicación de la fórmula vigente da al terreno un factor de 1.2, aumentando con esto el valor resultante aún más allá del valor de mercado. Por ello se propone realizar una corrección como la recomendada por el Consejo Técnico Catastral Municipal mediante los antecedentes acuerdos de fecha 05 de febrero de 2015 y 11 de febrero 2016, en los que se contempla utilizar un factor de ajuste para calcular el valor de los terrenos mayores a los lotes tipo cuando el valor resultante de la aplicación de la fórmula rebasa los valores reales; fundado en el artículo 66 fracción XII de La ley de Catastro Municipal y el artículo 95 de la Ley de Hacienda Municipal, ambas del Estado de Jalisco.

Prosigue la Jefa de Valuación explicando que al emplear un factor de 0.70 en el terreno resultaría un valor unitario catastral de \$2,077.48 por m², representando una diferencia de 20.24% en valor unitario respecto del avalúo comercial. La razón de elegir inicialmente dicho coeficiente es porque deriva en el rango promedio determinado por el Consejo Técnico Catastral del Estado para la equiparabilidad entre valores base catastrales en la Entidad y valores de mercado.

El Ing. Enrique Font y el Arq. Salvador Parada concuerdan en que el factor de ajuste propuesto es una buena medida, ya que el cálculo por residual probablemente dejaría el valor unitario de terreno en \$1,500.00 o menos. Acuerda entonces el Consejo por unanimidad, que la presentada es la mejor opción para valuar este terreno en particular.

En otro asunto, pregunta el representante del Colegio de Notarios sobre la vida útil de las palapas y lonarios, clasificaciones que se incluyeron en la iniciativa de tablas de valores 2018. Después de las opiniones de los peritos presentes, conviene el Consejo revisar a detalle el tema, considerando agregar edades y su depreciación en los trabajos del próximo año.

Para concluir con asuntos varios, el Secretario en funciones recuerda a los Consejeros que la siguiente reunión se llevará de acuerdo con el calendario de sesiones ordinarias, a menos de que no haya materia a tratar o que algún consejero solicite una extraordinaria antes.

No habiendo mas temas, clausura la sesión el miembro presidente, agradeciendo la puntual asistencia a pesar del cambio de la sede cotidiana y la participación de todos en la reunión, siendo las 09:50 hrs. del día 21 de Agosto del 2017. Se levanta la presente acta para constancia que firman los:

ACTA DE SESIÓN IX

5ª Ordinaria
Agosto 21, 2017



PARTICIPANTES

<p>ING. RAMÓN ENRIQUE VERA SALVO Director de Catastro representando al Presidente del Consejo</p>	<p>LIC. PARIS ALEJANDRO OROZCO 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 Unidad 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>ING. ENRIQUE FONT BECERRA Representante del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco</p>	<p>ING. RILDO IVAN TOVAR 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>LIC. FERNANDO GALLO PÉREZ Representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco</p>
<p>ARQ. SALVADOR I. 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>