

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

4ª Extraordinaria

Junio 23, 2016



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

En Guadalajara, Jalisco siendo las 8:30 hrs. de día **23 de Junio** de 2016 en el salón Bernardo Quintana 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 arábigo 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 octava sesión (4ª 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 la Unidad 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 Vera designa para la representación de la Dirección de Catastro al Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, titular de la Unidad de Cartografía de la misma dependencia.

Inicia la sesión el Ing. Ramón Vera, da la bienvenida a los consejeros presentes agradeciéndoles su presencia. Acto seguido verifica la lista de asistencia que previamente fue circulada y según se desprende del registro anuncia que existe quórum necesario con siete de los nueve representantes presentes en primera convocatoria, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Con la incorporación de los representantes de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara así como de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco, instantes después queda completo el Consejo con todos sus integrantes. Consigna el Secretario en turno además la asistencia del Arq. José de Jesús Velázquez Sotomayor, Presidente del Consejo Intergrupales de Valuadores del Estado de Jalisco y de la Arq. María Isabel Villaseñor Cárdenas, Jefa de la Unidad de Valuación y Estudios Técnicos de Catastro. Prosigue el Presidente 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 la sesión VI.
3. Aprobación del proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción 2017 compuesto por:
 1. Procedimientos de valuación para el terreno de predios urbanos, condominios, plazas y centros comerciales y para determinar la calidad en valuación de la construcción,
 2. Tablas de valores unitarios de construcción, elementos y parámetros constructivos y valores de terrenos rústicos
 3. Planos con los valores unitarios de terreno
4. Asuntos varios.

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. 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.

Continuando con el tercer tema del orden, el Director de Catastro comenta de acuerdo a lo que informa el C. Tesorero Municipal, que el Ing. Enrique Alfaro Ramírez confía en que el proyecto de Tablas de Valores de Terreno y Construcción elaborado en el Consejo logrará su aprobación en el Pleno del Ayuntamiento, estableciendo el compromiso de hacer lo que esté de su parte para que el H. Congreso del Estado haga lo propio, a fin de que pueda aplicarse el instrumento en el ejercicio fiscal 2017. Anuncia que el propio Alcalde de Guadalajara presidirá la siguiente sesión del Consejo a verificarse el 28 de Junio en el Palacio Municipal.

Acto seguido, el Ing. Ramón Vera procede a someter a votación del Consejo una a una las partes que integran el proyecto de tablas de valores 2017, analizadas durante las 7 sesiones previas, haciendo referencia a la reunión en que fueron discutidas:

- PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN PARA EL TERRENO DE PREDIOS URBANOS
 - Fórmula de raíz 4ª
 - Acotar el resultado de la fórmula a un máximo de 1.20 y mínimo de 0.80
sesión 17 de Marzo
 - Determinar para predios interiores (sin frente a calle) un factor de 0.5
sesión 16 de Junio
 - Determinar para predios manzaneros, un factor 1.25
sesión 16 de Junio
 - Lote ideal, tabla de 3 relaciones frente-profundidad
sesión 26 de Mayo
 - Redondear el frente ideal en el resultado de su cálculo a 5 decimales
sesión 16 de Junio
 - Para terrenos en esquina o cabeceros, tomar en el cálculo del lote ideal el mas corto de los frentes
sesión 26 de Mayo
- ✓ **Aprobados por unanimidad**
- PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN PARA CONDOMINIOS
 - Indiviso proporcional para condominios compuestos
sesión 11 de Febrero
 - Publicar listado de condominios INFONAVIT que se valúan por privativas
sesión 23 de Junio
- ✓ **Aprobados por unanimidad**
- VALORES UNITARIOS Y PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN PARA PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES
 - Valores en base a ocupación observada
sesión 16 de Junio
 - Incluir solo las sujetas a régimen de condominio, las demás especificar su polígono de valor en los planos
sesión 16 de Junio
- ✓ **Aprobados por unanimidad**

Se comenta por los presentes el caso de los condominios mixtos por su conformación con el ejemplo de Horizontes Chapultepec y Parques Guadalajara.

- PROCEDIMIENTO PARA VALUACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN
 - Tabla paramétrica para determinar la calidad resumida a 8 partidas, agregando descripción de sus características
 - sesión 16 de Junio
 - sesión 23 de Junio
 - Establecer porcentajes de valor para predios en proceso de construcción, con porcentaje fijo 0-40-70-100
 - sesión 16 de Junio
 - Establecer porcentajes para determinar estado de conservación por unidad de construcción, 35%
 - sesión 16 de Junio
 - sesión 23 de Junio
 - Determinación de la edad en 6 rangos: 0-5, 6-10, 11-20, 21-30, 31-40 y 40-<
 - sesión 26 de Mayo
 - Edad de las construcciones remodeladas, conforme a su vida remanente efectiva
 - sesión 26 de Mayo
 - Incremento por estructura 15% para edificaciones de mas de 10 niveles, contando sótanos
 - sesión 16 de Junio

✓ **Aprobados por unanimidad**

En el tema del porcentaje de deterioro de los elementos tomados para cambio de estado de conservación de bueno a regular o a malo, después de discutirse en cuanto al porcentaje ideal, ya que se trata de un criterio nuevo y al no tener a la mano datos para sustentar la decisión, se concluye en la propia sesión iniciar en un 35% para ver el comportamiento de su implementación en la valuación 2017.

El Arq. Jesús Velázquez manifiesta en cuanto a las reformas a los métodos de valuación, que los presentará en breve ante sus agremiados ya que no ha recibido observaciones del envío que hizo con oportunidad. Comenta el Ing. Ramón Vera que si el proyecto amerita alguna precisión, aún puede hacerse previo a su aprobación en el Ayuntamiento. Pide así mismo el Presidente del CIVEJ que se informe formalmente al Ing. Jorge Cuevas que se utilizará una variación del método del cual tiene la propiedad intelectual, comentando que ya está al tanto de ello. Catastro se encargará de la atención del particular.

- VALORES UNITARIOS DE TERRENOS RÚSTICOS
 - Homologación con San Pedro Tlaquepaque
sesión 9 de Junio
- ✓ **Aprobados por unanimidad**

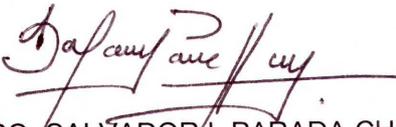
- VALORES UNITARIOS DE TERRENOS URBANOS
 - Valores en base a estudio de mercado, avalúos de perito externo e índice inflacionario
sesión 28 de Abril
sesión 12 de Mayo
sesión 26 de Mayo
- ✓ **Aprobados por unanimidad**

Se comenta que los valores de terreno rústico se homologaron con la propuesta 2017 de San Pedro Tlaquepaque, misma que no fue aprobada en su Consejo Técnico de Catastro Municipal, por ello en vez de ello se asimilan a los valores 2016 de dicho Municipio, que son idénticos a los de Zapopan. No hay impacto en su modificación puesto que no se aplican a ningún inmueble de propiedad privada en todo el territorio de Guadalajara. En cuanto a los valores de terreno urbano, quedan conforme a la propuesta entregada, puesto que no se recibió alguna solicitud de modificación a los mismos, terminando con ello el tercer tema del día.

Con referencia al quinto tema de asuntos varios, el Ing. Ramón Vera recuerda al Consejo la importancia de su asistencia a la siguiente sesión la cual se convocará para las 10:00 horas en el Palacio Municipal, ya que en ella se firmará el Proyecto de las Tablas de Valores 2017. Agrega el representante de la Comisión Edilicia de Hacienda que ya se encuentra preparando la iniciativa con la que el Presidente Municipal elevará ante el Pleno la propuesta de iniciativa de tablas 2017.

Para concluir con los asuntos varios, el Ing. Isaac Bobry invita a que la siguiente sesión de Julio 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 **09:45** hrs. del día 23 de Junio del 2016. Se levanta la presente acta para constancia que firman los asistentes.

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	 LIC. JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ MARISCAL Jefe de Cartografía 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. ALBERTO VAZQUEZ SAINZ Representante de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara
 ARQ. J. JESÚS VELÁZQUEZ SOTOMAYOR Presidente del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco (CIVEJ)	 ARQ. SALVADOR I. PARADA CHÁVEZ Representante del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco (CIVEJ)
 ARQUITECTA MARÍA ISABEL VILLASEÑOR CÁRDENAS Jefa de Unidad de Valuación y Estudios Técnicos, Dirección de Catastro	