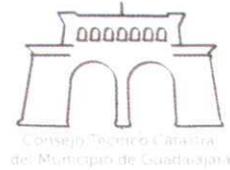


ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



En Guadalajara, Jalisco siendo las 08:45 hrs. de día 26 de Abril de 2018 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 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 mismo Municipio, previa convocatoria enviada por correo electrónico 3 días antes y confirmada telefónicamente, se llevó a cabo la segunda sesión ordinaria de los trabajos 2018 del Consejo Técnico Catastral.

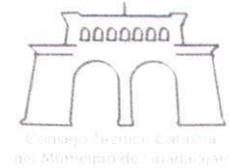
Con antelación el Alcalde de Guadalajara Mtro. Juan Enrique Ibarra Pedroza, designa al Ing. Ramón Enrique Vera Salvo Director de Catastro para presidir en su nombre el Consejo Técnico Catastral, ya que no puede estar presente por causas de fuerza mayor. Por su parte, la Tesorera Municipal L.C.P. Irlanda Loerythe Baumbach Valencia instruye al Ing. 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 acumular facultades, el Ing. Ramón Vera a su vez habilita 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 Secretario, saluda a los presentes y agradece su presencia. Acto seguido verifica la lista de asistencia que fue circulada y según se desprende del registro anuncia que existe quórum necesario con nueve de once consejeros en primera convocatoria, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Se asienta la presencia de la Jefa de Valuación y Estudios Técnicos de Catastro, Arq. María Isabel Villaseñor Cárdenas y la incorporación del Arq. Francisco J. Díaz de León Romo, en representación de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios. Prosigue el Ing. Rodolfo González 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 I de 2018.
3. Estudios para el proyecto de tablas de valores unitarios de terreno y construcción 2019.
 1. Valores unitarios
 2. Métodos de valuación
4. Asuntos varios.

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



En desahogo al segundo punto a tratar, el Secretario pregunta a los asistentes si tienen alguna observación con respecto a la minuta de la primera sesión del 26 de Enero de 2018, 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, iniciando con los valores unitarios de terreno. El Ing. Ramón Vera informa al Consejo sobre la reunión de la comisión integrada para tal efecto, celebrada en las instalaciones de la CMIC el lunes 12 de Febrero, con la participación de representantes de:

- Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción
- Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco
- Dirección de Catastro Municipal

Durante la misma, se entregaron mapas por distrito con la ubicación de los valores de operación reportados a Catastro por los Notarios Públicos durante 2017. A continuación se presentan los avisos traslativos presentados en dicho ejercicio y los criterios para definir una muestra:

100.0%	transmisiones capturadas 2017	12467
16.7%	sin liquidación	2084
0.6%	liquidados en \$0	76
71.8%	al valor de avalúo catastral	8955
7.3%	a un valor referido	914
1.4%	base de impuesto < avalúo de perito	171
2.1%	base de impuesto > avalúo de perito	267

Se comenta que a raíz de la publicación de las reformas a la Ley de Hacienda Municipal, el impuesto sobre transmisiones patrimoniales en inmuebles que no son exclusivamente destinados a casa habitación, se paga sobre el valor que resulte más alto entre el de operación y del avalúo catastral. Por ello, se toma para geo-referir el último conjunto de 267 cuentas como valores de operación reportados, según lo acordado por el Consejo en reunión previa para revisión en la comisión:

ACTA DE SESIÓN I

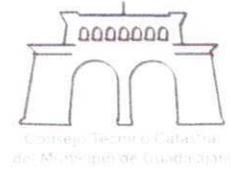
2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



[Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including a large signature on the right side and several smaller ones at the bottom.]

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



	<p>En cada plano entregado a los integrantes de la comisión en formato digital PDF, de acuerdo a la muestra, se marca en rojo el predio transmitido, su valor de operación y las siglas "cap" si procede de captura interna por el personal de catastro o "web" si se trata de un aviso capturado por personal de las notarías en el portal de internet.</p>
--	--

Se reporta al pleno que los consejeros asistentes a la comisión, sobre la información cartográfica presentada hicieron las siguientes solicitudes:

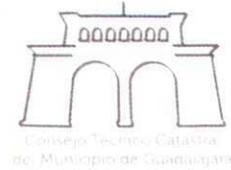
- Agregar a los mapas: ubicación, uso reportado en avalúo, valor unitario, desglosar terreno y construcción, valor con porcentaje de equiparabilidad, COS, CUS, uso permitido según plan parcial y coordenadas geográficas.
- Analizar valor unitarios de suelo con la superficie de avalúos de perito
- Generar reporte de valores catastrales superiores a 15 mdp en Providencia.

Al respecto, comenta el Jefe de la Unidad de Cartografía de Catastro, que para la integración de la información solicitada, se generarán los planos de la muestra de valores de operación en formato shape, con los datos asociados a cada predio como atributos para su entrega en la siguiente sesión. Se incluirá un visor para este tipo de archivos GIS y también la tabla de Excel para los análisis con las cifras que los consejeros deseen realizar.

El Ingeniero Isaac Bobry expresa que se debe considerar en la influencia que tenga en la zona o fraccionamiento cada valor de operación muestreado, y también que se puede tratar de casos extremos de inmuebles que por su ubicación se encuentran sobrevalorados, opinión que comparte el Arq. Jesús Velázquez. Agrega en cuanto al valor, que en la transacción también se contempla en el precio el pago de los impuestos y la comisión de venta. Sobre este tema se vierten varios comentarios, concluyendo en que se deben ponderar los factores.

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



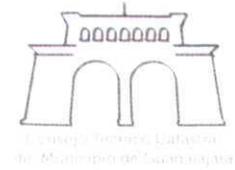
Por su parte el Ing. Ramón Vera comenta que en la definición de valores unitarios para las tablas de valores, la Ley de Catastro Municipal enuncia los elementos que se deben considerar en el estudio mas no la forma de hacerlo, por ello cada año en el esfuerzo de cumplir con el mandato de equiparar a los valores de mercado se da diferente peso a ciertos factores o termina considerándose el índice inflacionario sin un análisis más a fondo. Una de las principales consecuencias es que no se cuenta con argumentos de peso para la defensa legal de las tablas de valores, que cada vez mas reciben impugnaciones por no tener "claras definiciones" y las resoluciones de tribunales ordenan aplicar los montos de menor cuantía. De ahí la importancia de construir un modelo para definir unitarios, que sea justo y a la vez susceptible de aplicarse masivamente. Para ello, el Ing. Rodolfo González presenta los elementos para proponer valores de terreno:

- Valores de operación
- Avalúos de perito
- Oferta inmobiliaria
- Índice inflacionario
- Uso potencial
- Nivel económico
- Homologación colindantes
- Homogeneización de zonas

Considera Catastro que los primeros cuatro son los principales accionantes, los siguientes dos son influyentes mientras que los últimos dos sirven para realizar ajustes a la propuesta. Se debe reconocer que cada uno de los factores mencionados tiene sus inconvenientes: el índice inflacionario constituye un dato duro, oficial, incuestionable pero no refleja directamente el mercado inmobiliario. En los valores de operación si bien se reporta el precio de la transacción, se observa cierto grado de simulación y precios disparados por planeaciones fiscales. Los avalúos de perito son elaborados por especialistas, sin embargo en general se apegan a las tablas actuales, más que a las características de la zona. Por último la oferta inmobiliaria que sería el dato a tomar según las leyes, hay que determinar el factor de comercialización y tiempo de oferta.

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



Es preciso entonces que se defina la correlación entre los mencionados factores, sobre una base geográfica, ya que impacta a las zonas de manera diferenciada:



A continuación se ponen a discusión las fuentes para consultar los cuatro datos principales:

- **VALOR DE OPERACIÓN**

- Estructura de datos de Catastro, ampliar con datos 2018

- **AVALÚOS DE PERITO**

- Enero 1441
- Febrero 1513
- Marzo 1325

- **OFERTA INMOBILIARIA**

- Publicación WEB en sitios aprobados el año pasado
- Listado a obtener de alguna asociación inmobiliaria

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



• ÍNDICE INFLACIONARIO

– FUENTE <http://elinpc.com.mx/inflacion-proyectada/>

Expectativas de inflación anual

Por ciento

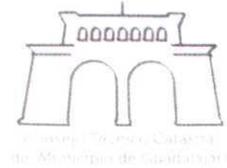
	Inflación General		Inflación Subyacente	
	Encuesta		Encuesta	
	noviembre	diciembre	noviembre	diciembre
Para 2017 (dic.-dic.)				
Media	6.49	6.56	4.77	4.78
Mediana	6.50	6.60	4.75	4.80
Para los próximos 12 meses				
Media	3.83	3.96	3.69	3.64
Mediana	3.81	3.85	3.64	3.50
Para 2018 (dic.-dic.)				
Media	3.91	3.96	3.72	3.64
Mediana	3.84	3.85	3.67	3.50
Para 2019 (dic.-dic.)				
Media	3.58	3.66	3.48	3.46
Mediana	3.50	3.59	3.42	3.43
Para 2020 (dic.-dic.)				
Media	.	3.61	.	3.43
Mediana	.	3.50	.	3.35

El especialista invitado de AMPI Arq. Francisco Díaz de León manifiesta que la asociación por él representada puede brindar datos sobre la oferta de inmuebles en venta que tienen registrada, para complementar el estudio, comentando que la comisión de las inmobiliarias se establece como porcentaje en el contrato con el vendedor que suele ser a seis meses, pero se aplica sobre el precio final de la operación. Apunta que en general, los agentes de bienes raíces cobran una media del 7% en Guadalajara, siendo mayor en localidades como Puerto Vallarta.

Propone el Director de Catastro se reúna nuevamente la Comisión para construir el modelo, a fin de que se pueda proponer en la siguiente sesión, apoyado en corridas para estimar su impacto en la valuación y facturación de impuesto predial. Se aprueba por unanimidad que sean citados en fecha por definirse ya que se preparen los mapas y para la locación se aprovecha la invitación del Ing. Isaac Bobry representante de la CMIC, para que sea en las propias instalaciones.

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



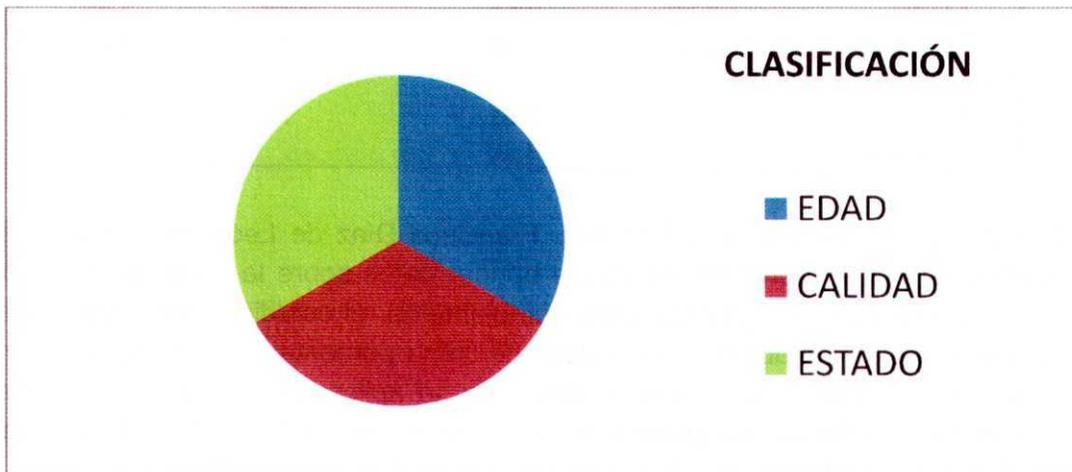
A continuación se aborda el tema de los valores unitarios de construcción. La Dirección de Catastro presenta un par de estudios que preparó:

- Análisis de tabla actual
- Factores de depreciación

Respecto de la valuación de construcciones, se invoca la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco en su:

Artículo 58.- *Para la determinación de los valores unitarios de los diferentes tipos de construcción, se clasificarán los mismos tomando en cuenta su edad, vida útil, su estructura y estado de conservación; materiales empleados en la edificación, calidad en la mano de obra y acabados. Con base en lo anterior, se procederá a fijar un valor unitario para cada tipo de clasificación de construcción.*

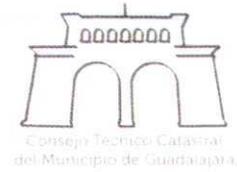
Lo cual se resume actualmente en las tablas de valores de todos los municipios de la entidad en 3 factores:



Durante el estudio del tema en Catastro, surge la siguiente interrogante: ¿En qué porcentaje efectivo participa cada factor?. Para conocerlo, en la tabla de valores unitarios de construcción se compara cada clasificación con la inmediata superior; por ejemplo misma calidad y estado pero en edad más reciente, misma edad y estado pero en mayor calidad, misma edad y calidad pero en mejor estado de conservación.

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



Por ejemplo, para SEMIMODERNO1-MEDIO-REGULAR:

- El MEDIO-REGULAR en edad con respecto al moderno 2 baja un 15%

MODERNO 2										SEMI-MODERNO 1																												
LUJO			SUPERIOR			MEDIA				ECONÓMICA				AUSTERA			LUJO			SUPERIOR			MEDIA				ECONÓMICA				AUSTERA							
BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO
10170	9350	6790	7730	7080	5340	5760	5000	3710	4260	3700	2670	3370	2860	2160	9480	7510	5460	6820	5730	4670	5060	4250	3470	3700	3110	2530	2920	2450	2000									

- El SEMIMODERNO1-REGULAR en calidad con respecto al superior baja un 26%

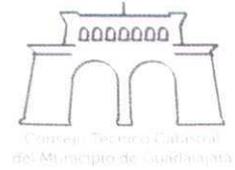
SEMI-MODERNO 1											
LUJO			SUPERIOR			MEDIA					
BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO
9480	7510	5460	6820	5730	4670	5060	4250	3470	3700	3110	2530

- El SEMIMODERNO1-MEDIO en estado regular con respecto al bueno es menor un 16%

SEMI-MODERNO 1											
LUJO			SUPERIOR			MEDIA					
BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO
9480	7510	5460	6820	5730	4670	5060	4250	3470	3700	3110	2530

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



En resumen, las diferencias

Relativa al nivel inmediato inferior de cada variable

SEMIMODERNO1-MEDIO-REGULAR

15% 26% 16%

Proporcionalidad de la comparación

26% 46% 28%

Relativa al nivel inmediato superior de la clasificación en conjunto, menor un 45%

MODERNO2-SUPERIOR-BUENO \$7730

SEMIMODERNO1-MEDIO-REGULAR \$4250

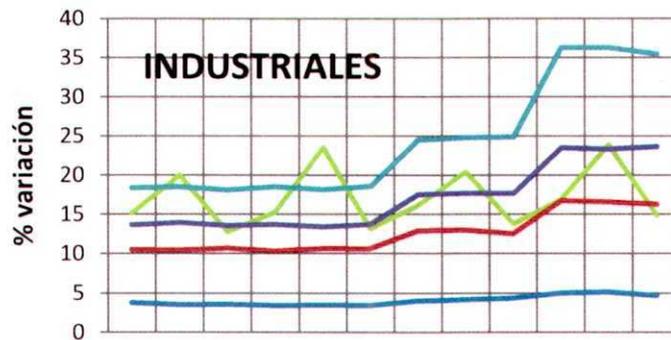
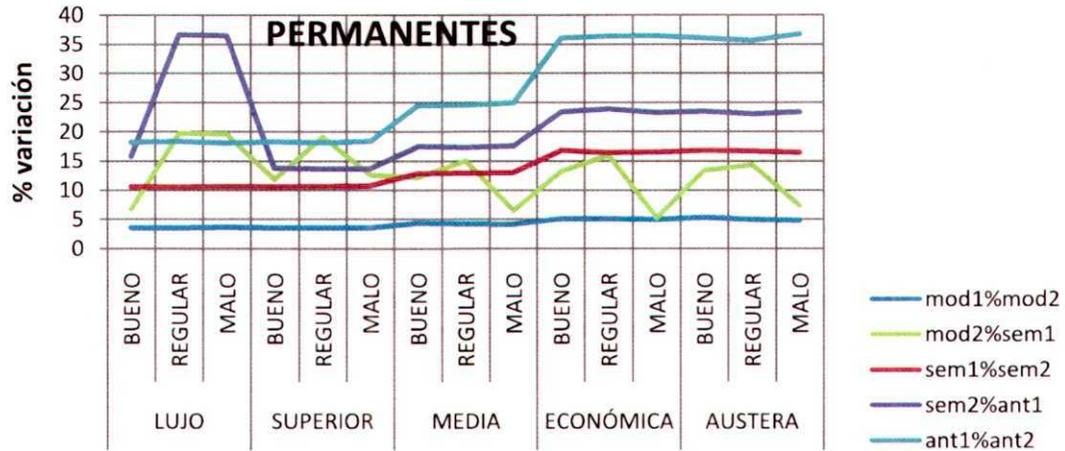
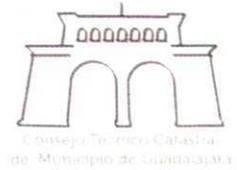
Al aplicar la comparativa presentada a todas y cada una de las clasificaciones de la tabla, en las 3 dimensiones:

- Variación de EDAD**

CALIDAD	PERMANENTES												INDUSTRIALES														
	LUJO			SUPERIOR			MEDIA			ECONÓMI CA			AUSTERA			ESPECIAL			SUPERIOR			MEDIA			ECONÓMI CA		
	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO
MODERNO O 1	10550	9700	7050	8020	7340	5540	6020	5220	3870	4490	3900	2810	3560	3010	2270	5010	4460	3330	4360	4060	2920	3750	3330	2510	3180	2920	2120
MODERNO O 2	10170	9350	6790	7730	7080	5340	5760	5000	3710	4260	3700	2670	3370	2860	2160	4820	4300	3210	4210	3920	2820	3600	3190	2400	3020	2770	2020
SEMI- MODERNO O 1	9480	7510	5460	6820	5730	4670	5060	4250	3470	3700	3110	2530	2920	2450	2000	4090	3440	2800	3570	3000	2450	3020	2540	2070	2510	2110	1720
SEMI- MODERNO O 2	8480	6720	4880	6100	5120	4170	4410	3700	3020	3080	2600	2110	2430	2040	1670	3660	3080	2500	3200	2680	2190	2630	2210	1810	2090	1760	1440
ANTIGUO 1	7140	4260	3100	5260	4420	3600	3640	3060	2490	2360	1980	1620	1860	1570	1280	3160	2650	2160	2760	2320	1890	2170	1820	1490	1600	1350	1100
ANTIGUO 2	5840	3480	2540	4300	3620	2940	2750	2310	1870	1510	1260	1030	1190	1010	810	2580	2160	1770	2250	1900	1540	1640	1370	1120	1020	860	710

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



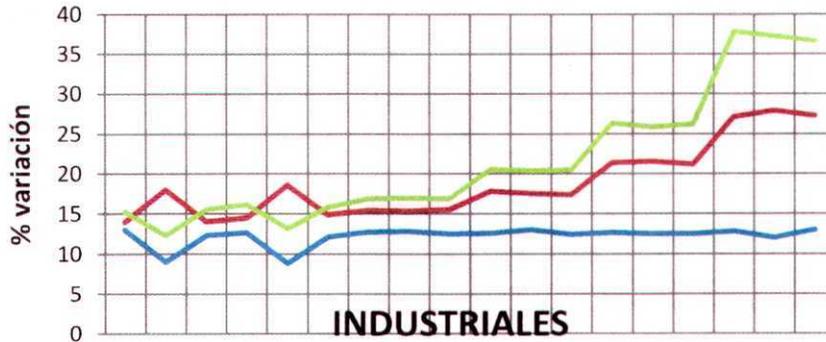
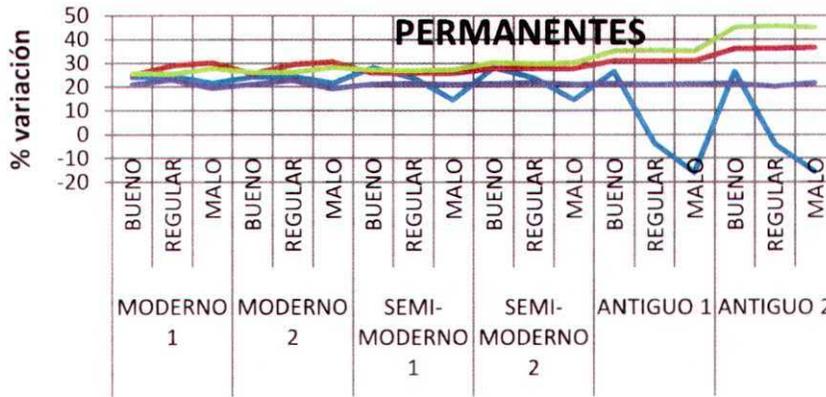
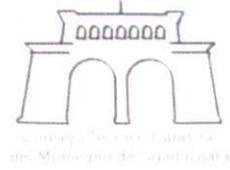
• **Variación de CALIDAD**

TIPO	PERMANENTES																	
	MODERNO 1			MODERNO 2			SEMI-MODERNO 1			SEMI-MODERNO 2			ANTIGUO 1			ANTIGUO 2		
	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO
LUJO/ESPECIAL	10550	9700	7050	10170	9350	6790	9480	7510	5460	8480	6720	4880	7140	4260	3100	5840	3480	2540
SUPERIOR	8020	7340	5540	7730	7080	5340	6820	5730	4670	6100	5120	4170	5260	4420	3600	4300	3620	2940
MEDIA	6020	5220	3870	5760	5000	3710	5060	4250	3470	4410	3700	3020	3640	3060	2490	2750	2310	1870
ECONÓMICA	4490	3900	2810	4260	3700	2670	3700	3110	2530	3080	2600	2110	2360	1980	1620	1510	1260	1030
AUSTERA	3560	3010	2270	3370	2860	2160	2920	2450	2000	2430	2040	1670	1860	1570	1280	1190	1010	810

[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



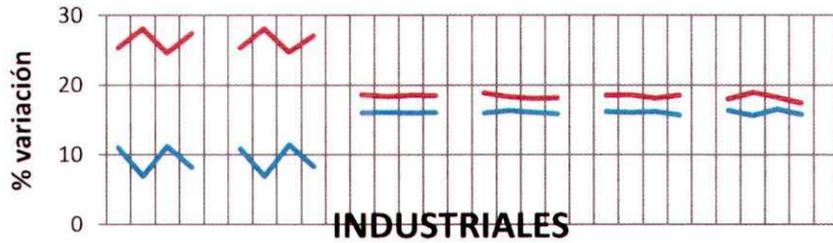
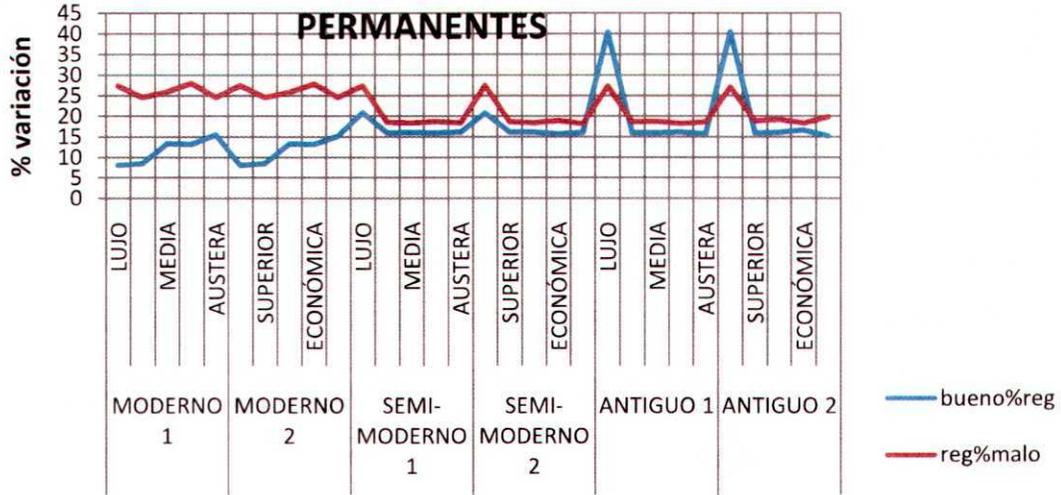
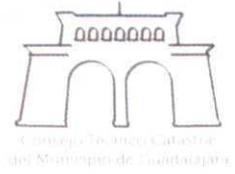
Variación de ESTADO

EDA D	PERMANENTES																													
	MODERNO 1				MODERNO 2				SEMI-MODERNO 1				SEMI-MODERNO 2				ANTIGUO 1				ANTIGUO 2									
	LUJO	SUPERIOR	MEDIA	ECONÓMICA	AUSTERA	LUJO	SUPERIOR	MEDIA	ECONÓMICA	AUSTERA	LUJO	SUPERIOR	MEDIA	ECONÓMICA	AUSTERA	LUJO	SUPERIOR	MEDIA	ECONÓMICA	AUSTERA	LUJO	SUPERIOR	MEDIA	ECONÓMICA	AUSTERA					
BUENO	10550	8020	6020	4490	3560	10170	7730	5760	4260	3370	9480	6820	5060	3700	2920	8480	6100	4410	3080	2430	7140	5260	3640	2360	1860	5840	4300	2750	1510	1190
REGULAR	9700	7340	5220	3900	3010	9350	7080	5000	3700	2860	7510	5730	4250	3110	2450	6720	5120	3700	2600	2040	4260	4420	3060	1980	1570	3480	3620	2310	1260	1010
MALO	7050	5540	3870	2810	2270	6790	5340	3710	2670	2160	5460	4670	3470	2530	2000	4880	4170	3020	2110	1670	3100	3600	2490	1620	1280	2540	2940	1870	1030	810

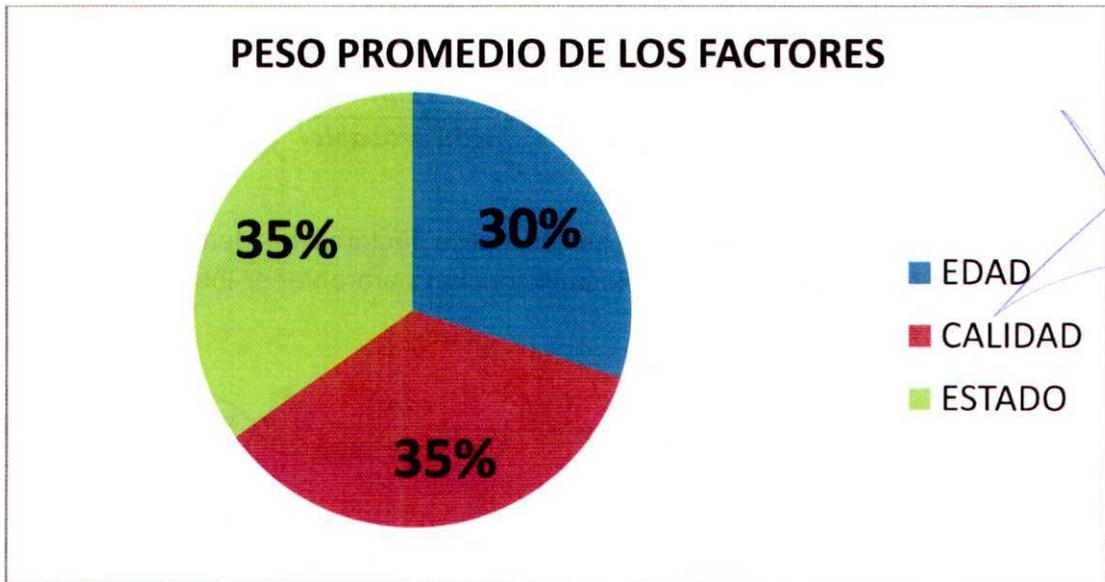
ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria

Abril 26, 2018



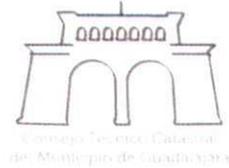
Del total de la matriz de clasificaciones de construcción, se obtiene



(Handwritten signatures and scribbles in blue ink)

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



A continuación el Ing. Ramón Vera otorga el uso de la voz a la Arq. Ma. Isabel Villaseñor, para explicar el análisis realizado a los valores base:

CALIDAD	VRN 2018	VRN 2019 (6.5%)*	VRN (Propuesta Cat. Edo) GDL	VRN (Propuesta Cat. Zapopan Edo)
LUJO	\$10,550.00	\$11,235.75	\$11,180.00	\$12,190.00
SUPERIOR	\$8,020.00	\$8,541.30	\$7,980.00	\$8,700.00
MEDIO	\$6,020.00	\$6,411.30	\$5,600.00	\$6,100.00
ECONÓMICO	\$4,490.00	\$4,781.85	\$4,100.00	\$4,530.00
AUSTERO	\$3,560.00	\$3,791.40	\$3,240.00	\$3,530.00

*Expectativa de inflación según analistas privados

Comenta que la propuesta consiste en utilizar valores unitarios base propuesta de Catastro del Estado para Zapopan (excepto el económico y austero que siguen por debajo de los vigentes al 2018)

FÓRMULA

VALOR UNITARIO BASE * FACTOR DE DEMÉRITO

$$x = 0.5 * \left[1 - \left(\frac{\text{edad}}{\text{vida probable}} \right) \right] + \left[1 - \left(\frac{\text{edad}}{\text{vida probable}} \right)^2 \right] * \text{factor conservación}$$

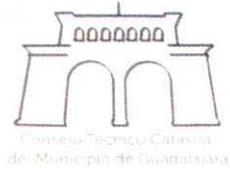
Actualmente a los valores base se les aplica factores de demérito por edad y estado de conservación (Tabla Ross-Heidecke) para obtener los valores unitarios de construcción.

$$x = 0.5 * \left[1 - \left(\frac{\text{edad}}{\text{vida probable}} \right) \right] + \left[1 - \left(\frac{\text{edad}}{\text{vida probable}} \right)^2 \right] * \text{factor conservación}$$

FACTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



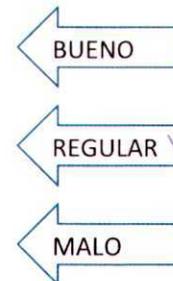
Hoy se toman estos tres para determinar si el estado es bueno, regular o malo.

N	Nuevo	100.0000%
MN	Muy bueno	99.6800%
CN	Conservación normal	97.4800%
CR	Conservación regular	91.9100%
RS	Reparaciones sencillas	81.9000%
RM	Reparaciones medianas	66.8000%
RI	Reparaciones importantes	47.4000%
RC	Reparaciones considerables	24.8000%
ReCom	Rehabilitación completa	13.5000%
MN	Malo	10.1250%
RVR-1	Ruinoso -valor de rescate 1-	6.7500%
RVR-2	Ruinoso -valor de rescate 2-	3.3750%
RVR-3	Ruinoso -valor de rescate 3-	0.0000%



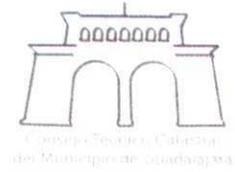
Propuesta: Conforme a la descripción de los estados de conservación en tablas:

N	Nuevo	100.0000%
MN	Muy bueno	99.6800%
CN	Conservación normal	97.4800%
CR	Conservación regular	91.9100%
RS	Reparaciones sencillas	81.9000%
RM	Reparaciones medianas	66.8000%
RI	Reparaciones importantes	47.4000%
RC	Reparaciones considerables	24.8000%
ReCom	Rehabilitación completa	13.5000%
MN	Malo	10.1250%
RVR-1	Ruinoso -valor de rescate 1-	6.7500%
RVR-2	Ruinoso -valor de rescate 2-	3.3750%
RVR-3	Ruinoso -valor de rescate 3-	0.0000%



ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



Por la dificultad de determinar año exacto de construcción para cada bloque, se utilizan estas edades dependiendo del rango.

	EDAD
M1 (0-5)	3
M2 (6-10)	8
SM1(11-20)	15
SM2 (21-30)	25
A1 (31-40)	35
A2 (mas de 40)	45

$$x = 0.5 * \left[1 - \left(\frac{\text{edad}}{\text{vida probable}} \right) \right] + \left[1 - \left(\frac{\text{edad}}{\text{vida probable}} \right)^2 \right] * \text{factor conservación}$$

DEMÉRITO POR ESTADO DE CONSERVACIÓN Y EDAD

Propuesta: Utilizar la edad mínima de cada rango, considerando que los materiales utilizados en México son de larga vida útil, mayor a la de los materiales prefabricados utilizados en EUA que son la base del estudio de Ross y Heidecke.

	EDAD
M1 (0-5)	1
M2 (6-10)	6
SM1(11-20)	11
SM2 (21-30)	21
A1 (31-40)	31
A2 (mas de 40)	41

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



$$x = 0.5 * \left[1 - \left(\frac{\text{edad}}{\text{vida probable}} \right) \right] + \left[1 - \left(\frac{\text{edad}}{\text{vida probable}} \right)^2 \right] * \text{factor conservación}$$

VIDA PROBABLE

Vida probable utilizada para deméritos tablas 2018

PERMANENTES, INDUSTRIALES Y PROVISIONALES

SUP 80 AÑOS, MED 70 AÑOS, ECONÓMICO 60 AÑOS

ALBERCAS/PISOS/INSTALACIONES DEPORTIVAS

30 AÑOS

LONARIAS/PALAPAS

10 AÑOS

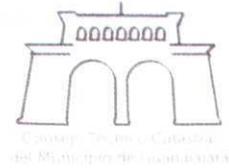
Con estos factores se determinan las clasificaciones que se publican en tablas.
Propuesta: Publicarlos en las tablas de valores

	EDAD	CN	RS	RM
M1 (0-5)	3	0.9530162	0.8006979	0.6530722
M2 (6-10)	8	0.9127311	0.7668514	0.6254661
SM1(11-20)	15	0.8479765	0.7124464	0.5810918
SM2 (21-30)	25	0.7385602	0.6205179	0.5061122
A1 (31-40)	35	0.6092500	0.5118750	0.4175000
A2 (mas de 40)	45	0.4600459	0.3865179	0.3152551

Con estos factores se calcularán los valores unitarios de construcción que serán presentados con su correspondiente corrida de afectación, con el fin de que los consejeros los evalúen para su final aprobación.

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



	CN	RS	RM
3	\$5,737.16	\$4,820.20	\$3,931.49
8	\$5,494.64	\$4,616.45	\$3,765.31
15	\$5,104.82	\$4,288.93	\$3,498.17
25	\$4,446.13	\$3,735.52	\$3,046.80
35	\$3,667.69	\$3,081.49	\$2,513.35
45	\$2,769.48	\$2,326.84	\$1,897.84

Propuesta, dar más peso al estado de conservación

Ejemplo con valores base 2018 calidad media y vida útil de 70 años, poniendo la edad máxima de cada rango y modificando factor por estado de conservación de acuerdo a las descripciones de bueno, regular y malo.

	MB	CR	RM
1	\$5,771.12	\$5,492.90	\$3,992.23
6	\$5,510.88	\$5,275.53	\$3,834.24
11	\$5,220.03	\$5,029.93	\$3,655.74
21	\$4,546.48	\$4,454.05	\$3,237.19
31	\$3,750.46	\$3,765.25	\$2,736.58
41	\$2,831.98	\$2,963.53	\$2,153.89

Para cerrar el tercer punto en el orden del día, los métodos de valuación

I. TERRENO

- Continuar con fórmula topológica
- Agregar factor por topografía

II. CONSTRUCCIÓN

- Continuar con tabla paramétrica
- Incorporar criterios de unitarios

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



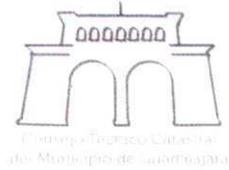
En el cuarto tema de asuntos varios, el Ing. Ramón Vera plantea la propuesta de sesiones extraordinarias a programar, con el fin de aprobar el proyecto de tablas de Valores 2019 con el mes de Junio:

MES	DÍA	TIPO	TEMA PRINCIPAL
MAYO	17	Extraordinaria CTCM	Criterios para unitarios
	31	Ordinaria CTCM	Valores de construcción
JUNIO	07	Extraordinaria CTCM	Valores por zona y calle
	14	Extraordinaria CTCM	Condominios y plazas
	21	Extraordinaria CTCM	Sistemas de valuación
	28	Ordinaria CTCM	<u>Aprobación proyecto</u>
JULIO	05	Comisión de Valores CTCE	Dictamen preliminar
	12	Comisión de Valores CTCE	Dictamen definitivo
	17	2ª Extraordinaria CTCE	Dictamen oficial
	26	Ordinaria CTCM	Observaciones CTCE
AGOSTO	30	Ordinaria CTCM	Proceso legislativo

Al respecto surgen varios comentarios: El representante de AMPI expresa que en el tema de los impuestos a las transmisiones patrimoniales si se estudian los beneficios que se otorgan en las sucesiones, se destraban algunas operaciones y ello redundaría en redinamizar el mercado inmobiliario. Toma nota el Director de Catastro para comentarlo con los encargados de revisar la Ley de Ingresos 2019. No habiendo más asuntos a tratar, clausura la asamblea el Presidente en la sesión agradeciendo la participación de todos y la amabilidad de la CMIC Jalisco al brindar sus instalaciones para el desarrollo de la reunión, siendo las 10:30 hrs. del día 26 de Abril del 2018. Se levanta la presente acta para constancia que firman los:

ACTA DE SESIÓN I

2ª Ordinaria
Abril 26, 2018



PARTICIPANTES

 ING. RAMÓN ENRIQUE VERA SALVO Director de Catastro representando al Presidente del Consejo	 ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Jefe de Coordinación y Apoyo representando al Secretario del Consejo
 LIC. J. JESÚS SÁNCHEZ MARISCAL Jefe de Cartografía Digital representando a la Dirección de Catastro	 ARQ. ISABEL VILLASEÑOR CÁRDENAS Jefa de Unidad de Valuación y Estudios Técnicos, Dirección de Catastro
 ARQ. JUAN CARLOS CHÁVEZ AGUILERA Representante de la Dirección Municipal de Ordenamiento del Territorio	 ARQ. J. JESÚS VELÁZQUEZ SOTOMAYOR Representante del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco
 ING. ENRIQUE FONT BECERRA Representante del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco	 ING. TONATIUH MÉNDEZ PIZANO Representante del Centro Empresarial de Jalisco
 ARQ. ALBERTO VAZQUEZ SAINZ Representante de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara	 ING. ISAAC BOBRY RADOSH Representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco
 ARQ. FRANCISCO JAVIER DÍAZ DE LEÓN ROMO Representante de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios	