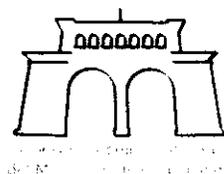


ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017



En Guadalajara, Jalisco siendo las 09:00 hrs. de día 26 de Enero de 2017 en el salón Metropolitano 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 primera sesión (1ª ordinaria) de los trabajos 2017 del Consejo Técnico Catastral.

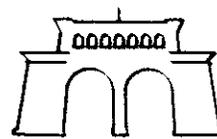
Con antelación el Alcalde de Guadalajara Ing. Enrique Alfaro Ramírez, designa al Ing. Ramón Enrique Vera Salvo Director de Catastro para presidir en su nombre el Consejo Técnico Catastral, ya que no puede estar presente por causas de fuerza mayor. Por su parte, el C: Tesorero Municipal C.P.C. Juan Partida Morales 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 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 Presidente, 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 diez de once consejeros en segunda convocatoria, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Se asienta también la presencia del Presidente del CIVEJ, Arq. José de Jesús Velázquez Sotomayor 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 XI de 2016.
3. Presentación de nuevos representantes
4. Trabajos del Consejo durante el 2016 y resultado de la aplicación de las Tablas de valores 2017
5. Plan de trabajo del Consejo 2017, definición de criterios para el estudio de mercado y estrategia para el proyecto de tablas de valores unitarios de terreno y construcción 2018.
6. Asuntos varios.

ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 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 9 de Noviembre de 2016, 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.

A continuación se aborda el tercer punto en el orden del día, presentación de nuevos miembros al Consejo. El Ing. Ramón Vera da la bienvenida al Ing. Enrique Font Becerra, representante del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco, A.C., así como al Arq. Juan Carlos Chávez Aguilera de parte de la Dirección Municipal de Ordenamiento del Territorio. Con su integración, durante el siguiente periodo de tres años el Consejo quedará conformado por:

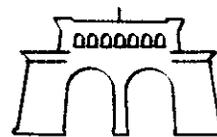
1. Presidencia Municipal
2. Tesorería Municipal
3. Dirección de Catastro
4. Presidencia de la Comisión Edilicia de Hacienda
5. Dirección de Ordenamiento del Territorio
6. Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción
7. Cámara de Comercio de Guadalajara
8. Centro Empresarial de Jalisco
9. Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco
10. Colegio de Notarios de Jalisco
11. Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco

Respetándose la mayoría de posiciones para la sociedad civil organizada, conforme lo establece el Reglamento del propio órgano en su artículo 5. Concluye con ello el tercer punto en el orden del día.

En el cuarto tema, El Ing. Ramón Vera cede el uso de la voz al Secretario de la sesión para resumir los Trabajos del Consejo 2016 y el proceso de aprobación de Tablas 2017. Se comenta que éste Consejo Técnico celebró el año pasado 11 sesiones de 2 horas de duración promedio, analizando durante ellas y con tareas individuales para los consejeros, el proyecto que el Ayuntamiento de Guadalajara convirtió en iniciativa, previo dictamen del Consejo Técnico Catastral del Estado, siendo el único municipio que obtuvo cero observaciones en este periodo.

ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017



Gracias también al buen trabajo de los consejeros, como resultado, El H. Congreso del Estado mediante Decreto Número 25954/LXI-16, aprueba las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Guadalajara Jalisco, para el ejercicio fiscal 2017, siendo publicadas en el periódico oficial del 26 de Noviembre de 2016.

A continuación se destaca como un factor determinante en la aplicación de las Tablas de Valores aprobadas, el artículo plasmado en la Ley de Ingresos 2017 para el Municipio de Guadalajara:

TRANSITORIOS

Décimo tercero. Para el ejercicio fiscal 2017, la base gravable del impuesto predial que resulte de aplicar los valores unitarios y los valores de construcción, sufrirá un incremento máximo del 4% respecto de la base gravable utilizada para el cálculo del impuesto que se causará en el ejercicio fiscal 2017. Se exceptúan de lo anterior, aquellos predios cuyo valor fiscal se actualicen durante el presente año fiscal con motivo de la transmisión de propiedad o cuyos valores sean modificados por los supuestos establecidos en las fracciones I, II, IV, V, VII, IX y XI, del artículo 66, de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, en cuyo caso, el impuesto a pagar será el que resulte de la aplicación de las tasas a que se refiere el presente capítulo.

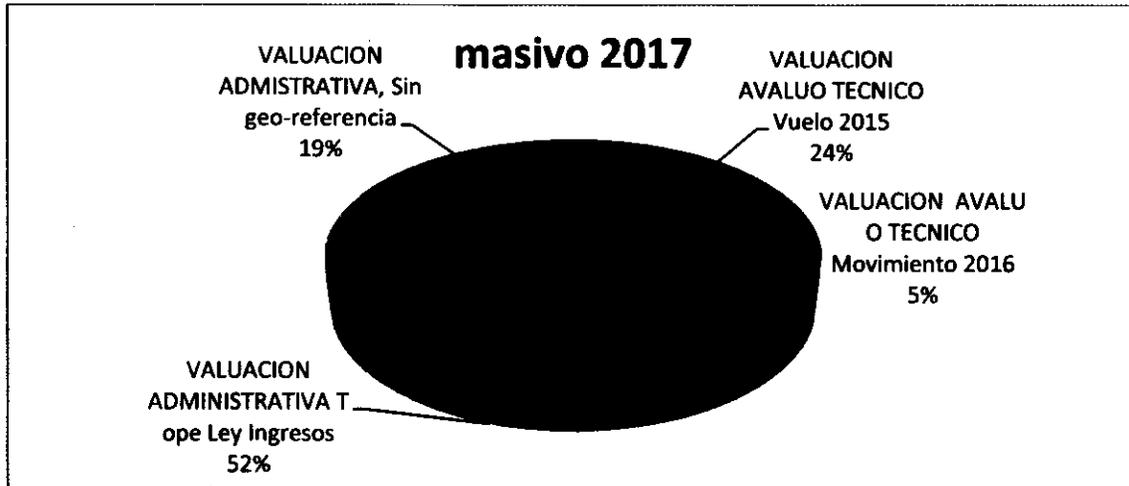
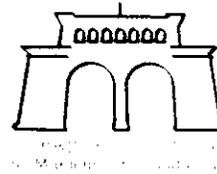
El efecto que tuvo dicha disposición en la valuación masiva para el ejercicio fiscal 2017 fue el siguiente:

comprobante masivo	cuentas	valor 2017	valor 2016	diferenci al bruto
AVALUO TECNICO Vuelo 2015	107003	\$223,713,883,490.60	\$178,642,656,428.11	25.23%
AVALUO TECNICO Movimiento 2016	21459	\$28,835,649,992.79	\$28,106,894,091.79	2.59%
VALUACION ADMINISTRATIVA Tope Ley Ingresos	236860	\$329,802,096,894.79	\$322,462,270,460.73	2.28%
VALUACION ADMISTRATIVA, Sin geo-referencia	86352	\$122,071,239,608.72	\$117,541,383,948.00	3.85%
	451674			

Para atender las inconformidades de facturación que surjan entre las 128,462 cuentas con avalúo técnico se habilitó a toda el área de Cartografía, teniéndose hasta el momento que en aclaraciones resulta en su mayoría valor correcto.

ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017

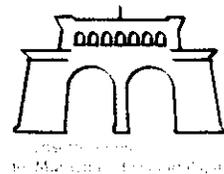


En síntesis, el estado de integración de la base de datos y el tope establecido en la Ley de Ingresos, hicieron que en total las tablas de valores 2017 resultaran aplicables al 29% del padrón en la facturación del impuesto predial.

El Ing. Rodolfo González explica que debido a la foto-identificación de linderos físicos que difieren de los legalmente registrados como ejemplo el lote manzanero ubicado en el cruce de las avenidas México y Terranova, en el proceso de integración de cartografía derivada de vuelo fotogramétrico hacia la geobase catastral, la cantidad de cuentas con geo-referencia desciende durante la transición y posteriormente se compone. Catastro adquirió hacia finales del año una toma de Diciembre de 2015, la ortofoto producida ya se encuentra publicada en el visor WEB, pero la cartografía derivada terminará de incorporarse a la geobase con el 2017, con lo que el índice de registros no geo-referidos volverá al usual 8%. Éstos vienen heredados de políticas meramente recaudatorias y de viejos sistemas de registro sin base geográfica. Agrega el Ing. Ramón Vera que dicho grupo de cuentas vigentes repercuten en los índices de eficiencia recaudatoria, ya que muchas de ellas son registros duplicados pero sin datos de localización que redundan en una facturación total irreal. Anuncia que debido a que el avance en la depuración del padrón con el personal disponible es limitado, se encuentra ya presupuestado un proyecto mediante el cual una empresa experimentada en la materia, apoyará al Catastro a concluir la tarea durante 2017. Menciona también que se encuentra ya en proceso de adquisición para Catastro un dron de ala fija, con el cual la actualización cartográfica será permanente, operado por personal del área de Cartografía que se entrenará para ello.

ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017



Consulta el Ing. Isaac Bobry que si se tiene relación directa con Obras Públicas en los procesos de actualización, ya que las licencias de construcción son una fuente confiable. El Director de Catastro apunta que sí se reciben periódicamente, no con la fluidez necesaria ni tienen aplicación inmediata hasta que se verifica físicamente o con el apoyo de imágenes, qué se ejecutó de lo proyectado. Concluye que es un tema por optimizar entre las dos dependencias, quedando agotado el cuarto punto

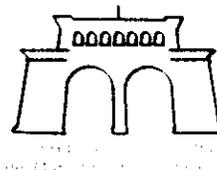
Tocante al quinto tema, se somete a consideración de los presentes el calendario de sesiones ordinarias 2017, propuesto para el último jueves de cada mes:

ENERO	26
FEBRERO	23
MARZO	30
ABRIL	27
MAYO	25
JUNIO	30
JULIO	27
AGOSTO	31
SEPTIEMBRE	29
OCTUBRE	26
NOVIEMBRE	30
DICIEMBRE	14

Se aclara que los días programados no se afectan por el periodo vacacional de primavera, por lo que al no haber inconveniente de alguno de los consejeros, queda aprobado por unanimidad. En cuanto al lugar de las sesiones, el Ing. Isaac Bobry ofrece nuevamente las instalaciones de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, solo pide para establecer la programación pertinente, que el calendario sea enviado a la Presidencia actual, que está por renovarse en breve.

ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017



Responde el Ing. Ramón Vera que se remitirá por escrito la solicitud, así como el agradecimiento por las facilidades otorgadas a las sesiones del Consejo durante los trabajos 2016.

A continuación se presenta el calendario de acciones para elaboración del proyecto de tablas de valores 2018 sugerido a todos los municipios de la Entidad por el Consejo Técnico Catastral del Estado:

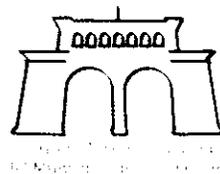


Realizar estudios para Tablas de Valores del Catastro Municipal	a partir del mes de Enero
Terminación de estudios de tablas de valores	a finales de Febrero
Elaboración del proyecto de tablas de valores	mes de Marzo
Primera sesión CTCM para analizar tablas de valores	en la cuarta semana de Abril
Aprobación en el Consejo Municipal	en la segunda semana de Mayo
Primera sesión del Consejo Estatal para Dictamen	3ª sesión ordinaria del CTCE Viernes 2 de Junio
Última sesión del Consejo Estatal para Dictamen	4ª sesión ordinaria del CTCE Viernes 4 de Agosto
Aprobación en el H. Ayuntamiento	del mes de Junio al 25 de Agosto
El H. Ayuntamiento remite al Congreso	desde la aprobación y hasta antes del 1º de Septiembre
Dictaminación de tablas en el Congreso	Antes del 16 de Noviembre

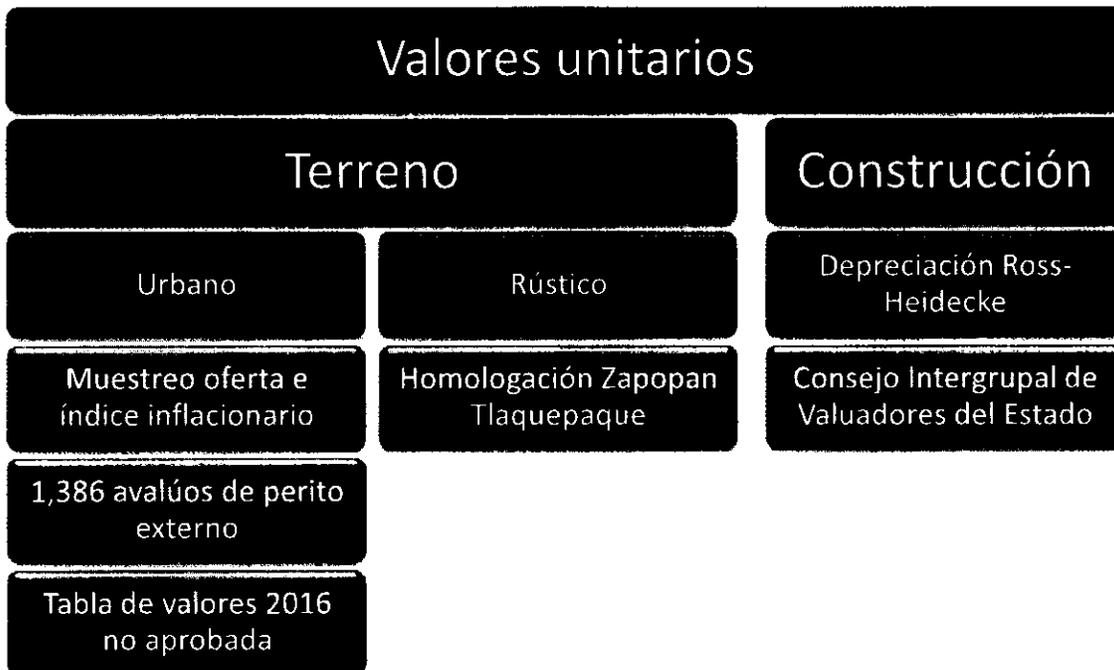
En la experiencia de procesos previos, el Consejo Técnico de Guadalajara prolonga el periodo de análisis para llegar a aprobación a fines de Junio, pero entrega al Consejo Estatal a mediados de Julio, considerando que de haber observaciones de la Comisión de Valores se hagan las correcciones pertinentes, pero sin enviar el proyecto para dictamen hasta la última sesión del Consejo Estatal, pues eso reduce mucho el tiempo para discusión en el Ayuntamiento.

ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017



Enseguida se describen los elementos considerados en el estudio del proyecto de tablas 2017:

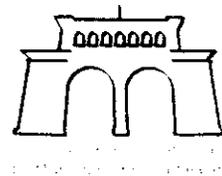


El punto de partida son los trabajos previos del Consejo plasmados en la tabla de valores 2016 aunque no se aprobó, tomándose en cuenta el índice inflacionario, avalúos de perito geo-posicionados y muestras de la oferta inmobiliaria. Así mismo se implementó una homologación con los municipios vecinos en valores unitarios para terrenos rústicos con fines agropecuarios, a pesar de que entre las 240 cuentas rústicas vigentes, ninguna clasifica por su destino para que le resulten aplicables. En valores de suelo urbano, se buscó la homologación en las colindancias con los Municipios de Zapopan y Tlaquepaque. Para el caso de Tonalá no hubo ajuste, pues como concuerdan varios consejeros las características de la zona limítrofe son distintas en cada lado aunque se trate de una misma calle, claro ejemplo en la Avenida Malecón al lindero poniente.

Las tablas de valores 2017 aprobadas plantean además varias innovaciones, de entre las cuales, solo la tasación del avance de obra en construcción existe en otros Municipios como Zapopan, los demás métodos son únicos en el Estado de Jalisco. Se destaca aquí que se trata de propuestas del área técnica del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco:

ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017



Métodos de valuación			
Construcción			Terreno urbano
Edad de finca	Calidad de materiales	Estado de conservación	Fórmula topológica
6 rangos de edad: 0-5-10-20-30-40<	8 partidas elementos constructivos	Definición con porcentajes	3 Lotes tipo, según frente-profundidad
Vida remanente efectiva	Estructura en mas de 10 niveles	Avance de obra en construcción	Límites en factor +/- 0.20

Ahora bien, para los trabajos de elaboración del proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción 2018, se ponen en la mesa:

CRITERIOS

- Partir del proyecto 2017 aprobado, simplificando los métodos
- En valores
 - Muestreo de la oferta inmobiliaria
 - Base de avalúos de Perito y valores de operación de Notario
 - Homologación con los municipios vecinos que han publicado tablas
 - Valores base entregados por el Consejo Técnico Estatal
 - Índices económicos nacionales

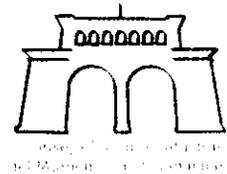
ESTRATEGIA

- Sesiones extraordinarias (semanales durante Junio y Julio)
- Revisión de valores y coeficientes durante las sesiones, ó
- Entrega de propuestas a cada consejero para su análisis:
 - Individualmente, ó
 - En comisiones

Al respecto, el representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción solicita que en el estudio de la oferta inmobiliaria se incluya el tiempo que el inmueble muestreado tiene en venta, factor que afecta al valor que por residual se calcule para llegar a un real precio unitario de mercado.

ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017

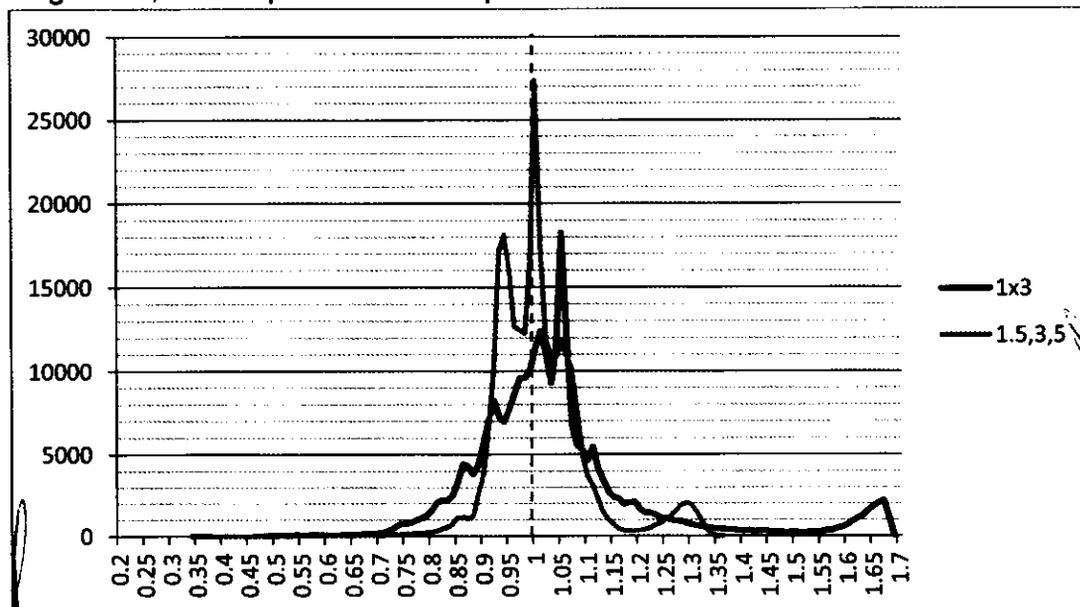


En cuanto a la estrategia, los consejeros presentes se inclinan por el trabajo individual, bajo el argumento de que ha funcionado bien en ejercicios previos. Termina el tema estableciéndose que la programación de sesiones extraordinarias se hará en Abril, dependiendo de la carga de trabajo y la disponibilidad de tiempo.

Con referencia al sexto tema de asuntos varios, considerando la facultad que tiene el Consejo de formular recomendaciones en materia catastral prevista en el artículo 23 fracciones II y III de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco así como el artículo 2 del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, se presentan algunos casos, con la finalidad de revisar el valor catastral resultante de la aplicación de las tablas de valores 2017 vigentes:

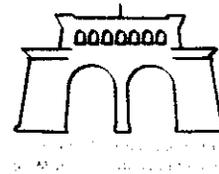
- ❖ Impactos extremos de la fórmula topológica en terrenos grandes
 - Country Club
 - Tianguis del automóvil
 - Actinver Banco
- ❖ Valor desfasado con respecto a la zona circundante
 - Panteón Guadalajara

La tabla de 3 posibles relaciones profundidad-frente que se incluyen en el método de valuación de terrenos urbanos, provocan la tendencia asintótica en el padrón en general, en comparación con la previa de lote modelo individualizado:



ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017

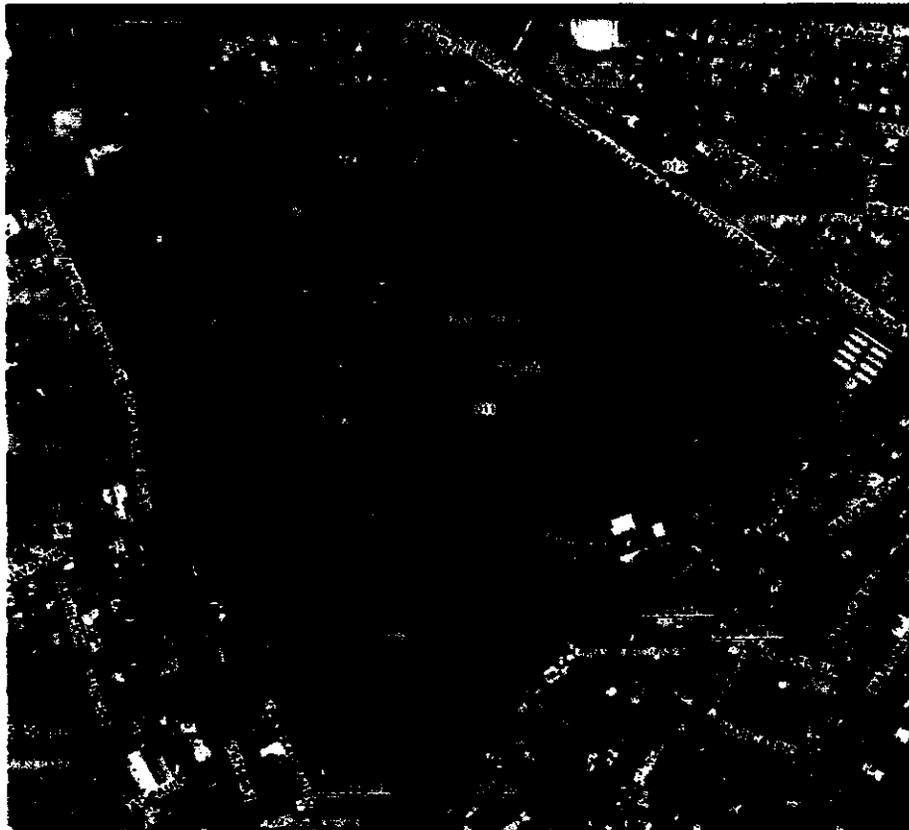


Entre los que se alejan de la unidad, a pesar de encontrarse acotados a un ± 0.2 , provocan incrementos fuertes en valores de terrenos de grandes dimensiones:

Country Club (D65I1404060)

Valor fiscal

2016 :\$1,850,050,806.00
2017 :\$7,068,823,569.05



Éste terreno en particular, se vio afectado por los valores de las avenidas Ávila Camacho y Américas. La mayoría de los consejeros coinciden en que el valor 2017 debe reconsiderarse a la baja de la facturación actual y acuerdan que Catastro prepare el escenario de factor 1, dado que al tener su propio polígono de valor, no operaría incremento ni demérito puesto que no se compara con un lote tipo. Ratifican el valor de zona que se encuentra en las tablas, argumentando que ya considera el que se trate de una importante área verde. En cuanto a la clasificación de construcción, indican que las áreas de green y fairway de golf y la pista ecuestre se marquen como áreas deportivas de tipo medio y superior.

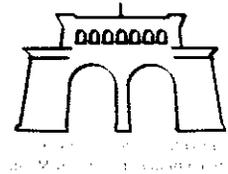
[Handwritten signatures and initials on the right side of the page.]

[Handwritten signature on the left side of the page.]

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.]

ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017



Tianguis del Automóvil Planetario

Sección oriente: 2016:\$100,568,030.88 - 2017:\$150,601,407.13



Finca que ocupa el Activer Banco

2016:\$24,183,584.60 - 2017:\$36,984,519.00

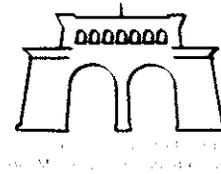


[Handwritten signatures and initials on the right side of the page]

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017



Para éste último caso, el Director de Catastro relata que los propietarios además de su inconformidad por el nuevo valor, manifiestan su imposibilidad de hacer transformaciones al inmueble, pues se encuentra dictaminado como finca de valor artístico. Sobre ese particular, tanto el Arq. Salvador Parada como los Ingenieros Tonatiuh Méndez e Isaac Bobry proponen que para el proyecto de tablas 2018 se establezca una distinción para las fincas catalogadas, que contemple el efecto que tiene la restricción de modificaciones en su valor de mercado. Queda acordado que en su momento se instrumentará la nota correspondiente.

Volviendo al tema del efecto de la fórmula en lotes de gran superficie, se analizará en el siguiente proyecto la alternativa de introducir una consideración al uso del inmueble o establecer un factor directo dependiendo del tamaño. Por lo pronto con el fin de hacer gradual el impacto de las fórmulas actuales, tal como en los dos ejercicios fiscales previos, con base en las:

Ley de Hacienda Municipal

Artículo 95.- La base del impuesto se cambiará:

...

II. Cuando por cualquier circunstancia el valor fiscal con que esté registrado un predio, sea inferior o superior en un 25 por ciento con respecto al valor real, previo dictamen practicado por la autoridad catastral municipal.

Ley de Catastro Municipal

Artículo 66.- Los predios, con construcciones o sin ellas, a los que ya se hubiera fijado un valor catastral, podrán ser revaluados cuando:

...

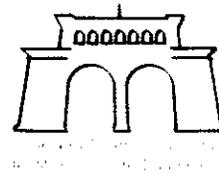
XII. Al aplicar los valores unitarios vigentes, el valor resultante sea mayor al valor real.

El Consejo Técnico Catastral aprueba recomendar a Catastro la aplicación de un factor de ajuste cuando un predio se encuentre en dichos supuestos.

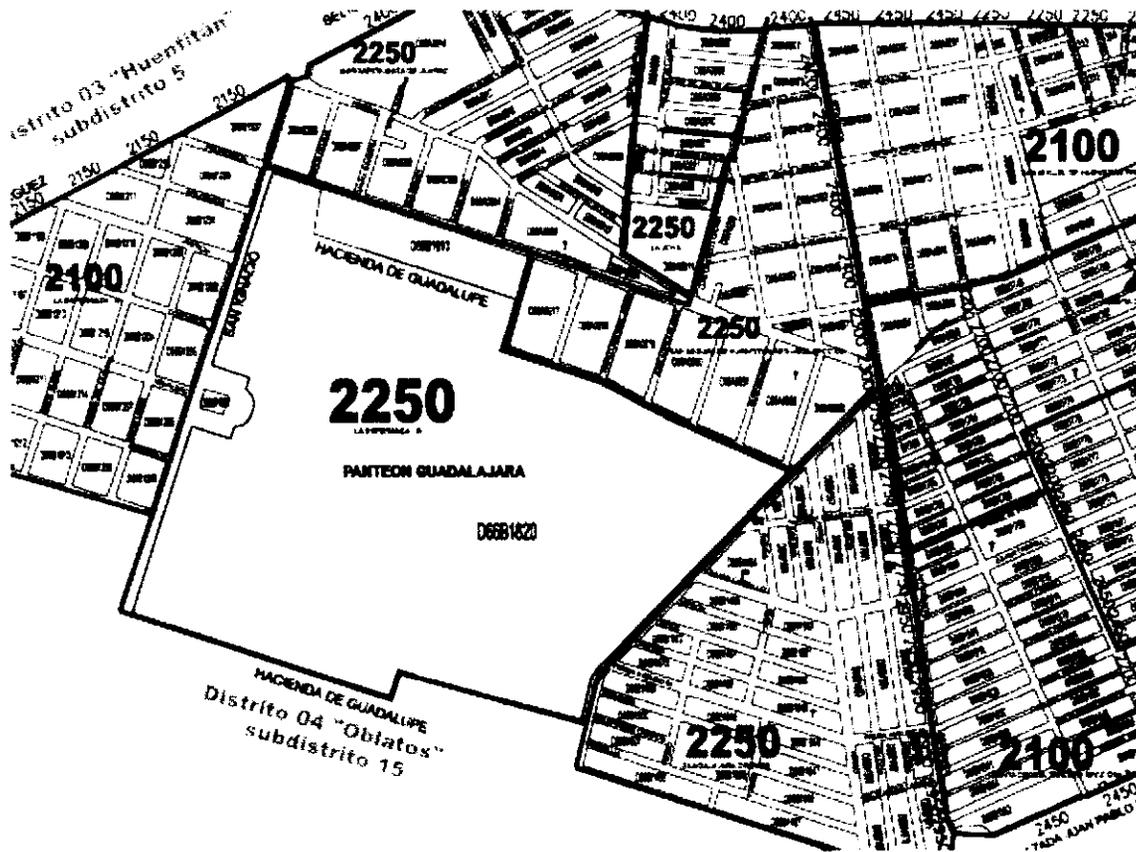
Para el caso del Panteón Guadalajara, en las tablas de valores 2017 se nota un valor desfasado con respecto a la zona habitacional circundante, ya que a pesar de su uso actual el valor unitario de terreno se encuentra idéntico al de las colonias Guadalajara Oriente, San Miguel de Huentitán, La Joya y Margarita Maza de Juárez, incluso superior a la colonia La Esperanza. Concuerdan los consejeros en que a corto plazo no se destinará para otros fines, por lo tanto el valor de éste y los otros cementerios debiera ser inferior al que se expresa hoy en tablas.

ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017



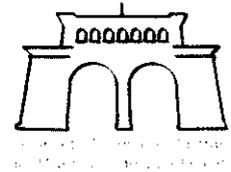
Para determinar un valor en las próximas tablas, se sugiere el equivalente al costo de los derechos anuales por metro cuadrado para los usuarios. El Licenciado Paris Orozco menciona que en el panteón Guadalajara este año es de \$650.00, agregando que de hecho se tiene en proceso un litigio sobre la indemnización por la afectación que los ejidatarios sufrieron para la ampliación del citado cementerio. Finalmente el acuerdo consiste en que se excluirán las áreas destinadas a unidad deportiva, escuelas y talleres de Sistecozome, dejando el polígono de valor actual exclusivamente para el predio correspondiente a la necrópolis.



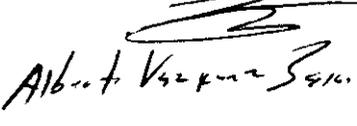
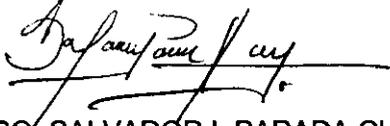
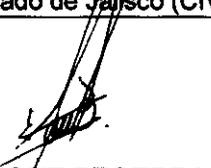
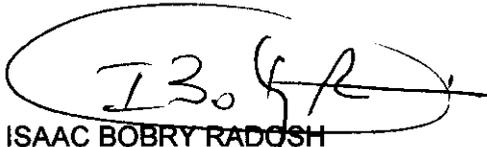
No habiendo mas asuntos a tratar, clausura la sesión el Presidente en la sesión agradeciendo la participación de todos y la amabilidad de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco al brindar sus instalaciones para el desarrollo de la reunión, siendo las 10:05 hrs. del día 26 de Enero del 2017. Se levanta la presente acta para constancia que firman los:

ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria
Enero 26, 2017



PARTICIPANTES

 ING. RAMÓN ENRIQUE VERA SALVO Director de Catastro representando al Presidente del Consejo	 LIC. PARIS 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. JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ MARISCAL Jefe de Cartografía y Supervisión representando a la Dirección de Catastro
 ARQ. JUAN CARLOS CHÁVEZ AGUILERA Dirección Municipal de Ordenamiento del Territorio	 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)
 ING. ENRIQUE FONT BECERRA Representante del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco, A.C.	 ING. ISAAC BOBRY RADOSH Representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco
 ING. TONATIUH MÉNDEZ PIZANO Representante del Centro Empresarial de Jalisco	 ARQ. ISABEL VILLASEÑOR CÁRDENAS Jefa de Unidad de Valuación y Estudios Técnicos, Dirección de Catastro
Acta 1ª Reunión Consejo Técnico de Catastro Guadalajara 26-01-17	
Página 14 de 14	