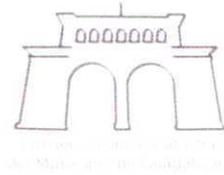


## ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria  
Enero 26, 2018



En Guadalajara, Jalisco siendo las 08:45 hrs. de día 26 de Enero de 2017 en el salón Felipe Arreguí 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 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 2018 del Consejo Técnico Catastral.

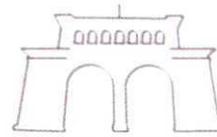
Con antelación la Tesorera Municipal de Guadalajara L.C.P. Irlanda Loerythe Baumbach Valencia, designa al Ing. Ramón Enrique Vera Salvo Director de Catastro, para que funja como Secretario durante la sesión del Consejo Técnico, ya que no puede estar presente por causas de fuerza mayor. Por su parte, a efecto de no concentrar doble facultad, el Ing. Ramón Vera habilita para la representación de la Dirección de Catastro al Ing. Rodolfo González Sánchez, Jefe de la Unidad de Coordinación y Apoyo 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. Resalta la presencia del Alcalde de Guadalajara Mtro. Juan Enrique Ibarra Pedroza y asienta también la participación del Arq. Salvador I. Parada Chávez del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco y el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad de Cartografía de Catastro. 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. Presentación de nuevos representantes
3. Trabajos del Consejo durante el 2017 y resultado de la aplicación de las Tablas de valores 2018
4. Plan de trabajo del Consejo 2018, definición de criterios para el estudio de mercado y estrategia para el proyecto de tablas de valores unitarios de terreno y construcción 2019.
5. Asuntos varios.

## ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria  
Enero 26, 2018



El Ing. Ramón Vera cede la palabra al Presidente Municipal y Presidente del Consejo, quien inaugura los trabajos correspondientes al 2018, destacando la importancia que para el H. Ayuntamiento representa el presente órgano colegiado.

En desahogo al segundo punto a tratar, se comenta que además del Alcalde y nueva titular de la Tesorería Municipal, se renovó recientemente la mesa directiva del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco. El Presidente saliente Arq. Jesús Velázquez continuará con la representación de dicha institución, por lo que de momento no habría nuevos consejeros.

Una vez agotado el segundo, se aborda el tercer punto en el orden del día, para lo cual el Ing. Ramón Vera cede el uso de la voz al representante de Catastro en la sesión para resumir los Trabajos del Consejo 2017 y el proceso de aprobación de Tablas 2018:

Se comenta que durante 2017, en 9 sesiones llevadas a cabo en las instalaciones de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco, el Consejo estuvo conformado por:

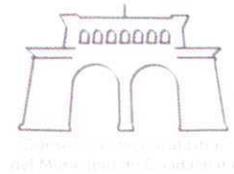
1. Presidencia Municipal
2. Tesorería Municipal
3. Dirección de Catastro
4. Presidencia de la Comisión Edilicia de Hacienda
5. Dirección de Ordenamiento del Territorio
6. Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción
7. Cámara de Comercio de Guadalajara
8. Centro Empresarial de Jalisco
9. Consejo 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 5o.

Cumpliendo con su obligación legal y con la finalidad de que no se rezagaran los valores con respecto al mercado inmobiliario, el Consejo elaboró el proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal 2018. Para su determinación, se basó en una combinación de los siguientes factores:

# ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria  
Enero 26, 2018



- Reconfiguración de zonas de valor en colonias
- Índice de inflación 2017 estimada
- Homologación con municipios metropolitanos
- Estudios de mercado oferta inmobiliaria
- Avalúos de perito y valores de operación
- Valores base del Consejo Técnico Estatal

Como resultado, además de presentar novedades en los métodos de valuación, las tablas 2018 significaron en unitarios de terreno un diferencial promedio de **7.06%** por colonia con respecto al valor 2017 por la reconfiguración zonas de valor y la aplicación de factores calculados con un nuevo lote tipo, mientras que en construcción, las clasificaciones propuestas: 82 a la alza, 75 igual que en 2017 y 32 a la baja, dieron un **4.42%**. La ponderación de ambos coeficientes produce un **5.39%** del proyecto en general.

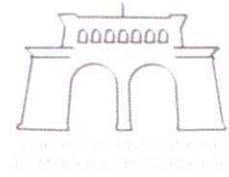
Ahora bien, ya en la aplicación de las tablas a la valuación masiva 2018, se tuvieron cuatro grupos de cuentas: **416,614** (90.4%) con avalúo administrativo del +5% conforme al 13o transitorio de la Ley de Ingresos Municipal, **20,441** (4.4%) afectadas por el vuelo 2017 con impactos máximos del 30% en el valor, **5,006** (1.1%) por transmisión de propiedad durante 2017 con nuevo valor a partir del avalúo entregado por el adquirente y **18,997** (4.1%) con el valor resultante del levantamiento efectuado por Catastro durante 2017 a petición de parte por solicitud de rectificación ó licencia de construcción. Se informa al Consejo que el vuelo de noviembre al momento ya se integró en su totalidad, detectándose 14,949 predios más con un aumento en superficie construida que podrá facturarse con los efectos que determine la Tesorería.

Para ejemplificar el impacto al contribuyente en la facturación de impuesto predial 2018 versus 2017 se agrupa por rango de valor antes de descuentos:

valor fiscal 2018 de	valor fiscal 2018 a	cuentas no exentas	proporción padrón	promedio facturado 2017	promedio facturado 2018	diferencia predial anual
\$0.00	\$500,000.00	88723	19.4%	\$721.06	\$755.09	\$34.04
\$500,000.00	\$1,000,000.00	161978	35.4%	\$1,203.90	\$1,266.45	\$62.55
\$1,000,000.00	\$1,500,000.00	97251	21.3%	\$1,853.53	\$1,957.69	\$104.16
\$1,500,000.00	<	109130	23.9%	\$6,997.56	\$8,326.61	\$1,329.06
	<b>total</b>	<b>457082</b>				

## ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria  
Enero 26, 2018



Respecto del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, la valuación técnica arrojó 245,807 predios cuyo factor se reduce en 2018 en relación a 2017, por el nuevo lote tipo. Aunque a diferencia del predial este impuesto no tiene el tope fijado en Ley de Ingresos, el efecto no será de una alza generalizada como se irá comprobando con los avalúos de las operaciones en el transcurso del año.

A continuación se menciona la modernización catastral, con los servicios web para peritos y notarios que ya están liberados y en proceso de capacitación a más usuarios. Se anuncia la unificación de los visores de cartografía catastral para internet a una capa que acaba de integrarse al sistema denominado visor urbano. El Arq. Salvador Parada manifiesta haberlo revisado ya y le encuentra muchas ventajas. El Mtro. Enrique Ibarra por su parte lo describe como una herramienta muy útil para gestión urbana que se difundirá en breve e invita a los miembros del Consejo a conocerla en la siguiente reunión ordinaria, que propone sea en evento vespertino en el Palacio Municipal en fecha cercana al aniversario de la fundación de Guadalajara, concluyendo con ello el tercer punto en el orden del día.

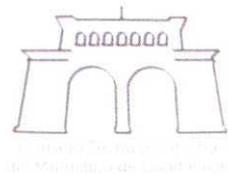
En el cuarto tema, el Ing. Ramón Vera plantea las líneas sobre las que trabajaría el Consejo para el proyecto de tablas 2019:

- Integrar más especialistas al estudio. Existen agrupaciones de inmobiliarias interesadas en participar en el Consejo y sería valioso también contar con académicos de universidades.
- Revisar los métodos para determinación de unitarios y valuación de terrenos y construcciones, con la intención de simplificarlos a la vez de hacerlos más objetivos.
- Proponer una armonización de la normatividad aplicable a la valuación y los impuestos inmobiliarios, ya que por ejemplo no se encuentra reglamentada la forma de llegar a la propuesta de valores unitarios.
- Concluir el proyecto de tablas de valores 2019 en el mes de Junio, por los tiempos de entrega de la actual administración. Para ello se hace necesario intensificar los trabajos a partir del mes de abril con reuniones semanales.

En éste último tenor, se somete a consideración de los presentes el calendario de sesiones ordinarias 2018, propuesto para el último jueves de cada mes, con excepción del mes de Febrero por la invitación del Alcalde y Marzo por el periodo vacacional de semana santa. El Ing. Isaac Bobry ofrece como sede nuevamente las instalaciones de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción:

# ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria  
Enero 26, 2018



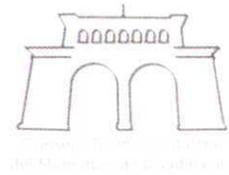
MES	ÚLTIMO JUEVES
ENERO	26 ✓
FEBRERO	por convocar
MARZO	22
ABRIL	26
MAYO	31
JUNIO	28
JULIO	26
AGOSTO	30
SEPTIEMBRE	27

A continuación se presenta el calendario de acciones para elaboración del proyecto de tablas de valores 2019 sugerido a todos los municipios de la Entidad por el Consejo Técnico Catastral del Estado:

ACCIONES	FECHAS SUGERIDAS
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 8 de Junio
Última sesión del Consejo Estatal para Dictamen	4ª sesión ordinaria del CTCE Viernes 3 de Agosto
Aprobación en el H. Ayuntamiento	del mes de Junio al 24 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

## ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria  
Enero 26, 2018



Vistos ambos calendarios, se aprueba por todos el de sesiones ordinarias del Consejo Municipal para 2018. El Ing. Vera resalta la necesidad de avocarse de inmediato al estudio del método para determinación de valores unitarios, poniendo en primer lugar la investigación de los valores de mercado. Indica que debe considerarse la dinámica que se da entre los elementos del proceso, donde en ocasiones hay compradores dispuestos a pagar a sobreprecio cuando la ubicación les da una ventaja competitiva, así como vendedores ofrecen a bajo precio ante una urgencia de liquidez.

Al respecto surgen varios comentarios: En cuanto a la oferta inmobiliaria el Arq. Salvador Parada expresa que existen métodos para considerar los picos del mercado, llegando a un tope comercial a partir del valor de venta. Señala que es importante tomar en cuenta que en el valor de una finca que no tiene movimientos, se plusvaliza hasta que se vende. Agrega el Ing Isaac Bobry que con criterios definidos es posible descartar el máximo y mínimo en una zona, ponderando también el elemento de la antigüedad.

El Lic. Fernando Gallo manifiesta que a raíz de la entrada en vigor de la ley del lavado de dinero, las operaciones de compra y venta dan como resultado que se declaren precios reales por el soporte que debe tener el pago, por lo que entre las fuentes analizadas es mas fidedigna que la oferta inmobiliaria para analizar valores de zona, pues se reducen las variaciones antes mencionadas.

Hace énfasis el Lic. Paris Orozco que en el método de definición de valores unitarios se base en la generalidad, no en casos específicos, razonamiento con el que los demás consejeros coinciden.

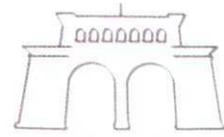
Después de los argumentos vertidos, se acuerda entonces formar una comisión para el estudio de los valores de operación que reportados por los notarios, se registran en Catastro desde 2017. Se anotan para el análisis los representantes de

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

La reunión para la comisión se pacta para el viernes 2 de febrero a las 8:30 en las instalaciones de la CMIC. Previo a la junta, Catastro enviará la información de los valores de operación geo-referidos.

# ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria  
Enero 26, 2018



GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

Para cerrar el cuarto punto, además de lo ya acordado para elaboración del proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción 2019, se aprueba como estrategia partir de las tablas aprobadas, llevando a cabo un análisis de zonas de valor de terreno. En cuanto a la forma de de trabajar, los consejeros presentes prefieren la entrega de propuestas a cada consejero para su análisis individual a realizar la revisión de valores y coeficientes durante las sesiones, bajo el argumento de que ha funcionado bien en ejercicios previos.

Con referencia al sexto tema de asuntos varios, el Ing. Ramón Vera presenta el estudio preparado por el IMEPLAN en los 9 municipios conurbados, referente al estado del padrón catastral:

### Vinculados (Cartografía vs Padrón) Urbano



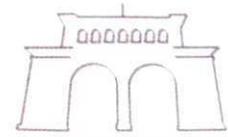
Se explica que debido a viejos sistemas de registro sin base geográfica, todos los catastros presentan un nivel de inconsistencia en el padrón. De acuerdo con el reporte del IMEPLAN, Guadalajara ocupa el segundo lugar en la Entidad en certidumbre catastral con un 92.69% en porcentaje de vínculo cartográfico, detrás de Tlajomulco de Zuñiga con el 93.37%. Advierte el Director de Catastro que los proyectos de depuración que se encuentran ya en ejecución, permitirán a nuestro Municipio llegar al término de la administración con un índice entre un 95% y 100%, lo que beneficiará a todos los usuarios de la información catastral.

M.  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

# ACTA DE SESIÓN I

1ª Ordinaria  
Enero 26, 2018



GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

No habiendo mas asuntos a tratar, clausura la sesión el Secretario 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 10:00 hrs. del día 26 de Enero del 2018. Se levanta la presente acta para constancia que firman los:

## CONSEJEROS

 <b>MTRO. JUAN ENRIQUE IBARRA PEDROZA</b> Presidente Municipal y Presidente del Consejo	 <b>ING. RAMÓN ENRIQUE VERA SALVO</b> Director de Catastro representando al Secretario del Consejo
 <b>LIC. PARIS ALEJANDRO OROZCO REYES</b> Secretario Técnico de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública	 <b>LIC. FERNANDO GALLO PÉREZ</b> Representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco
 <b>ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ</b> Jefe de Coordinación y Apoyo representando a la Dirección de Catastro	 <b>L.A.E.T. ALBERTO VAZQUEZ SAINZ</b> Representante de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara
 <b>ARQ. J. JESÚS VELÁZQUEZ SOTOMAYOR</b> Representante del Consejo Intergrupal de Valuadores del Estado de Jalisco (CIVEJ)	 <b>ING. ISAAC BOBRY RADOSH</b> Representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco
 <b>ING. ENRIQUE FONT BECERRA</b> Representante del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco, A.C.,	