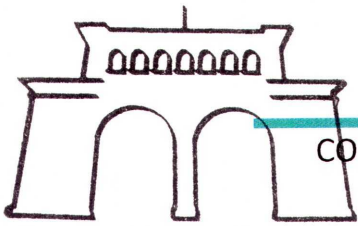


En Guadalajara, Jalisco siendo las 8:45 hrs. de día 26 de Mayo de 2016 en el salón Fundadores de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, ubicada en Lerdo de Tejada No. 2151, colonia Americana y en cumplimiento con lo establecido en los artículos 23 y 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, el numeral 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 quinta sesión (4ª ordinaria) 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 pudo 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 Coordinación y Apoyo de Catastro, para que funja como Secretario durante la sesión. En virtud de lo anterior, a efecto de no hacer acopio de facultades, el Ing. Vera designa para la representación de la Dirección de Catastro al Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal Jefe de Cartografía, adscrito a la misma.

Inicia la sesión el Ing. Ramón Vera, da la bienvenida a los consejeros presentes agradeciéndoles su presencia. Acto seguido verifica la lista de asistencia y según se desprende del registro anuncia que existe quórum necesario con siete de los nueve representantes presentes, 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 del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, instantes después queda completo el Consejo con todos sus integrantes. Consigna el Secretario además la asistencia del Arq. José de Jesús Velázquez Sotomayor, Presidente del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado y del Arq. Rafael Aceves Preciado, especialista técnico del mismo órgano. Por parte de la Unidad de Valuación y Estudios Técnicos de Catastro, Arq. María Isabel Villaseñor Cárdenas y finalmente como invitados, representando a la Región Centro, del Municipio de Zapopan Ing. Carlos A. Hernández Arias y Arq. Luis Enrique Mundo Flores. 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:



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

4ª Ordinaria

Mayo 26, 2016



1. Lista de asistencia, declaratoria del quórum y aprobación del orden del día.
2. Lectura y en su caso aprobación de la minuta de las sesión IV.
3. Propuestas de coeficientes de demérito e incremento en valuación de terreno y construcciones de parte del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco.
4. Valores unitarios 2017 por calle, entrega de propuesta todos los distritos.
5. Asuntos varios.

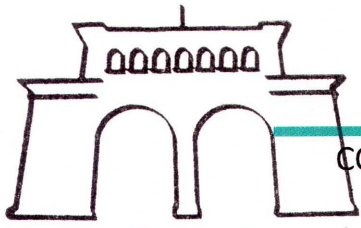
En desahogo al segundo punto a tratar, el C. Director de Catastro pregunta a los asistentes si tienen alguna observación con respecto a la minuta de las sesión del 12 de Mayo, consultando si fue recibida en el correo electrónico de todos los presentes. Ante la manifestación de los consejeros de haberla recibido 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 para la reunión.

Continuando con el tercer punto del orden, el Presidente cede el uso de la voz al Consejo Intergrupral de Valuadores, el cual a través del Arq. Rafael Aceves realiza la presentación de propuestas:

1. Factor de Valor del Terreno (FVT)
Lote ideal: relación profundidad/frente
2. Valor Neto de Reposición (VNR)
Dos valores por tipo de construcción
3. Inmuebles Remodelados
Vida Remanente Efectiva (Vre)
4. Sistema de puntos
Capacitación

Con respecto al factor, con la finalidad de que los factores resultantes de la fórmula de raíz 4ª no sean tan extremos, propone que en el lote ideal no se tome una sola relación 1 a 3 entre el frente y el fondo, sino involucrar la profundidad en el lote ideal, a través de la tabla:

| Relación Profundidad/Frente: | | |
|------------------------------|---------------|------|
| LOTE A VALUAR: | RELACION Pr/f | RF/f |
| Hasta 2 | 1.5 | 1 |
| 2.1 a 4 | 3 | 2.5 |
| Más de 4 | 5 | 4.5 |



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

4ª Ordinaria

Mayo 26, 2016



Realiza la explicación detallada del método de aplicación, ejemplificando con 9 casos de diversas dimensiones, en los que muestra el comparativo de la fórmula actual de predio modelo, con respecto al que resulta con la tabla propuesta. Destaca que en la mayoría de casos, especialmente tratándose de terrenos de grandes dimensiones, el resultado se aproxima más a la unidad. Apunta el Arq. Salvador Parada que el método considera el mayor aprovechamiento que tiene un predio por su frente, pero logra un mayor equilibrio aún en predios en esquina. Catastro pregunta pensando en su automatización cual se tomaría como frente en la tabla para el caso de lotes "cabeceros", a lo que responde el especialista del Consejo Intergrupala que sería el de menor dimensión. Coinciden los Consejeros en que de aprobarse finalmente la propuesta, dicha aclaración debe de constar explícitamente en las tablas de valores.

Pasa el Arq. Aceves a abordar el tema del valor neto de reposición.

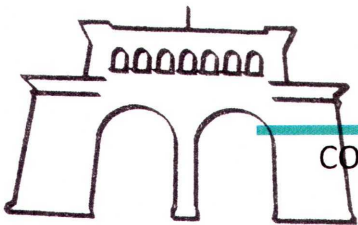
| CALIDAD | VIDA ÚTIL (años) |
|---------------------|------------------|
| Lujo y Superior | 80 |
| Media | 70 |
| Económica y Austera | 60 |

De acuerdo con el método de valuación de Ross y Heidecke, los factores que establece para intervalos de edad ligados al estado de conservación son los siguientes:

| FACTOR | CONSERVACIÓN | PERIODO |
|---------|----------------------------------|----------------|
| 3 y 8 | Como Nuevo | 5 y 10 |
| 15 y 25 | Reparaciones Sencillas | 20 y 30 |
| 35 y 45 | Reparaciones Importantes/Mayores | 40 y más de 40 |

A continuación enumera las posibles fuentes para determinar la edad de una finca:

- Fecha etiquetada en el tinaco
- Fecha en el depósito de agua del inodoro
- Licencia de obra, de construcción
- Antecedentes aerofotográficos o cartográficos
- Escrituras públicas
- Tipología de la construcción



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

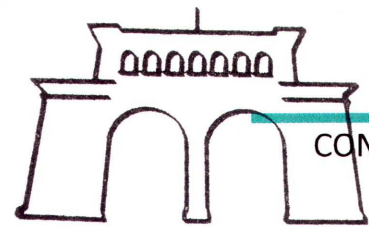
4ª Ordinaria

Mayo 26, 2016



Comenta que ninguna por sí sola da una certeza absoluta, además de que existen fincas donde no se tiene acceso a ninguna de ellas. Por la dificultad para datar con precisión una construcción, desarrolla una propuesta donde el impacto de la edad es gradual, en intervalos de 5, 10, 20, 30, 40 y más. Explica cómo determina valores unitarios de la propuesta aplicando los factores de Ross y Heidecke, mediante la depreciación conforme paso del tiempo y grado de deterioro.

| | MODERNO | | SEMI MODERNO | | | ANTIGUO | | |
|------------------|-----------------|------------|--------------|------------|------------|-------------------|-----------|--|
| RH | 3 | 8 | 15 | 25 | 35 | 45 | RH | |
| AÑOS | 5 | 10 | 20 | 30 | 40 | más de 40 | | |
| LUJO | \$10,529.90 VRN | | VP= 80 años | | | Vcom= \$13,499.88 | | |
| Bueno | \$10,064.87 | \$9,700.00 | \$9,121.82 | \$8,159.52 | \$7,036.83 | \$5,753.76 | | |
| | 0.95583709 | 0.921186 | 0.86627734 | 0.77488984 | 0.66827109 | 0.54642109 | 0.9748 CN | |
| Regular | \$8,456.23 | \$8,149.67 | \$7,663.90 | \$6,855.40 | \$5,912.15 | \$4,834.15 | | |
| | 0.80306789 | 0.773955 | 0.72782227 | 0.65104102 | 0.56146289 | 0.45908789 | 0.819 RS | |
| Malo | \$4,894.08 | \$4,716.66 | \$4,435.52 | \$3,967.59 | \$3,421.68 | \$2,797.79 | | |
| | 0.46477922 | 0.44793 | 0.42123047 | 0.37679297 | 0.32494922 | 0.26569922 | 0.474 RI | |
| SUPERIOR | \$7,870.29 VRN | | VP= 80 años | | | Vcom= \$10,090.11 | | |
| Bueno | \$7,522.71 | \$7,250.00 | \$6,817.85 | \$6,098.61 | \$5,259.49 | \$4,300.49 | | |
| | 0.95583709 | 0.921186 | 0.86627734 | 0.77488984 | 0.66827109 | 0.54642109 | 0.9748 CN | |
| Regular | \$6,320.38 | \$6,091.25 | \$5,728.17 | \$5,123.88 | \$4,418.88 | \$3,613.15 | | |
| | 0.80306789 | 0.773955 | 0.72782227 | 0.65104102 | 0.56146289 | 0.45908789 | 0.819 RS | |
| Malo | \$3,657.95 | \$3,525.34 | \$3,315.21 | \$2,965.47 | \$2,557.44 | \$2,091.13 | | |
| | 0.46477922 | 0.44793 | 0.42123047 | 0.37679297 | 0.32494922 | 0.26569922 | 0.474 RI | |
| MEDIA | \$5,971.09 VRN | | VP= 70 años | | | Vcom= \$7,655.24 | | |
| Bueno | \$5,690.55 | \$5,450.00 | \$5,063.34 | \$4,410.01 | \$3,637.89 | \$2,746.98 | | |
| | 0.9530162 | 0.9127311 | 0.84797653 | 0.7385602 | 0.60925 | 0.46004592 | 0.9748 CN | |
| Regular | \$4,781.04 | \$4,578.94 | \$4,254.08 | \$3,705.17 | \$3,056.45 | \$2,307.93 | | |
| | 0.80069786 | 0.76685143 | 0.71244643 | 0.62051786 | 0.511875 | 0.38651786 | 0.819 RS | |
| Malo | \$2,767.05 | \$2,650.08 | \$2,462.07 | \$2,144.38 | \$1,768.94 | \$1,335.73 | | |
| | 0.46340755 | 0.44381878 | 0.41233163 | 0.35912755 | 0.29625 | 0.22369898 | 0.474 RI | |
| ECONÓMICA | \$4,494.27 VRN | | VP= 60 años | | | Vcom= \$5,761.88 | | |
| Bueno | \$4,266.01 | \$4,050.00 | \$3,696.48 | \$3,088.00 | \$2,357.84 | \$1,505.97 | | |
| | 0.9492115 | 0.90114844 | 0.8224875 | 0.68709861 | 0.52463194 | 0.3350875 | 0.9748 CN | |
| Regular | \$3,584.18 | \$3,402.70 | \$3,105.68 | \$2,594.45 | \$1,980.99 | \$1,265.28 | | |
| | 0.79750125 | 0.75712 | 0.69103125 | 0.57728125 | 0.44078125 | 0.28153125 | 0.819 RS | |
| Malo | \$2,074.36 | \$1,969.33 | \$1,797.43 | \$1,501.55 | \$1,146.51 | \$732.28 | | |
| | 0.4615575 | 0.43818667 | 0.3999375 | 0.33410417 | 0.25510417 | 0.1629375 | 0.474 RI | |
| AUSTERA | \$3,551.02 VRN | | VP= 60 años | | | Vcom= \$4,552.60 | | |
| Bueno | \$3,370.67 | \$3,200.00 | \$2,920.67 | \$2,439.90 | \$1,862.98 | \$1,189.90 | | |
| | 0.9492115 | 0.90114844 | 0.8224875 | 0.68709861 | 0.52463194 | 0.3350875 | 0.9748 CN | |
| Regular | \$2,831.95 | \$2,688.55 | \$2,453.87 | \$2,049.94 | \$1,565.22 | \$999.72 | | |
| | 0.79750125 | 0.75712 | 0.69103125 | 0.57728125 | 0.44078125 | 0.28153125 | 0.819 RS | |
| Malo | \$1,639.00 | \$1,556.01 | \$1,420.19 | \$1,186.41 | \$905.88 | \$578.60 | | |
| | 0.4615575 | 0.43818667 | 0.3999375 | 0.33410417 | 0.25510417 | 0.1629375 | 0.474 RI | |



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

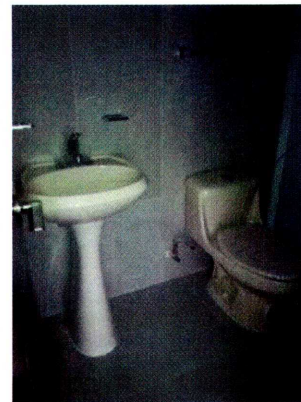
4ª Ordinaria

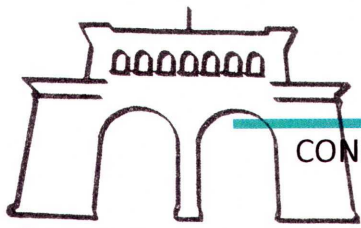
Mayo 26, 2016



Así mismo presenta la comparativa de la propuesta con el valor hoy vigente para cada clasificación. El Jefe de Coordinación de Catastro solicita la propuesta en Excel para procesarla con el padrón de construcciones y así medir su impacto al igual que se hizo en la propuesta de homologación metropolitana estudiada en sesiones previas.

Tocante al tema de los inmuebles remodelados, el Arq. Rafael Aceves plantea cómo al cambiar o renovar los acabados de una finca, se prolonga la vida remanente efectiva. En el Municipio de Guadalajara casi la totalidad de fincas rebasan los 30 años de edad, observándose en la práctica cotidiana de la valuación que si se les da un buen mantenimiento, las construcciones rebasan su expectativa de vida útil. Ejemplifica una remodelación total con el caso del inmueble ubicado en Aurelio González No. 2219, con 27 años de edad:





Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

4ª Ordinaria

Mayo 26, 2016



Plantea con este modelo la fórmula para determinación de la:

VIDA REMANENTE EFECTIVA

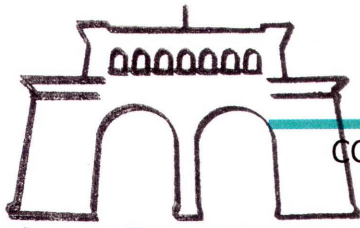
| | |
|--|------------|
| Edad de la construcción: | 27 años |
| Vida probable de la construcción original: | 80 años |
| Edad de la remodelación: | 1 años |
| Vida probable de la remodelación: | 80 años |
| Porcentaje de remodelación: máximo 85% | 85.00% |
| $Vre = (Vro * (Pnr)) + (Vrr * Pr)$ | 75.10 años |
| Vre = Vida remanente efectiva | |
| Vro = Vida remanente original | 53 años |
| Vrr = Vida remanente de la remodelación | 79 años |
| P = Porcentaje de remodelación | 85.00% |
| Pnr = Porcentaje no remodelado | 15.00% |
| eir = Edad del inmueble remodelado | 4.90 años |
| eir = $Vpco - Vre$ | |
| Vpco = Vida probable de la construcción original | |

Arrojando como resultado que pasaría de estimársele una vida útil de 4.9 años, a 75.1 y en consecuencia cambiar el rango de edad donde se clasifica. La objetividad de la fórmula estaría dada partiendo de que se establezca el grado de renovación:

CONSIDERACIONES:

- 85% Instalaciones, enjarres, pisos, lambrines, herrería y carpintería
- 70% Muebles de baño, enjarres parciales, pisos, lambrines, herrería y carpintería
- 50% Pisos, lambrines, herrería y carpintería
- 30% Pisos, lambrines
- 20% Pisos

En las consideraciones aparecen algunos elementos en varios grados como por ejemplo los lambrines, por lo que al momento de la valuación deben estimarse en conjunto con otros elementos. Comenta la Arq. Isabel Villaseñor que se puede dimensionar la cobertura de remodelación del elemento, para que no quede a juicio del que valúa. El Ing. Ramón Vera por su parte apunta que de aprobarse, la metodología y sus parámetros deben estipularse con suficiente claridad en las tablas de valores. Queda la propuesta para ser analizada por los consejeros y emisión de posibles observaciones en la siguiente sesión.



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

4ª Ordinaria

Mayo 26, 2016



Para concluir con la presentación de las propuestas del Consejo Intergrupral de Valuadores, el Arq. Rafael Aceves propone que se siga utilizando el “sistema de puntos que determinan la calidad en valuación de la construcción”, oficial en 2015 y 2016. Expone sus bondades, argumentando que los defectos en su aplicación no son propios del método sino de quienes lo utilizan, por falta de voluntad o capacitación. Las inyecciones que se han recibido respecto de los elementos constructivos que aparentemente son ambiguos en la tabla, se deben a que los elementos deben analizarse reflexivamente en conjunto y no de manera aislada. Ilustra su punto con el caso del 2. *COLUMNAS, TRABES Y ESTRUCTURA* que es preciso tomarlo vinculado con el 4. *CUBIERTAS, ENTREPISOS Y TECHOS*, para asignar la clasificación correcta, ya que castillos, vigas, losas y dalas dependen de los claros de la edificación. Menciona que la postura de su agrupación es que se haga una valuación objetiva, más allá de ventajas en recaudación fiscal u honorarios de los peritos. Reitera la total disposición del Intergrupral a colaborar en la impartición de cursos de capacitación a valuadores y autoridades.

Entre los comentarios de los presentes, se afirma por una parte que desafortunadamente no es la mayoría de Peritos valuadores los que están dispuestos a llevar el método tal y como está diseñado por considerarlo incosteable ó por las presiones de tiempo para realizar su trabajo. Los participantes de Zapopan mencionan que algunas veces los valuadores pasan los valores a los Notarios antes de que se aprueben por el Catastro, lo que da lugar a diferencias en el impuesto pagado. Lo reconoce la representante del Colegio de Notarios como una práctica de ciertas Notarías, que no se da en la mayoría de ellas por el riesgo de molestias posteriores que representa para los fedatarios, peritos y clientes. Agrega el Ing. Isaac Bobry que las diferencias del impuesto sobre transmisión con la nueva ley “anti-lavado” es más posible que se asuman por parte del causante y el Notario ya que este último debe declarar el precio de la operación y la procedencia del recurso. Propone la Lic. Leticia Domínguez un trabajo en conjunto de todos los actores para mejorar los procesos de traslado de dominio. Por otra parte, se advierte que en ocasiones las personas que elaboran los avalúos son empleados de los peritos, careciendo de la capacidad técnica para operar el método aprobado. Se discute como en peritajes para fines legales y comerciales se exigen valuadores profesionales, siendo la tendencia que debían seguir los catastrales. Catastro comunica que en las aclaraciones de avalúos no se permiten gestores, medida con la que el Consejo Intergrupral se pronuncia en total acuerdo a través de su representante, concluyendo el tercer punto del día.

Tocante al punto IV, Catastro entrega en CD a cada representante 65 planos de sub-distrito con una primera formulación de valores por calle para todo el territorio municipal. Se informa que estaba programada la entrega de Centro, Minerva y Huentitán, pero gracias al esfuerzo del equipo de Cartografía se proporciona la propuesta completa. El Ing. Rodolfo González explica que se solicitaron a la Coordinación de Ordenamiento Territorial los Planes Parciales de Desarrollo Urbano con la finalidad de reflejar en las tablas 2017 el impacto en el mercado de los corredores que permiten sobredensificación. De ameritar algún ajuste ya que se tenga el estudio se presentará en posterior sesión, por lo que invitando a los consejeros a que examinen por su cuenta la propuesta, concluye el cuarto tema.

Inicia el quinto tema de asuntos varios el Presidente, anunciando que la presencia de los especialistas técnicos de Catastro de Zapopan no solo obedece a las aportaciones que tuvieron a bien realizar, sino que en el esfuerzo de homologación de los catastros metropolitanos, tienen la intención de conocer los sistemas de valuación que están en proceso de aprobación en Guadalajara, con miras a proponerlos ante su propio Consejo Técnico Catastral Municipal, para las tablas 2017 que ya reportan avanzadas en su estudio. Reitera el Ing. Ramón Vera que se buscará un método objetivo, automatizable y de aplicación universal

En otro tema, el Secretario presenta el calendario de sesiones propuesto en 2016, para señalar que la 4ª reunión extraordinaria programada para el 23 de Junio coincide en fecha con una junta de la Comisión de Valores del Consejo Técnico Catastral del Estado, en la que Guadalajara tiene participación representando al Área Metropolitana. Confirma el Presidente del Consejo Intergrupales de Valuadores que también está convocado, por lo que se propone su reprogramación para otra fecha. Revisando el avance que se tiene en los trabajos, el Consejo acuerda por unanimidad no sesionar el 23 de Junio, pasando los temas de plazas comerciales y condominios a la del día 16, y a la vez adelantar el estudio del sector rústico al 9.

Para concluir los asuntos varios, el Ing. Isaac Bobry invita a que la siguiente sesión se efectúe en la misma locación, quedando de conformidad los presentes. No habiendo mas asuntos a tratar, clausura la sesión el Director de Catastro 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 **10:25 hrs.** del día 26 de Mayo del 2016. Se levanta la presente acta para constancia que firman los asistentes.



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL



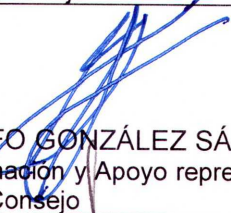



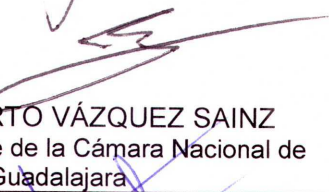

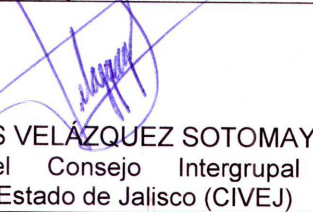




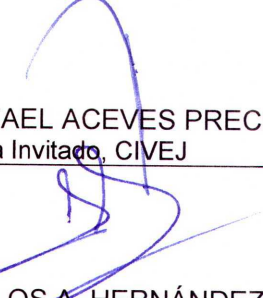
ACTA DE SESIÓN

4ª Ordinaria

Mayo 26, 2016



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 Coordinación y Apoyo representando al Secretario del Consejo |  LIC. JOSÉ DE JESÚS SÁNCHEZ MARISCAL Jefe de Cartografía representando a la Dirección de Catastro |
|  ING. TONATIUH MÉNDEZ PIZANO Representante del Centro Empresarial de Jalisco |  ING. ISAAC BOBRY RADOSH Representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco (CMIC) |
|  ARQ. ALBERTO VÁZQUEZ SAINZ Representante de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara |  LIC. LETICIA M. DOMÍNGUEZ LÓPEZ Representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco |
|  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) |
|  ARQ. MA. ISABEL VILLASEÑOR CÁRDENAS Especialista Invitada, Catastro de Guadalajara |  ARQ. RAFAEL ACEVES PRECIADO Especialista Invitado, CIVEJ |
|  ARQ. LUIS ENRIQUE MUNDO FLORES Especialista Invitado, Catastro de Zapopan |  ING. CARLOS A. HERNÁNDEZ ARIAS Especialista Invitado, Catastro de Zapopan |

Handwritten mark