

Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Ordinaria

Abril 28, 2016

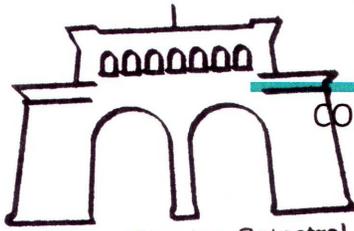


En Guadalajara, Jalisco siendo las 8:45 hrs. de día 28 de Abril de 2016 en el salón Ing. José Calderón de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, ubicada en Lerdo de Tejada No. 2151, colonia Americana y en cumplimiento con lo establecido en los artículos 23 y 54 de la Ley de Catastro Municipal 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 tercera sesión ordinaria de los trabajos 2016 del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara.

Previamente 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.

Siendo las 8:45 hrs. inicia la sesión el Ing. Ramón Vera, da la bienvenida a los consejeros presentes agradeciéndoles su presencia. Acto seguido verifica la lista de asistencia que fue previamente circulada y según se desprende del registro anuncia que existe quórum necesario con ocho de los nueve representantes presentes, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Consigna además la asistencia del Arq. José de Jesús Velázquez Sotomayor, Presidente del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado, así como de la Jefa de Valuación y Estudios Técnicos de Catastro, Arq. María Isabel Villaseñor Cárdenas. Prosigue el Presidente dando lectura al orden del día, lo somete a votación y el mismo queda aprobado por unanimidad, por lo que la sesión se desarrolla bajo el siguiente, cumpliéndose a su vez con el primer punto:

1. Lista de asistencia, declaratoria del quórum y aprobación del orden del día.
2. Lectura y en su caso aprobación de las minutas de las sesiones I y II.
3. Resultados de aplicar fórmulas topológica de raíz 4ª y lote modelo en el procedimiento de valuación para el terreno de predios urbanos.



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Ordinaria

Abril 28, 2016



4. Homologación de unitarios de construcción: valores base del Consejo Estatal y Municipios conurbados
5. Propuesta de valores unitarios 2017 por zona, para distritos Centro, Minerva y Huentitán.
6. 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 las minutas de las sesiones del 11 de Febrero y 17 de Marzo, 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 sesión, 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 Ing. Ramón Vera comenta con respecto a los resultados de la aplicación, de la fórmula de raíz 4ª con lote ideal vigente para el procedimiento de valuación del terreno en predios urbanos, que se profundizó el análisis en su aspecto recaudatorio visto en la sesión anterior, atendiendo a la petición de la Presidenta de la Comisión Edilicia de Hacienda. Para la descripción cede la palabra al representante de Catastro.

Inicia el Lic. Jesús Sánchez detallando que el total de predios con factor 1.25 (máximo) resultante de la raíz cuarta es **50693**. De ellos, al momento 38,065 han pagado el predial correspondiente al ejercicio fiscal 2016 y **12,628** no lo han efectuado. La facturación 2016 se comportó

PROMEDIO	\$32,503.00
MEDIANA	\$5,896.00
ADEUDO MINIMO	\$60.18
ADEUDO MAXIMO	\$26,426,235.15

Para ejemplificar se menciona el predio propiedad de los Rodriguez Morquecho ubicado en Av. Patria y Antofagasta, demeritado en el 2014 en 40%, con un factor del .6 con respecto al valor unitario. En el 2015 y 2016 con raíz 4a. incrementado en 25% por el factor del 1.25 con respecto al unitario:

TERRENO 2016: \$ 506'080,566.48

TERRENO 2014: \$ 225'178,901.68

Al respecto, los consejeros ubican el predio y se comenta que tiene adeudos de predial de años anteriores, como muchos de los grandes terrenos baldíos.

fu.

Handwritten signatures and marks in blue ink, including a large vertical signature and several smaller ones.

Enseguida se revisa sobre el mismo grupo de cuentas, la distribución del adeudo por rango de superficies:

< 400	\$ 119,911,584.97
401 - 1750	\$ 81,464,671.70
1751 - 3100	\$ 25,724,738.01
3101 - 4450	\$ 19,784,240.06
4451 - 5800	\$ 11,232,001.42
5801 - 7150	\$ 7,653,592.58
7151 - 8500	\$ 11,086,301.05
8501 - 9850	\$ 5,715,926.59
> 9851	\$ 125,539,339.63

Y la distribución de factores

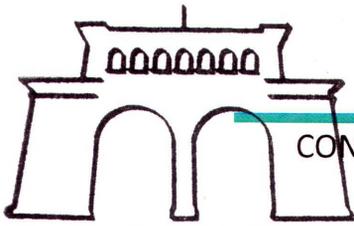
50693	Con factor 1.25 en el 2016
163	Factor del .5 en el 2014
83	Factor del .6 en el 2014
210	Factor del .7 en el 2014
592	Factor del .8 en el 2014
1218	Factor del .9 en el 2014
2605	Factor 1 en el 2014
3444	Factor del 1.1 en el 2014
7086	Factor hasta 1.25 en el 2014
35292	Factores superiores al 1.25

De los que 24225 tenían el incremento máximo del 1.35 en el 2014

8315	Se vieron incrementados con la raíz cuarta
18153	Quedan igual
24225	Se ven beneficiados con el tope de la formula en 1.25

En el presente escenario, la propuesta de ajuste por rango de superficie que se introdujo la sesión anterior repercutiría en el predial facturado:

PREDIAL CON FACTOR RAIZ 4A	\$ 469,476,889.41
PREDIAL CON FACTOR RAIZ 4A Y FACTOR SUP.	\$ 416,264,844.13
DIFERENCIA	\$ 53,212,045.28



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN
3ª Ordinaria
Abril 28, 2016



Se hace la aclaración de que no se trata de una disminución como tal en el potencial recaudatorio, más bien una corrección a lo facturado que en la mayoría de los casos no fue recaudable por el incremento que representó.

Tabla de ajuste de factor para terrenos con el 1.25 de acuerdo al rango de superficie:

< 400	42032	Se aplicaría factor adicional 1 lo que dejaría exacto el valor calculado por raíz 4a.	
401 - 1750	6410	Se aplicaría factor adicional .975	
1751 - 3100	934		0.95
3101 - 4450	407		0.925
4451 - 5800	239		0.9
5801 - 7150	169		0.875
7151 - 8500	100		0.85
8501 - 9850	57		0.825
> 9851	345		0.8

Ante los datos desplegados, el Lic. Paris Orozco pregunta qué porcentaje de la cartera vencida representan los terrenos del tipo que está en estudio, a lo que el representante de Catastro comenta que será un dato a obtener y remitírselo.

Algunos ejemplos de aplicación

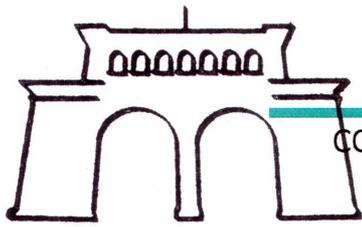


Handwritten initials 'PT'

Handwritten signatures and scribbles in blue ink, including a large 'X' and 'Daj.'

Handwritten scribble in blue ink.

Handwritten scribbles in blue ink.



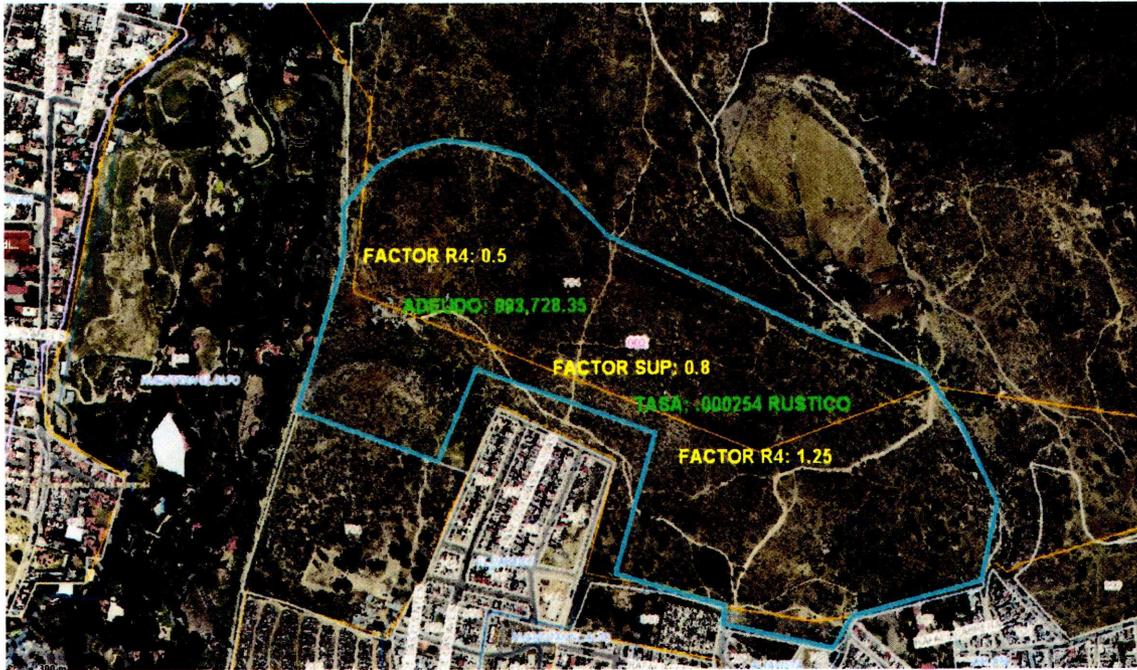
Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Ordinaria

Abril 28, 2016



AW

[Handwritten signature]

A

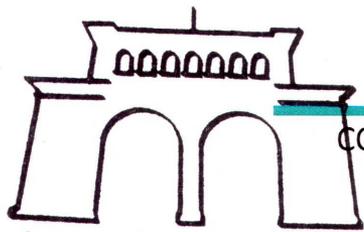
Daf.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Ordinaria

Abril 28, 2016



El Ing. Isaac Bobry comenta que de aplicarse el ajuste solo a un grupo de cuentas, no se cumple un principio de equidad, por lo que propone que se busque una solución de aplicación universal, argumento en el que todos se manifiestan de conformidad. Agrega que si bien el Consejo aprobó una modificación a la fórmula para el 2015, ya vistos los resultados puede dar marcha atrás regresando a la raíz 6ª. Por su parte el Arq. Salvador Parada define la posición del Consejo Intergrupales de Valuadores, en que no se fije un factor sobre otro factor y comenta que en la definición de lote tipo por zona como se tenía antes, pueden moderarse los casos de aplicación extrema. Anuncia que en futura sesión presentará una propuesta al respecto, producto del análisis de especialistas afiliados al Intergrupales. En el mismo Tenor, el Ing. Tonatiuh Méndez pone sobre la mesa el método de factor uno con deméritos por frente menor que se lleva en el resto de la entidad, si lo que se busca es que la fórmula de comparación con el lote tipo tienda a la unidad. El Ing. Ramón Vera se pronuncia de acuerdo en que se busque un método de empleo general y para cerrar el tema el Ing. Rodolfo González acota que de acuerdo con la ley el sistema para determinar incrementos y deméritos solo puede cambiarse para el proyecto de tablas 2017, por lo que debe estudiarse por separado dicha propuesta, de la solución a los inmuebles afectados por la transición de dos años de raíz sexta a cuarta.

Para iniciar con el cuarto tema, el Ing. Ramón Vera comenta los avances obtenidos en las reuniones de coordinación de catastros de la Zona Metropolitana. Entre los objetivos, enumera la homologación de procesos, requisitos y costos de trámites y valores unitarios. Menciona que de manera congregada se buscarán reformas a las leyes relativas al quehacer catastral, con el objetivo de mejorar los servicios a los usuarios. Uno de los rubros a homologar en los que se cuenta con un avance, son los valores de construcción. Para su exposición cede la palabra al Secretario de la sesión. Éste último abre comentando que en el CD que se entregará a cada integrante del Consejo, va una tabla comparativa que incluye:

- Valores base 2016-2017
 - Preparados por el Consejo Intergrupales de Valuadores del Estado de Jalisco, entregados a todos los municipios por el Consejo Estatal en Diciembre de 2014
- Tablas de Valores vigentes:
 - Tlajomulco de Zuñiga 2016
 - San Pedro Tlaquepaque 2015
 - Zapopan 2016

Informa que se incluye una propuesta de valores unitarios, en la que buscando la homologación, se tendría que bajar valor unitario en 22 clasificaciones para la tabla 2017 con respecto a la 2015:

cve	descripción	unitario 2015	propuesto 2017
2032	MODERNO-ECONOMICO-MALO	\$3,500.00	\$2,660.00
0011	ANTIGUO-SUPER-REGULAR	\$3,050.00	\$3,030.00
1321	INDUSTRIAL-SEMIMODERNO-MEDIO-REGULAR	\$1,950.00	\$1,930.00
0321	INDUSTRIAL-ANTIGUO-MEDIO-REGULAR	\$1,350.00	\$1,330.00
0022	ANTIGUO-MEDIO-MALO	\$1,700.00	\$1,670.00
0311	INDUSTRIAL-ANTIGUO-SUPER-REGULAR	\$1,550.00	\$1,520.00
0310	INDUSTRIAL-ANTIGUO-SUPER-BUENO	\$1,700.00	\$1,630.00
1331	INDUSTRIAL-SEMIMODERNO-ECONOMICO-REGULAR	\$1,500.00	\$1,450.00
0331	INDUSTRIAL-ANTIGUO-ECONOMICO-REGULAR	\$700.00	\$650.00
1301	INDUSTRIAL-SEMIMODERNO-ESPECIAL-REGULAR	\$2,600.00	\$2,350.00
2042	MODERNO-AUSTERO-MALO	\$2,700.00	\$2,400.00
5030	ALBERCA-ECONOMICO-BUENO	\$1,300.00	\$1,280.00
1311	INDUSTRIAL-SEMIMODERNO-SUPER-REGULAR	\$2,300.00	\$2,200.00
2002	MODERNO-LUJO-MALO	\$8,950.00	\$6,710.00
0012	ANTIGUO-SUPER-MALO	\$2,250.00	\$2,110.00
0322	INDUSTRIAL-ANTIGUO-MEDIO-MALO	\$1,000.00	\$680.00
0312	INDUSTRIAL-ANTIGUO-SUPER-MALO	\$1,150.00	\$1,000.00
1322	INDUSTRIAL-SEMIMODERNO-MEDIO-MALO	\$1,250.00	\$1,230.00
4022	PROVISIONAL-MEDIO-MALO	\$450.00	\$430.00
1312	INDUSTRIAL-SEMIMODERNO-SUPER-MALO	\$1,500.00	\$1,300.00
0301	INDUSTRIAL-ANTIGUO-ESPECIAL-REGULAR	\$1,150.00	\$1,100.00
1302	INDUSTRIAL-SEMIMODERNO-ESPECIAL-MALO	\$1,650.00	\$1,600.00

Aclara que en el primer escenario se utilizan los valores vigentes de los municipios conurbados, puesto que la propuesta 2017 que trabajan en sus respectivos consejos municipales está por compartirse. Los unitarios que se entregan inicialmente, en total redundan en un diferencial de +2.5% en el promedio de valores unitarios, calculándose a la par +4.5 mdp. de recaudación potencial.

Señala que los siguientes pasos a seguir en la homologación consisten en llevar la presente propuesta ante los catastros metropolitanos, con ella acordar valores 2017 para toda la ZMG. Una vez establecidos, verificar nuevamente los impactos de los valores en la valuación masiva del Municipio de Guadalajara, para nuevamente presentarlos ante el Consejo Municipal en la próxima sesión.

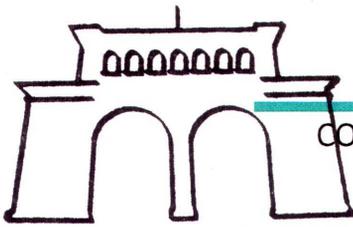
Para finalizar se revela la intención de los catastros metropolitanos de proponer un incremento en los valores de construcción, a pesar de que el Consejo Estatal entregó los mismos unitarios base para 2017 que en 2016, situación que les resulta ilógica ya que los materiales para construcción no han dejado de elevarse.

En desahogo al punto V, de parte de Catastro se entregan en disco compacto, 23 planos de sub-distrito en formato Windows Meta File correspondientes a los distritos Centro, Minerva y Huentitán con una primera formulación de valores por colonia ó fracción de la misma, para revisión de cada consejero. Cada polígono presenta una triple etiqueta con el valor:

-  2015 vigente
-  2016 rechazado
-  2017 propuesto
-  Muestra oferta inmobiliaria

Para una explicación de la base utilizada en los valores propuestos, se da el uso de la voz a la Arq. Isabel Villaseñor, quien diserta la siguiente metodología:

- **Objetivo**>Reducir los valores conocidos a un denominador común (valor unitario).
- **Método**>Comparar propiedades de valor conocido y aplicar ciertos factores de ajuste debido a las diferencias en las características de los distintos inmuebles.
- **Representación de los valores unitarios**>
 - **En forma numérica**: listado por computadora con el valor unitario de una calle (identificada por su clave, su nombre y los nombres de las calles entre las cuales se encuentra la acera en cuestión).
 - : se presentan los valores unitarios en un plano de valores (en el cual se muestren todas las calles de cada colonia catastral, la clave catastral de cada manzana, las claves y nombres de cada calle, así como cada valor unitario).
- **Metodología**>Se obtiene los valores unitarios base del terreno de las calles en una colonia catastral, llevando a cabo las siguientes actividades:
 - Delimitación de zonas homogéneas.
 - Recopilación y análisis de antecedentes de valor.
 - Recopilación de factores de influencia en el valor de cada calle.
 - Fijación de los valores unitarios.



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Ordinaria

Abril 28, 2016



Delimitación de zonas homogéneas

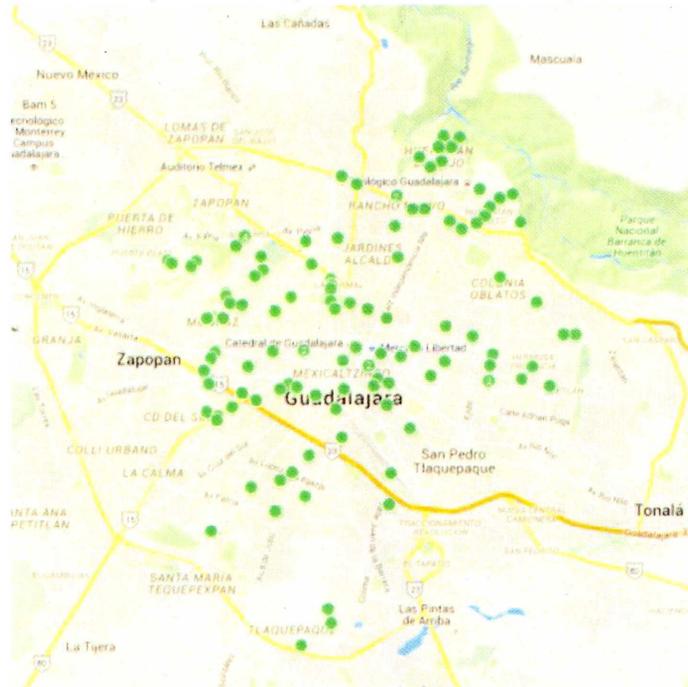
- a. Agrupar manzanas similares en cuanto a sus características (servicios, equipamiento, uso de suelo permitido, densidad, entre otras).
- b. Identificar vialidades de importancia con concentración de predios con uso comercial o mixto que crucen las zonas homogéneas, resultando Corredores Urbanos con rangos de valor por tramos.

* Se proponen variaciones mínimas a las zonas delimitadas en tablas 2015.

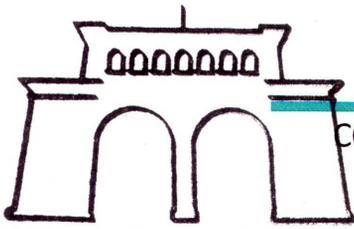
2. Recopilación y análisis de antecedentes de valor

- Ventas observadas mediante movimientos efectuados en notarías o dependencias gubernamentales. * Valores de operación manifestados en los avisos de transmisión Patrimonial / Avalúos de peritos externos autorizados por Catastro. **Tamaño de la muestra: aprox. 1,200 avalúos**
- Ofertas de compra o venta: anuncios en internet, periódicos, revistas o en los predios mismos.
- Información de instituciones bancarias de crédito, corredores de bienes raíces, fraccionadores y otras * Elaboración de reportes con base en anuncios de la web y datos proporcionados por AMPI, PAÍS, MIO.

Tamaño de la muestra: aprox. 150 (2 o más muestras por sub-distrito)



Handwritten signature/initials in blue ink.



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Ordinaria

Abril 28, 2016



Recopilación de factores de influencia en el valor de cada calle

- Recopilación de todos los factores que provocan una variación de los valores unitarios en las diferentes calles de una zona.
- Estos factores son esencialmente los mismos que los factores que se observan para delimitar las colonias catastrales.

Potencial >

- **Uso de suelo (Comercial, habitacional, mixto, etc.)**
- **Densidad (C.O.S. y C.U.S.)**
- Las observaciones se anotan en mapas junto con los datos de valores unitarios encontrados y analizados en la fase anterior, o bien en forma precodificada para su manejo por computadora.

4. Fijación de los valores unitarios

Ejecución de un análisis de regresión múltiple para determinar la mejor relación funcional entre los diferentes factores de valor que han sido medidos.

- ◆ Valores unitarios de terreno vigentes
- ◆ Inflación
- ◆ Estudio de mercado (avalúos catastrales + oferta inmobiliaria)
- ◆ Uso de suelo
- ◆ Densidad

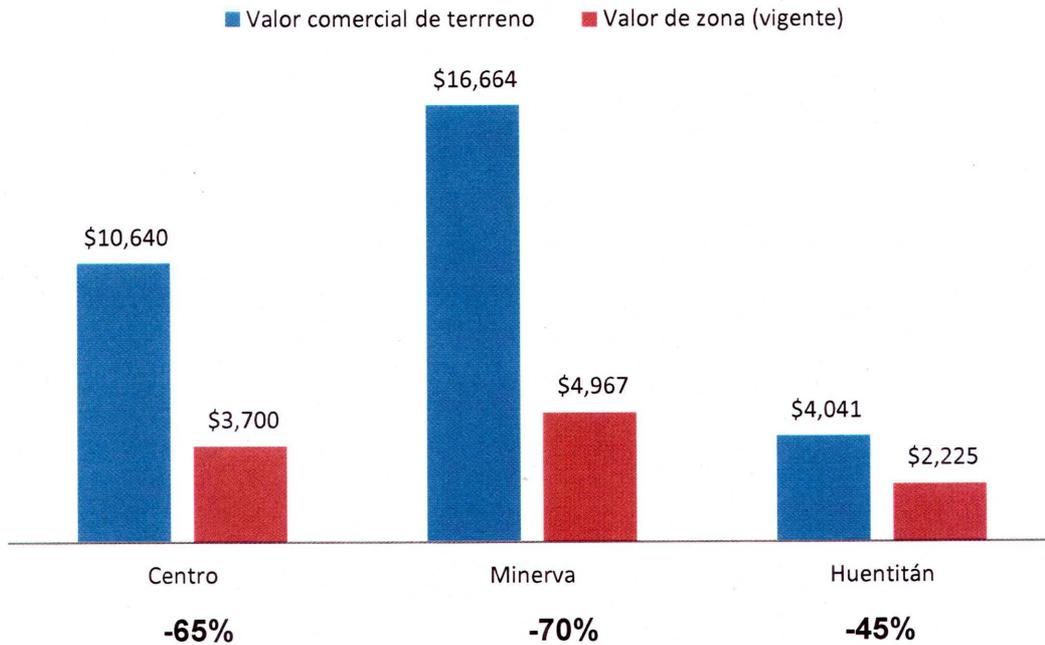
Handwritten initials in blue ink.

Large handwritten signature in blue ink, possibly 'Baj'.

Handwritten signature and scribbles in blue ink.

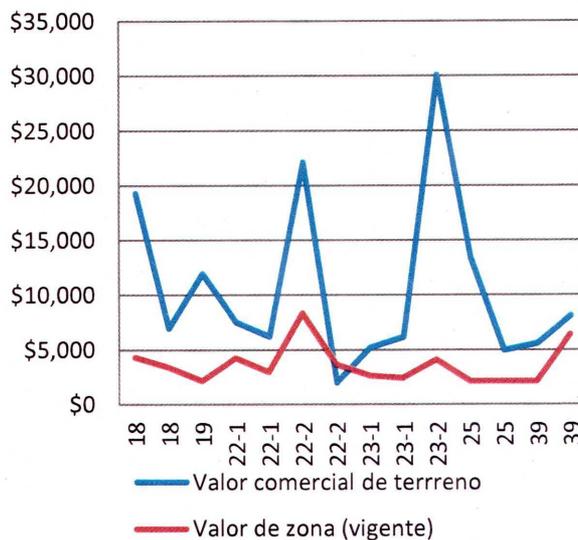
2. Recopilación y análisis de antecedentes de valor

VALORES PROMEDIO POR DISTRITO



Subd.	Sup. Terreno	Valor comercial de terreno	Valor de zona (vigente)
18	1,983	\$19,231	\$4,350
18	963	\$6,893	\$3,450
19	210	\$11,905	\$2,200
22-1	687	\$7,500	\$4,300
22-1	646	\$6,184	\$3,000
22-2	905	\$22,099	\$8,400
22-2	2,000	\$1,975	\$3,700
23-1	1,200	\$5,167	\$2,700
23-1	327	\$6,116	\$2,500
23-2	1,500	\$30,000	\$4,150
25	110	\$13,364	\$2,200
25	346	\$4,913	\$2,200
39	216	\$5,556	\$2,200
39	745	\$8,054	\$6,450
PROMEDIO		\$10,640	\$3,700

DISTRITO CENTRO





CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

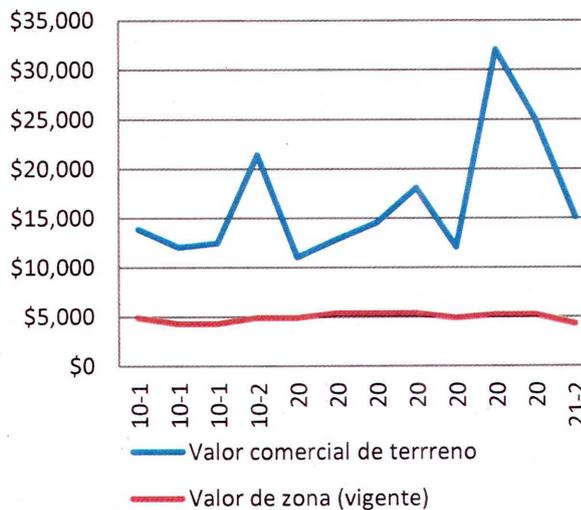
3ª Ordinaria

Abril 28, 2016



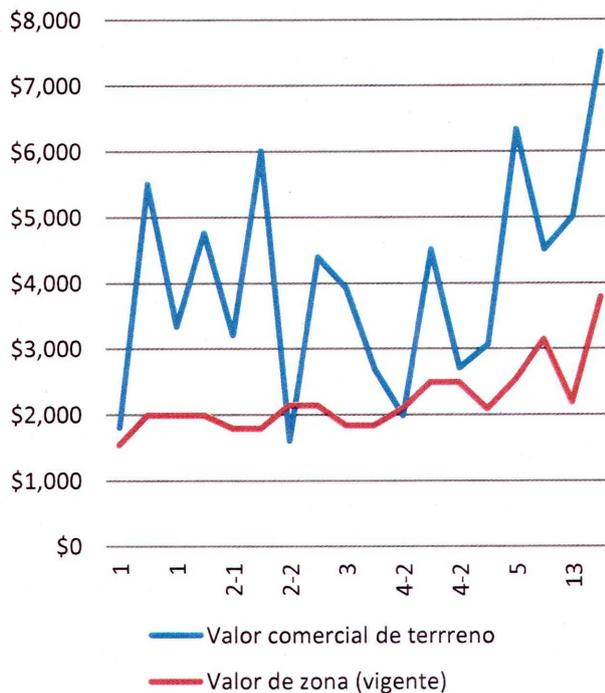
Subd.	Sup. Terreno	Valor comercial de terreno	Valor de zona (vigente)
10-1	796	\$13,819	\$4,950
10-1	822	\$12,007	\$4,350
10-1	709	\$12,412	\$4,350
10-2	1,647	\$21,360	\$4,950
20	1,115	\$11,000	\$4,950
20	300	\$12,833	\$5,400
20	1,716	\$14,500	\$5,400
20	500	\$18,000	\$5,400
20	784	\$12,000	\$4,950
20	1,951	\$32,016	\$5,275
20	2,000	\$25,000	\$5,275
21-2	533	\$15,023	\$4,350
PROMEDIO		\$16,664	\$4,967

DISTRITO MINERVA



Subd.	Sup. Terreno	Valor comercial de terreno	Valor de zona (vigente)
1	40,000	\$1,800	\$1,550
1	2,000	\$5,500	\$2,000
1	480	\$3,333	\$2,000
1	2,315	\$4,752	\$2,000
2-1	16,420	\$3,200	\$1,800
2-1	488	\$5,998	\$1,800
2-2	100,000	\$1,600	\$2,150
2-2	798	\$4,386	\$2,150
3	120	\$3,917	\$1,850
3	205	\$2,683	\$1,850
4-2	1,507	\$1,984	\$2,100
4-2	16,000	\$4,500	\$2,500
4-2	1,295	\$2,703	\$2,500
5	1,964	\$3,055	\$2,100
5	743	\$6,329	\$2,550
5	2,700	\$4,500	\$3,150
13	7,000	\$5,000	\$2,200
14	4,247	\$7,500	\$3,800
PROMEDIO		\$4,041	\$2,225

DISTRITO HUENTITÁN

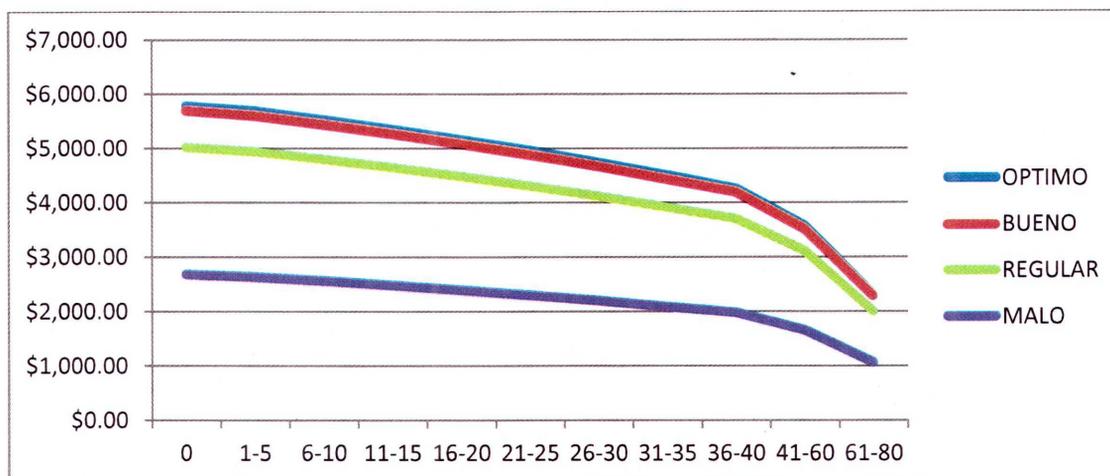


Retomando el método para valorar construcciones presentado en la sesión anterior, con base en la tabla de Ross Heidecke se propone la siguiente tabla de demérito por edad y estado de conservación.

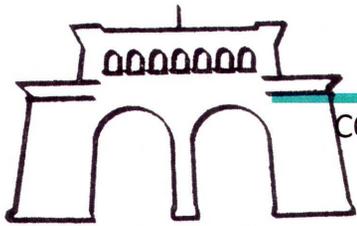
EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
	OPTIMO	BUENO	REGULAR	MALO
0	1.00000	0.98724	0.86905	0.46333
1-5	0.98445	0.97189	0.85554	0.45611
6-10	0.95670	0.94450	0.83142	0.44327
11-15	0.92645	0.91463	0.80513	0.42928
16-20	0.89370	0.88229	0.77666	0.41411
21-25	0.85855	0.84789	0.74605	0.39776
26-30	0.82070	0.81022	0.71324	0.38029
31-35	0.78045	0.77010	0.67825	0.36161
36-40	0.73770	0.72831	0.64111	0.34218
41-60	0.61833	0.61044	0.53760	0.28662
61-80	0.39733	0.39725	0.34530	0.18416

Tomando como base los valores de construcción 2015 (en buen estado de conservación y con menos de 10 años) + inflación (5.76%): se propone:

	LUJO	SUPERIOR	MEDIO	ECONÓMICO	AUSTERO
2015	\$9,700.00	\$7,250.00	\$5,450.00	\$4,050.00	\$3,200.00
2017	\$10,258.72	\$7,667.60	\$5,763.92	\$4,283.28	\$3,384.32



> PROPUESTA 2017 (CLASIFICACIÓN MEDIA)



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

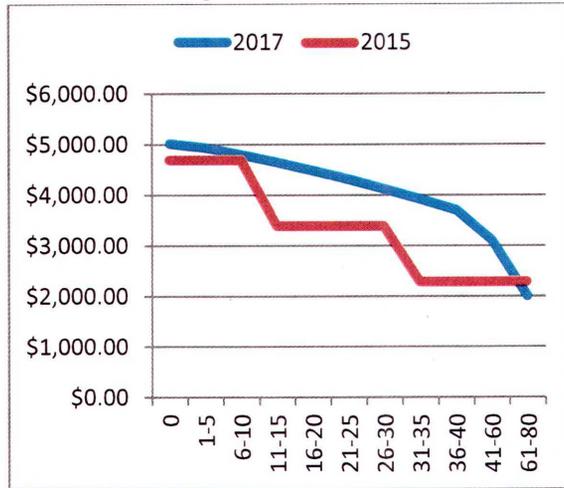
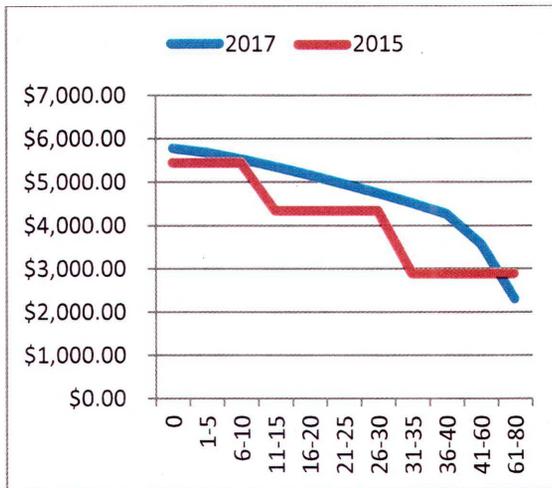
3ª Ordinaria

Abril 28, 2016



EDAD	OPTIMO					REGULAR				
	LUJO	SUPERIOR	MEDIO	ECONÓMICO	AUSTERO	LUJO	SUPERIOR	MEDIO	ECONÓMICO	AUSTERO
0	10,258.72	7,667.60	5,763.92	4,283.28	3,384.32	8,915.34	6,663.53	5,009.13	3,722.38	2,941.14
1-5	10,099.20	7,548.37	5,674.29	4,216.67	3,331.69	8,776.75	6,559.94	4,931.26	3,664.52	2,895.42
6-10	9,814.52	7,335.59	5,514.34	4,097.81	3,237.78	8,529.30	6,375.00	4,792.24	3,561.20	2,813.79
11-15	9,504.19	7,103.65	5,339.98	3,968.24	3,135.40	8,259.60	6,173.41	4,640.70	3,448.60	2,724.82
16-20	9,168.22	6,852.53	5,151.22	3,827.97	3,024.57	7,967.54	5,955.12	4,476.61	3,326.65	2,628.47
21-25	8,807.62	6,583.02	4,948.61	3,677.41	2,905.61	7,653.52	5,720.41	4,300.17	3,195.54	2,524.87
26-30	8,419.33	6,292.80	4,730.45	3,515.29	2,777.51	7,316.93	5,468.84	4,111.06	3,055.01	2,413.83
31-35	8,006.42	5,984.18	4,498.45	3,342.89	2,641.29	6,957.98	5,200.55	3,909.38	2,905.13	2,295.42
36-40	7,567.86	5,656.39	4,252.04	3,159.78	2,496.61	6,576.97	4,915.78	3,695.31	2,746.05	2,169.72
41-60	6,343.22	4,741.07	3,563.98	2,648.46	2,092.61	5,515.04	4,122.06	3,098.65	2,302.67	1,819.39
61-80	4,076.05	3,046.53	2,290.15	1,701.85	1,344.67	3,542.36	2,647.64	1,990.30	1,479.03	1,168.61
EDAD	BUENO					MALO				
	LUJO	SUPERIOR	MEDIO	ECONÓMICO	AUSTERO	LUJO	SUPERIOR	MEDIO	ECONÓMICO	AUSTERO
0	10,127.82	7,569.76	5,690.37	4,228.63	3,341.14	4,753.21	3,552.65	2,670.62	1,984.59	1,568.07
1-5	9,970.32	7,452.04	5,601.88	4,162.86	3,289.18	4,679.07	3,497.24	2,628.96	1,953.63	1,543.61
6-10	9,689.33	7,242.03	5,444.01	4,045.55	3,196.48	4,547.35	3,398.79	2,554.95	1,898.64	1,500.16
11-15	9,382.90	7,012.99	5,271.84	3,917.60	3,095.39	4,403.86	3,291.55	2,474.34	1,838.73	1,452.82
16-20	9,051.14	6,765.02	5,085.43	3,779.08	2,985.94	4,248.20	3,175.20	2,386.88	1,773.73	1,401.47
21-25	8,698.24	6,501.26	4,887.15	3,631.74	2,869.52	4,080.51	3,049.86	2,292.66	1,703.72	1,346.15
26-30	8,311.81	6,212.44	4,670.04	3,470.39	2,742.04	3,901.25	2,915.89	2,191.94	1,628.87	1,287.01
31-35	7,900.20	5,904.79	4,438.77	3,298.54	2,606.25	3,709.62	2,772.66	2,084.27	1,548.86	1,223.79
36-40	7,471.55	5,584.41	4,197.93	3,119.56	2,464.84	3,510.33	2,623.70	1,972.30	1,465.65	1,158.05
41-60	6,262.32	4,680.60	3,518.52	2,614.68	2,065.92	2,940.39	2,197.71	1,652.07	1,227.69	970.03
61-80	4,075.24	3,045.93	2,289.70	1,701.52	1,344.41	1,889.25	1,412.07	1,061.48	788.81	623.26

Calidad media/buen estado de conservación Calidad media/regular estado de conservación

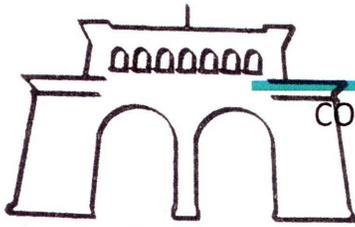


En conclusión al análisis presentado, la Arq. Isabel Villaseñor explica el método propuesto para valorar la construcción:

		CALIDAD				
		LUJO	SUPERIOR	MEDIO	ECONÓMICO	AUSTERO
<i>Únicamente 5 valores base que se demeritarán por edad y estado de conservación</i>						
<i>Clasificar en tabla de valores las zonas de acuerdo a su construcción predominante</i>		\$10,258.72	\$7,667.60	\$5,763.92	\$4,283.28	\$3,384.32
ZONA		5	4	3	2	1
SUP. CONSTRUIDA		Más de 500	251-400	131-250	51-130	1-50
LONGITUD CLAROS (m)		Más de 5.0	4.6-5.0	3.6-4.5	3.1-3.5	0.0-3.0
NO. BAÑOS		Más de 4.5	4-4.5	3-3.5	1.5-2	0-1
MATERIALES Y MANO DE OBRA	a) PISOS	<i>Trabajar en un catálogo de materiales específicamente para estas tres partidas.</i>				
	b) CARPINTERÍA					
	c) HERRERÍA					

Aclara que los valores solo son representativos, se toman como referencia los valores 2015 de construcciones modernas y en buen estado de conservación y concluye citando las fuentes empleadas para su estudio.

Sobre el tema, señala el Ing. Isaac Bobry que la edad de la construcción no se está reclasificando con el transcurso del tiempo, procedimiento que el Catastro podría ejecutar en automático. El Ing. Tonatiuh Méndez pregunta a Catastro si se trata de una omisión con fines recaudatorios para que no descienda la base gravable, a lo que se responde que en el padrón desafortunadamente no se cuenta con el dato del año de construcción de las fincas, para estar en posibilidad de una afectación automática de ese tipo. Concluyen todos en que datar una construcción es una tarea difícil ya que la mayoría de los propietarios no cuentan con pruebas documentales que la soporten, por lo que queda la opción de reducir el impacto de este elemento en la valuación. Precisamente en dicha faceta, el Arq. Salvador Parada se manifiesta en principio a favor de los rangos de edad en lustros, pero manifiesta su preocupación de la manera de comprobar a la autoridad sobre qué rango de edad se establece una construcción, lo que redundaría en la misma problemática que se tiene con el MODERNO (0-10), SEMI-MODERNO (11-30) y ANTIGUO (>30). Se argumenta como ventaja a considerar en los lapsos de 5 años, que la imprecisión tendría un impacto menor.



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Ordinaria

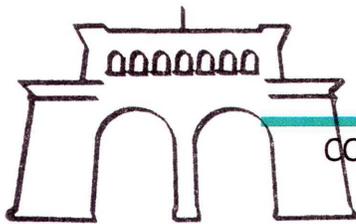
Abril 28, 2016



En mas sobre la propuesta, el representante del Centro Empresarial de Jalisco expresa su desacuerdo en que la zona donde se ubica la finca influya en el valor de lo edificado, moción apoyada por el representante del Consejo Intergrupala de Valuadores, quien prosigue comunicando que en futura sesión entregará al Consejo una opción para valuación de construcciones partiendo del sistema de puntos para determinar la calidad.. En el tema de los avalúos, el Notario David Parra comenta que ha comprobado que los valores que el Perito somete a aprobación de Catastro, en ocasiones no se reflejan al impuesto predial. Comenta el Ing. Ramón Vera que llevan un proceso de análisis antes de su aplicación, pero que en breve serán tomados de inmediato como una manifestación de valor de parte del propietario. Para ello, el Perito debe llevar a cabo su trabajo con seriedad, puesto que si se limita a basarse en la información que consulta de la autoridad, podría convalidar datos erróneos, inherentes al método fotogramétrico de levantamiento. Ejemplifica el Ing. Isaac Bobry inconsistencias en las alturas de los bloques que registra Catastro en especial en antiguos e industriales, a lo que el Director explica que en el proceso de actualización por escasez de recursos, ha faltado la consolidación en campo de la información que se deriva del proceso de restitución, terminando con ello el quinto punto de la orden.

En desahogo al punto VI de asuntos varios, el Ing. Ramón Vera hace saber al Consejo otro de los objetivos de homologación metropolitana, reducir la diferencia entre los valores unitarios de calle en las colindancias. El avance consiste en la comparación de valores de terreno en la zona limítrofe con Zapopan, el cual es desplegado por el Jefe de Cartografía de Catastro. Se muestran 7 planos haciendo el recorrido de todo el lindero norte y poniente del territorio municipal. Ya que se analicen igualmente los valores de Tonalá y San Pedro Tlaquepaque, se entregará el resultado con la propuesta de valores de calle para 2017. Preguntan los consejeros si los demás municipios están dispuestos al ajuste de algunos valores a la baja o a incrementos fuertes donde hay mayor margen de rezago, a lo que comenta el Director de Catastro que de inicio muestran disposición.

En el siguiente tema, el Ing. Rodolfo González propone el calendario de sesiones extraordinarias del Consejo, necesarias para la elaboración del proyecto de tablas de valores 2017. Comenta que de acuerdo a la fecha del 31 de Agosto establecida por ley para la remisión de la iniciativa al H. Congreso del Estado, es preciso dejar el tiempo suficiente para su análisis y discusión tanto en el pleno del H. Ayuntamiento como en la Comisión Edilicia de Hacienda Pública.



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

ACTA DE SESIÓN

3ª Ordinaria

Abril 28, 2016



Sugiere en consecuencia, fijar la meta de que se obtenga dictamen de revisión del Consejo Técnico Catastral del Estado en su sesión extraordinaria fijada para el 22 de Julio. Para ello, el proyecto deberá entregarse con anticipación a la Comisión de Valores del citado Consejo, programada el 14 de Julio. Así, dando tiempo a la reproducción ya que se entrega en 7 tantos, la tentativa para aprobación final de las tablas se aconseja para el día 7 de Julio. De manera regresiva, se calendarizan las sesiones extraordinarias precisas:

MES	DÍA	TIPO	TEMA PRINCIPAL
ABRIL	28	Ordinaria CTCM	Valores por zona
MAYO	12	Extraordinaria CTCM	Valores por zona
MAYO	26	Ordinaria CTCM	Valores por calle
JUNIO	09	Extraordinaria CTCM	Valores por calle
JUNIO	16	Extraordinaria CTCM	Construcción y rústico
JUNIO	23	Extraordinaria CTCM	Plazas y condominios
JUNIO	30	Ordinaria CTCM	Sistemas de valuación
JULIO	07	Extraordinaria CTCM	Aprobación proyecto
JULIO	14	Comisión de Valores CTCE	Dictamen preliminar
JULIO	22	2ª Extraordinaria CTCE	Dictamen oficial
JULIO	28	Ordinaria CTCM	Observaciones CTCE
AGOSTO	25	Ordinaria CTCM	Por definir
SEPTIEMBRE	29	Ordinaria CTCM	Proceso legislativo

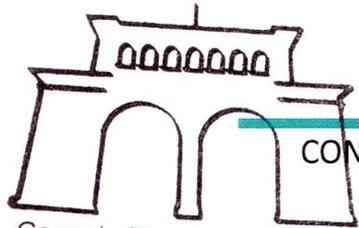
Alude el Presidente que según las noticias que tiene, la intención del Ayuntamiento es que sí se presente ante el Congreso una iniciativa de tablas de valores 2017. Aunque si se tiene previsto un beneficio para el ciudadano en el impuesto predial del siguiente ejercicio fiscal, podría contemplarse en la Ley de Ingresos. Ese esquema tiene la ventaja de que no se provoca un rezago mayor en los valores unitarios al transcurrir dos años sin tablas, que después requieren de incrementos fuertes para equipararse al mercado inmobiliario. Dicho escenario para futuras administraciones no es el idóneo, por el costo político que implica.

Agrega el representante de la Comisión de Hacienda que deben alinearse ambos dispositivos legales: tablas de valores y ley de ingresos también en cuanto a negocios jurídicos, ya que en los corredores donde se detona el crecimiento vertical, se generan transferencias de derechos y producen importantes pagos de licencias de construcción. Se comenta por todos los presentes lo elevado de los valores de mercado últimamente en las zonas de Providencia, especialmente sobre las calles principales. Concluye el Ing. Ramón Vera que cuando se trabaje la propuesta de valores por vialidad debiera reflejarse dicha tendencia no obstante los incrementos que resulten, con el reto de convencer a los legisladores de que se trata de la obligación constitucional de equiparar a valores reales que tienen los Ayuntamientos.

En otro particular, el representante del Colegio de Notarios del Estado comenta el caso de las cuentas que se encuentran inscritas en un Municipio distinto al que geográficamente pertenecen y las consecuentes complicaciones para el trámite de los avisos traslativos de dominio. Al respecto, el Ing. Vera menciona que al momento de repartir registros entre los catastros municipales se cometieron varios de esos errores, pero cada que se detecta un registro de este tipo se procede de inmediato a su traslado. Menciona que el factor que usualmente hace lento este proceso es la generación del historial catastral de la cuenta que se va a cancelar, puesto que requiere de investigación de antecedentes microfilmados. Precisamente para resolverlo se tiene como uno de los puntos de la agenda de las reuniones periódicas metropolitanas para resolverse del todo, buscándose al respecto una solución de común acuerdo.

Para concluir los temas varios, agradece el Ing. Isaac Bobry el envío de los contenidos de la sesión con anticipación, a lo que contesta el Director de Catastro que se continuará con dicha política en la medida de lo posible. Pregunta al Consejo Intergrupar de Valuadores sobre el asunto que al inicio de la sesión anunciaron para poner sobre la mesa, a lo que responden que fue ya dilucidado en el desarrollo de los temas. No habiendo entonces mas asuntos a tratar, clausura 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 10:50 hrs. del día 28 de Abril del 2016.

Se levanta la presente acta para constancia que firman los asistentes.



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

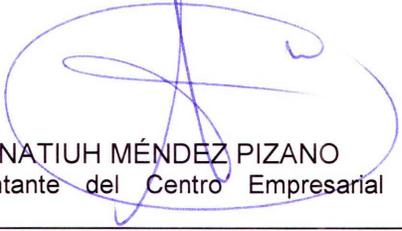
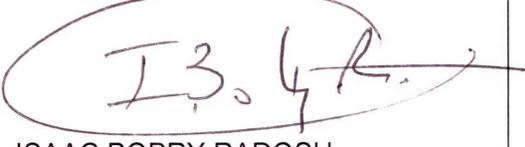
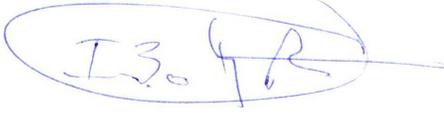
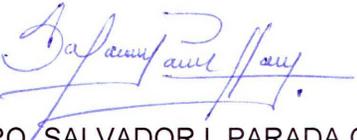
ACTA DE SESIÓN

3ª Ordinaria

Abril 28, 2016



CONSEJEROS

 ING. RAMÓN ENRIQUE VERA SALVO Director de Catastro representando al Presidente del Consejo	 LIC. PARIS ALEJANDRO OROZCO REYES Representante de la Presidencia, 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)
 ING. ISAAC BOBRY RADOSH Representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco (CMIC)	 LIC. DAVID PARRA GRAVE 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)