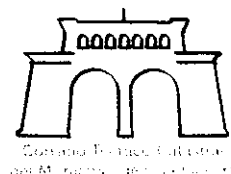


ACTA DE SESIÓN II

2ª Ordinaria
Marzo 28, 2017



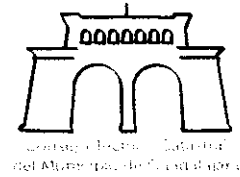
En Guadalajara, Jalisco siendo las 09:15 hrs. de día 28 de Marzo de 2017 en el salón Bernardo Quintana de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, ubicada en Lerdo de Tejada No. 2151, colonia Americana; y en cumplimiento con lo establecido en los artículos 23 y 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, 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 segunda sesión 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 previamente instruye a Rodolfo González Sánchez, Jefe de Coordinación y Apoyo de Catastro, para que funja como Secretario durante la sesión. A su vez, a efecto de no acumular facultades, el Ing. Vera habilita para representar a la Dirección de Catastro a José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad de Cartografía.

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 siete 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 I de 2017.
3. Estudios para el proyecto de tablas de valores unitarios de terreno y construcción 2018.
 - I. Indicadores macroeconómicos
 - II. Oferta inmobiliaria
 - III. Avalúos de Perito y valores de operación
 - IV. Homologación metropolitana.
4. Asuntos varios.

ACTA DE SESIÓN II
 2ª Ordinaria
 Marzo 28, 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 26 de Enero de 2017, confirmando 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, factores a sopesar y su incidencia en el proyecto de tabla de valores 2018. En el primer apartado, se analizan indicadores macroeconómicos nacionales relacionados con el sector inmobiliario, señalándose el alza que se registra en el precio de la vivienda propia:

NO SÓLO ES LA GASOLINA

Si bien el precio de las gasolinas ha tenido un impacto sobre la inflación, en el último año, han sido varios los productos que han registrado un fuerte incremento en sus precios que también la han impulsado.

INDICADORES CON MAYOR INCIDENCIA

1 Q ENE 2017	VAR. (% ANUAL)	INCIDENCIA (%)
Vivienda propia	2.24	0.296
Restaurantes y similares	5.58	0.202
Gasolina de alto octanaje	30.62	0.157
Tortilla de maíz	6.04	0.099

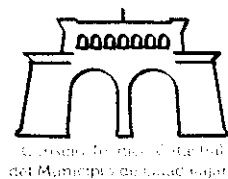
GRÁFICO: EE FUENTE: FINAMEX, CON INFORMACIÓN DEL INEGI

Se destaca así mismo que el índice nacional de precios al consumidor del mes de Enero de 2017 presenta un fuerte incremento, a considerar en la reducción del poder adquisitivo del ciudadano y su repercusión en la dinámica del mercado de las propiedades, aunado a la accesibilidad del financiamiento. Para tener también el costo de las fincas en perspectiva, se comenta la variación del índice de precios al productor del último mes, trimestre y anualidad en el sector de la construcción.

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page.

ACTA DE SESIÓN II

2ª Ordinaria
Marzo 28, 2017



EL FANTASMA DE LA HIPERINFLACIÓN

En la primera quincena de enero del 2017 la inflación aumentó 1.51%, variación que no se apreciaba desde hace 18 años para cualquier mes del año, mientras que para un mes de enero fue la más alta desde 1999. La magnitud del repunte evoca los años en los que la depreciación del peso frente al dólar, detonaba el aumento de precios al consumidor tal como sucedió al final de los años 80, a mediados de los 90

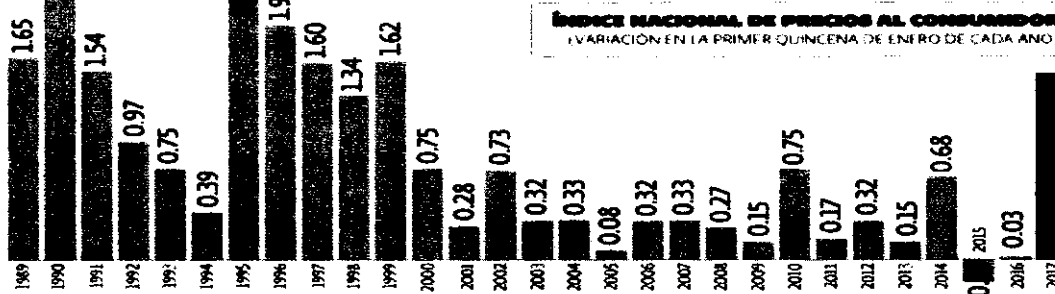


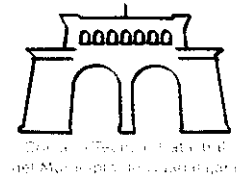
GRÁFICO: EE FUENTE: INEGI.

Concepto	Variaciones en por ciento		
	Feb 2017	Feb 2017	Feb 2017
	Ene 2017	Dic 2016	Feb 2016
INPP sin Petróleo y con Servicios	0.58	2.87	9.48
INPP con Petróleo y con Servicios	0.38	2.80	11.59
11 Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	0.35	-1.21	4.61
21 Minería sin petróleo	0.05	5.45	20.22
21 Minería con Petróleo	-2.58	5.87	61.72
22 Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	3.30	5.70	20.50
23 Construcción	2.53	5.40	13.13
31-33 Industrias manufactureras	0.18	3.65	12.81
48-49 Transportes, correos y almacenamiento	1.04	0.41	5.15
51 Información en medios masivos	0.38	1.41	-0.28
53 Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	0.28	0.57	3.07
54 Servicios profesionales, científicos y técnicos	0.40	1.87	3.67
56 Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	1.05	1.20	4.39
61 Servicios educativos	0.29	0.71	4.47
62 Servicios de salud y de asistencia social	0.46	1.91	3.87
71 Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	0.64	3.62	4.93
72 Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	0.57	1.58	5.69
81 Otros servicios excepto actividades gubernamentales	0.53	1.21	3.87

Handwritten signatures and initials on the right margin.

ACTA DE SESIÓN II

2ª Ordinaria
Marzo 28, 2017



En anteriores proyectos de tabla de valores, como parte complementaria al estudio de mercado se ha considerado también el porcentaje de la inflación anual. Para obtenerlo, se investigó el pronóstico de los especialistas para el cierre de 2017:

- La previsión para la inflación subyacente en el 2017 se incrementó a 4.20% desde el 4% previo, debido al impacto que tuvo el incremento en los precios de la gasolina. Asimismo, el consenso prevé que la inflación general anual se incremente a 4.7% en el primer mes del 2017, muy por arriba del 3.36% registrado en diciembre. Para la inflación subyacente de enero se anticipa un incremento de 0.53% mensual, lo que implica una tasa anual de 3.79%.
- Los analistas de Citibanamex incrementaron su pronóstico de inflación general para el cierre del año a 5.32% desde 4.84% estimado en su encuesta previa.
- Analistas privados aumentaron en febrero su pronóstico para el nivel de la inflación al cierre de 2017 a 5.39%, un incremento de 0.14 puntos respecto al estimado del mes anterior.
- A través de la Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado, analistas nacionales y extranjeros posicionaron a las presiones inflacionarias en el país entre los principales elementos que podrían limitar el crecimiento económico de México en 2017. Al concentrar 10% de las respuestas, la tendencia de la inflación empató con la inestabilidad política internacional, en el segundo lugar entre los principales factores de riesgo para el crecimiento del país.

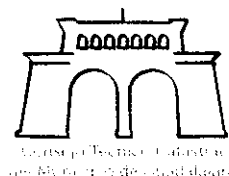
Dado que a la fecha no se encuentra reglamentado un método de investigación ni los elementos a ponderar para la propuesta de valores, el Ing. Ramón Vera propone la construcción de un indicador que complemente al estudio de mercado, ya que existe escasez de muestras en algunas zonas. Por el mismo motivo, los municipios se basan principalmente en los valores base entregados por el Consejo Técnico Catastral del Estado. Alguno incluso de la zona metropolitana por iniciativa propia recurre a factores diversos en su estudio, por ejemplo contempla:

- Tasa de interés del Banco de México
- Paridad peso-dólar
- Salarios mínimos

Después de comentarlos todos, el Consejo no los estima tan determinantes como la inflación. El representante de la CMIC recalca que la cifra que resulta más útil es la tasa de rentabilidad del Banco de México, por lo que pide que sea revisada.

ACTA DE SESIÓN II

2ª Ordinaria
Marzo 28, 2017



En el apartado segundo del tercer tema, se discute sobre las fuentes para recopilar la oferta inmobiliaria. En primer término la publicación WEB, por lo que se enlistan los sitios propuestos para la búsqueda, preguntando a los presentes si en base a su experiencia profesional recomiendan alguno adicional o desacreditan de entre los presentados:

- www.casasyterrenos.com/jalisco/guadalajara/casas/venta/
- www.vivanuncios.com.mx › Jalisco › Guadalajara y Zona Metro › Bienes raíces
- www.segundamano.mx/anuncios/jalisco/guadalajara/venta-inmuebles
- www.propiedades.com › Jalisco › Guadalajara › Venta
- www.inmuebles24.com › Casas › Venta › Jalisco
- www.solocasas.com.mx › Inmuebles
- inmuebles.mercadolibre.com.mx › Jalisco
- casas.trovit.com.mx/casa-guadalajara

No habiendo algún inconveniente, se aprueba llevar la investigación desde dichas fuentes. El Ing. Rodolfo González manifiesta que en otros ejercicios se ha consultado igualmente el "Libro azul bienes raíces" ó relaciones de oferta interna que han tenido a bien proporcionar las asociaciones de inmobiliarias:

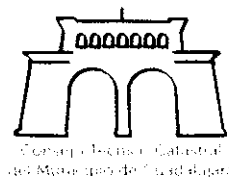
- Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios **AMPI**
- Profesionales en Asesoría Inmobiliaria y Similares **PAIS**
- Movimiento Inmobiliario de Occidente **MIO**

El Arq. Salvador Parada expresa que el ideal es que se llegue a una tabla que en sus valores refleje verdaderamente los de mercado, por lo que se debe incluir la captación de los precios de venta en los inmuebles que se ofertan nuevos. Catastro sondeará la disposición de dichos órganos a compartir datos previo a emitir una solicitud escrita, pues en 2013 se les dio de baja del Consejo.

Por otra parte, en reuniones se ha mencionado la existencia de una base de datos de inmuebles en venta armada por Catastro de San Pedro Tlaquepaque, que sería posible de igual forma solicitar. Nuestro Catastro verificará la cobertura y el nivel de actualización de dicha base, para evaluar si aporta al estudio de valores 2018.

ACTA DE SESIÓN II

2ª Ordinaria
Marzo 28, 2017



Comenta por su parte el Ing. Isaac Bobry que en la investigación debe tomarse en cuenta la diferencia que existe entre el valor de preventa y el final de escrituración y secundado por el Arq. Salvador Parada subraya la importancia en el estudio de valores, del tiempo que los inmuebles se encuentren ofertados.

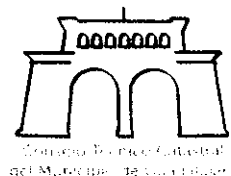
El Secretario de la sesión expresa que en los últimos años han sido de mucha utilidad los avalúos que los Peritos entregan a revisión, puesto que aquellos que tienen como base los valores reales cumpliendo con lo que establece la fracción IV del artículo 75 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, se geo-refieren y sirven como soporte para la propuesta. Con el objetivo de que los consejeros elijan el periodo de referencia, se despliega la cantidad de avalúos recibidos a revisión por mes en los últimos 9:

MES	AVALÚOS
Jun-16	1630
Jul-16	1411
Ago-16	1748
Sep-16	1349
Oct-16	1494
Nov-16	1714
Dic-16	1913
Ene-17	1416
Feb-17	1402

A sugerencia del Ing. Isaac Bobry el Consejo decide que se tomen en la muestra los correspondientes a los últimos 3 meses de 2017. El Ing. Rodolfo González prosigue comentando que una buena fuente también serían los valores de operación en actos traslativos, sin embargo se reportan en muy bajo porcentaje de parte de las Notarías. Con la reforma al Art. 114 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco que entró en vigor desde Marzo 7 de 2017, se espera que se registren valores de operación cada vez en mayor cantidad, al ser determinantes del impuesto en el caso de inmuebles que no son exclusivamente habitacionales, para ser considerados en el análisis más adelante. Respecto de la instrumentación de la reforma en cuanto a reportar el uso del inmueble se vierten varios comentarios, ya que hay casas habitación habilitadas para negocios y viceversa, fincas construidas para otros fines sin un giro en funcionamiento. Los Peritos presentes manifiestan también que el destino del predio suele cambiar entre el momento en que elaboran el avalúo y el de la operación, sin que sean advertidos.

ACTA DE SESIÓN II

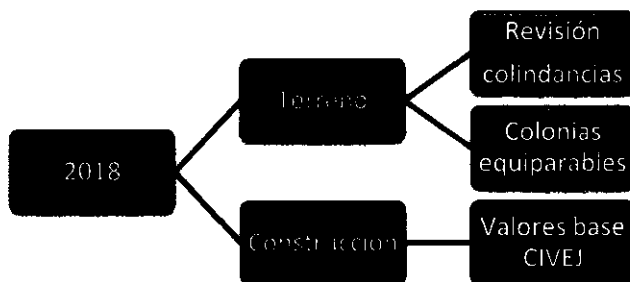
2ª Ordinaria
Marzo 28, 2017



El Director de Catastro aclara que tal y como quedó en la Ley, el Notario debe asegurarse de que el adquirente manifieste bajo su responsabilidad el destino en la escritura pública y reflejarlo en el aviso de transmisión. Aún tratándose de terrenos baldíos tiene que procurar conocer del proyecto a ejecutar, ya que puede ser revisado posteriormente. Por su parte a los peritos correspondería solamente reportar el uso observado al valuar. Se precisa también que los efectos de la reforma no aplican de manera retroactiva en cuanto al valor más alto entre el catastral y el de operación, en respuesta a la preocupación de que un valuador no cuente con elementos para proyectar un valor de operación hacia años anteriores.

Sobre los requerimientos de fedatarios y autoridades a los peritos, el Arq. Salvador Parada comenta que las diferencias entre la superficie legal y física de los terrenos provocan confusiones en el proceso de trámite de avalúos, por ejemplo cuando hubo alguna afectación por calle. La Arq. Isabel Villaseñor comenta que en el nuevo formato existe un espacio para que el valuador describa la situación de la variación y con ello no hay ningún problema con el avalúo. Al ser dichas diferencias una situación recurrente en la Entidad, Catastro comenta que es un tema que ya está abordándose en el Consejo Técnico Catastral del Estado, pues se configura un círculo vicioso entre los actores, que también provoca conflictos en el Registro Público de la Propiedad. Los consejeros sugieren que sea el Notario quien rectifique en la escritura la superficie a lo que realmente existe dentro de la tolerancia fijada, para que los errores no continúen transcribiéndose perenemente.

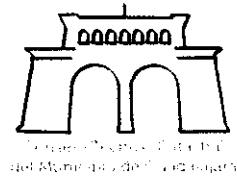
Para retomar el tema, menciona el Ing. Ramón Vera que 5 municipios integrantes de la zona metropolitana llevaron a cabo un primer acercamiento de valores tendiente a la homologación en las tablas de valores 2017, que seguirá para 2018:



Concluye mencionando que se planteará una nota para fincas catalogadas de valor histórico, artístico o cultural por instituciones públicas, a lo que el Ing. Isaac Bobry propone consultar el inventario tradicional de los libros de patrimonio.

ACTA DE SESIÓN II

2ª Ordinaria
Marzo 28, 2017



Con referencia al cuarto 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 presenta en esta ocasión la disparidad entre valor comercial según los interesados y el valor catastral resultante de aplicar los métodos de las tablas 2017 al predio "rústico" "Las Juntas" en Cerro del Cuatro:

Cuentas prediales	1-U-183805	1-U-183316
Claves catastrales	D65J5796001	D65J5796002
Superficies de terreno (M ²)	44,290	30,993
Valor unitario vigente 2017	\$ 1,750	\$ 1,750
Coefficientes (factor)	1.1428	1.1594
Valores de terreno resultante	\$88'581,111.41	\$62'884,143.04

Jose R.

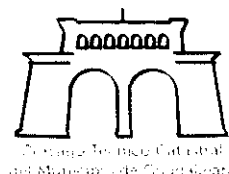


[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

ACTA DE SESIÓN II

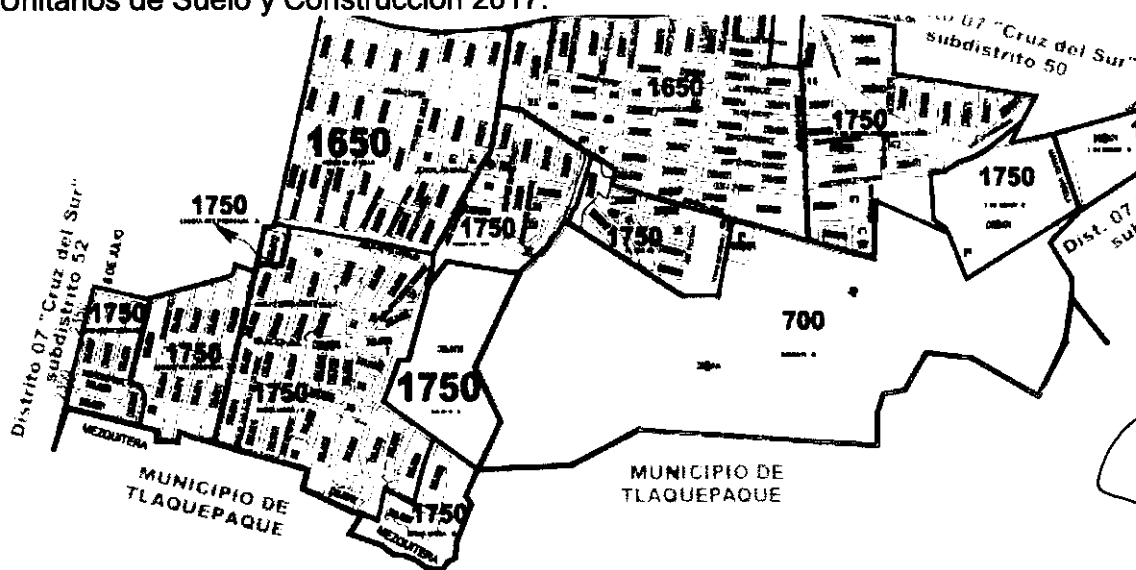
2ª Ordinaria
Marzo 28, 2017



Comenta el Ing. Ramón Vera que se trata de la solicitud de rectificación del valor de las cuentas que componen el terreno, que presenta el Apoderado del Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco, basada en varios argumentos.

Respecto a que son rústicos, de acuerdo con el Artículo 5 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, al encontrarse los predios en estudio localizados sobre la calle Agua Dulce y contar con servicios públicos, están correctamente catalogados en el sector urbano desde que se inscribieron en 2009 originados por un traslado del Municipio de Tlaquepaque.

Se afirma que reúnen las mismas condiciones de los terrenos rústicos vecinos al oriente. La revisión efectuada muestra que tienen condiciones de infraestructura distintas, premisa que fue tomada por el Consejo Técnico Catastral Municipal, para proponer un polígono de valor diferenciado en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción 2017.



Distrito 7 "Cruz del Sur" Subdistrito 53 lamina 1/2

Estrictamente, en ambos predios se han aplicado los valores y coeficientes que dictan las tablas de valores aprobadas para cada ejercicio fiscal, las cuales no solo han variado en los precios unitarios del suelo, sino también en el método para la determinación de incrementos o deméritos. Cabe señalar que la fuerte variación que se aprecia para el 2015, fue producto de aplicar la nueva fórmula para determinar el factor de forma de los terrenos urbanos.

6
Vera

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

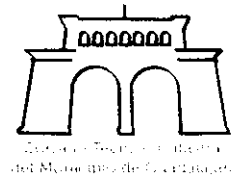
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

ACTA DE SESIÓN II

2ª Ordinaria
Marzo 28, 2017



cuenta	ejercicio	factor	valor unitario	valor terreno
1-u-183316 30993.61 m ²	2010	0.58961	\$848.00	\$15,496,354.04
	2011	0.57954	\$848.00	\$15,231,807.16
	2012	0.57954	\$848.00	\$15,231,841.24
	2013	0.57954	\$1,550.00	\$27,841,219.25
	2014	0.57954	\$1,550.00	\$27,841,219.25
	2015	1.25	\$1,623.15	\$62,884,143.04
	2016	1.25	\$1,623.15	\$62,884,143.04
1-u-183805 44290.56 m ²	2010	0.5612	\$1,500.00	\$37,283,597.67
	2011	0.5612	\$1,500.00	\$37,283,793.41
	2012	0.5612	\$1,500.00	\$37,283,597.67
	2013	0.5612	\$1,501.35	\$37,317,068.05
	2014	0.5612	\$1,501.35	\$37,317,068.05
	2015	1.25	\$1,600.00	\$88,581,111.41
	2016	1.25	\$1,600.00	\$88,581,111.41

Se recuerda al Consejo que en ese año, la función pasó de ser el cálculo de una raíz sexta a 4 elementos topológicos de cada terreno en comparación del lote tipo de la zona, a una raíz cuarta de los mismos elementos, pero en relación al lote ideal de uno por tres tantos de sí mismo. En general, en la valuación masiva de ese año, los terrenos de grandes dimensiones dejaron de estar depreciados para tomar valores más aproximados a los de mercado.

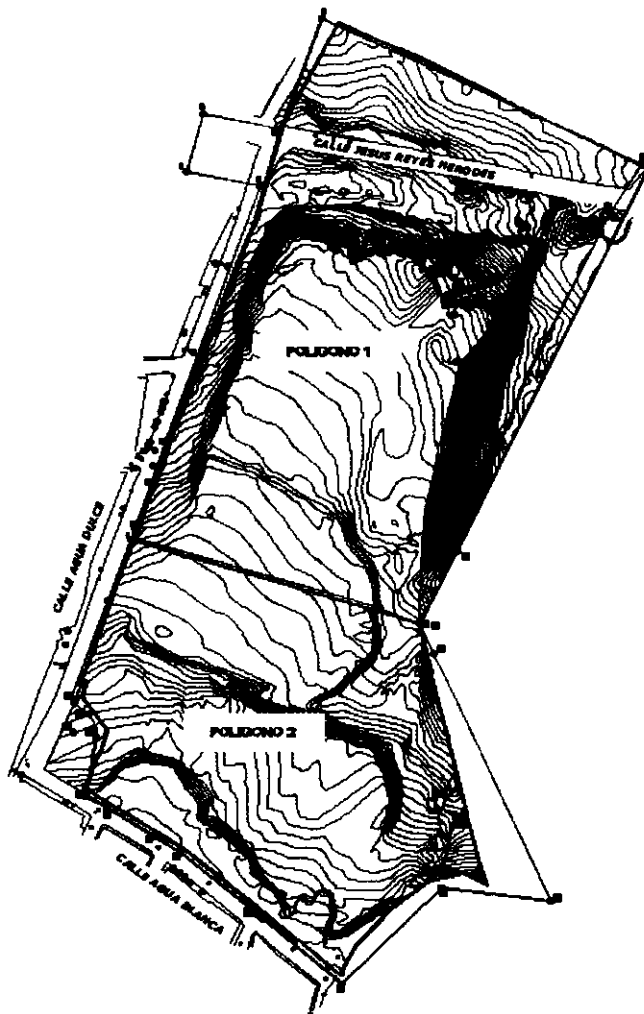
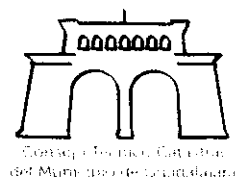
En reciente reunión con el Tesorero Municipal, el representante de Pensiones pondera las bondades del proyecto de redensificación de vivienda de interés social para la zona sur de la ciudad y la problemática administrativa que le plantea al Instituto el valor fiscal actual, ahora que se aportará a un fideicomiso. Por ello, aunque se trata de elementos no contemplados en el método actual, si se toman en cuenta los factores de demérito sustentados por el interesado, como el declive o topografía descendente del terreno mediante un levantamiento topográfico, la reducción a la superficie aprovechable por las calles ya trazadas y el proyecto de la Av. Jesús Reyes Heróles y la composición del terreno relleno de escombros de acuerdo a un estudio de mecánica de suelos, sería posible aplicar al terreno el coeficiente mínimo de 0.8 fijado en las tablas 2017, que resultaría en los valores:

1-U-183805: \$62'006,000.00

1-U-183316: \$43'390,200.00

ACTA DE SESIÓN II

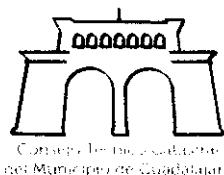
2ª Ordinaria
Marzo 28, 2017



Los presentes están de acuerdo en que el terreno por sus características amerita una retabulación a la baja respecto de la valuación masiva 2017 y para ello los representantes de la CMIC y el CIVEJ proponen la elaboración de un avalúo que parta del valor de calle en los primeros 40 m² y el resto se determine por residual. Apunta el Ing. Vera que de dicha estimación se tendrá que traducir en un coeficiente, ya que el cálculo por residuales no está hoy previsto por la Ley. Agrega que para casos como este de deméritos especiales, lo ideal es que se incorpore al método de valuación de las tablas, la posibilidad de un factor de ajuste cuando se demuestre que con la fórmula se excede el valor comercial, como lo prevén los artículos 95 de la Ley de Hacienda y 66 de la Ley de Catastro municipales. Después del análisis, el Consejo recomienda a Catastro la aplicación del factor que más aproxime al valor real del inmueble examinado.


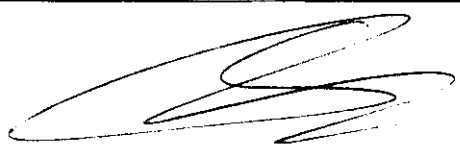
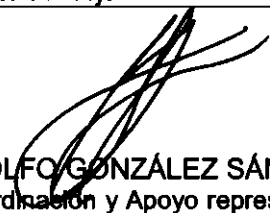


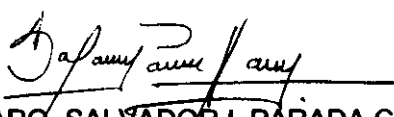
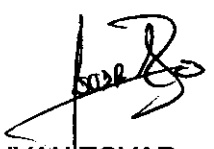
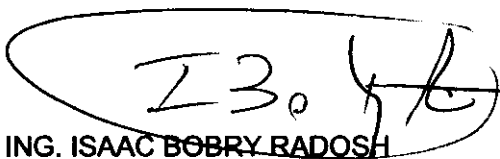
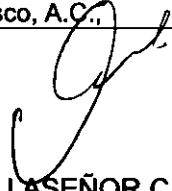
ACTA DE SESIÓN II

2ª Ordinaria
Marzo 28, 2017



No habiendo mas asuntos a tratar, clausura la sesión el Presidente en funciones, 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 11:15 hrs. del día 28 de Marzo del 2017. Se levanta la presente acta para constancia que firman los:

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. 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. RILDO IVANTOVAR 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
 ARQ. ISABEL VILLASEÑOR CÁRDENAS Jefa de Unidad de Valuación y Estudios Técnicos, Dirección de Catastro	