

ACTA DE SESIÓN VIII

4ª Ordinaria
Junio 29, 2017



En Guadalajara, Jalisco siendo las 08:50 hrs. de día 29 de Junio 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 8ª sesión (4ª ordinaria) de los trabajos 2017 del Consejo Técnico Catastral.

Con antelación el Alcalde de Guadalajara Ing. Enrique Alfaro Ramírez, designa al Lic José de Jesús Sánchez Mariscal Jefe de la Unidad de Cartografía Digital 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 la Jefa de Valuación y Estudios Técnicos de Catastro, Arq. María Isabel Villaseñor Cárdenas, para que funja como Secretario durante la sesión. A su vez, al encontrarse cumpliendo una comisión, el Ing. Ramón Enrique Vera Salvo habilita para representar a la Dirección de Catastro a la Arq. Claudia Gabriela Orozco Reyes, Supervisora Especializada del despacho del Director.

Inicia la sesión el Lic. Jesús Sánchez, saluda a los presentes y agradece su presencia. Anuncia que tiene la encomienda de presidir la sesión ya que el Ing. Ramón Vera se encuentra atendiendo una reunión con la Comisión de Adquisiciones, relativa a dos proyectos de modernización catastral: digitalización del acervo y depuración del padrón. Acto seguido verifica la lista de asistencia que fue circulada y según se desprende del registro se tiene quórum necesario pues se desarrolla la reunión con diez de once consejeros, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Además de los representantes, se asienta también la presencia del Arq. José de Jesús Velázquez Sotomayor, Presidente del Consejo Intergrupal de Valuadores del Estado y del Ing. Rildo Ivan Tovar del Colegio e Instituto Mexicano de Valuación. Prosigue el Jefe de Cartografía 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 las minutas de las sesiones V, VI y VII de 2017, celebradas los días 8, 15 y 19 de Junio respectivamente.

ACTA DE SESIÓN VIII

4ª Ordinaria
Junio 29, 2017



3. Informe del proceso legislativo del proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal 2018.

4. Asuntos varios.

En desahogo al segundo punto a tratar, el Lic. Jesús Sánchez pregunta a los asistentes si tienen alguna observación con respecto a las minutas de las sesiones V, VI y VII de 2017, celebradas los días 8, 15 y 19 de Junio respectivamente, confirmando si fueron oportunamente recibidas en el correo electrónico de todos. Ante la manifestación de los consejeros de no tener observaciones una vez que las revisaron, acuerdan que no es necesaria su lectura en la actual asamblea y aprueban por unanimidad el contenido de todas y cada una, con lo que queda agotado el segundo punto programado.

A continuación se aborda el tercer punto en el orden del día. Se informa a los consejeros que el proyecto de Tablas de Valores 2018 fue presentado por el Alcalde de Guadalajara ante el Pleno del H. Ayuntamiento en sesión del miércoles 21 de Junio, donde se turnó a la Comisión Edilicia de Hacienda Pública. El Secretario Técnico de dicha comisión confirma que ya se encuentra preparando las reuniones con los Regidores integrantes, a efectos de que conozcan detalles técnicos e impacto estimado de la iniciativa, para llevar a cabo su dictamen.

Respecto del análisis de los nuevos valores y método de valuación, se presenta el cuadro que describe la expectativa de la valuación masiva, de aprobarse las tablas para el siguiente ejercicio fiscal, en una estimación que parte de valores acumulados utilizando el 100% del padrón de construcciones vigente y una muestra del 68% del padrón de terrenos, que consta hoy día de 458,638 cuentas:

Rubro	Registros procesados	Superficie acumulada	Valor fiscal 2017	Valor fiscal estimado 2018	Δ Valor	peso equiv	
Const.	1,369,670	121,296,699.70	\$507,800,442,430.90	\$529,498,605,754.10	4.27%	0.6	2.56%
Terreno	313,100	77,083,208.82	\$274,115,211,949.01	\$280,282,531,495.44	2.25%	0.4	0.90%
						Total	3.46%

Se aclara que no se trata de un promedio de valores unitarios, el cual resultaría menor en construcción por las clasificaciones que bajan y las que se dejan sin incremento, mientras que en terreno los factores que resultan del cálculo del lote tipo por colonia, tienden a moderar las diferencias que se aprecian en los valores de suelo. La estimación real se tendrá una vez que se efectúe la corrida financiera.

ACTA DE SESIÓN VIII

4ª Ordinaria
Junio 29, 2017



Pasando al quinto tema de asuntos varios, el Lic. Jesús Sánchez informa al Consejo que en el examen hecho al proyecto de tablas de valores previo a su remisión al Consejo Técnico Catastral del Estado para efectos de revisión el 27 de Junio, se detectó una inconsistencia. Por error involuntario, en la tercera lámina de valores de construcción 2018, concretamente en el cuadro de la clasificación de construcciones especiales de tipo instalación deportiva, el estado de conservación MALO de la calidad SUPERIOR quedó con un valor de \$600.00 mientras que el BUENO se propuso a \$590.00 y el REGULAR a \$500.00. El valor correcto para dicha clasificación debería ser de \$410.00, por lo que se pone a consideración del Consejo reimprimir la lámina correspondiente, para que se firme nuevamente. Apunta el Lic. Paris Orozco que el momento aún es oportuno para sustituir dicha hoja con ambas modificaciones, ya que el proyecto se encuentra en revisión.

En el mismo tenor, al cierre de las observaciones al proyecto durante la última sesión no se puso la suficiente atención a los comentarios de la CMIC referentes a la incorporación de los lonarios. Por ello, atendiendo un señalamiento que dirige al Director de Catastro el CIVEJ y aprovechando la corrección a la lámina de construcciones especiales, se propone que el valor en este cuadro inicie para SUPERIOR – BUENO hacia la depreciación en \$1,950.00 en vez de los \$2,500.00 previamente aprobados, quedando todos de conformidad. Para concluir el tema, se solicita a los consejeros estar al pendiente de la invitación para acudir a las oficinas del Catastro a rubricar la hoja descrita, más si hubiere alguna otra que amerite reimpresión de acuerdo al dictamen preliminar que emitan los especialistas miembros de la Comisión de Valores del Consejo Estatal.

En otro particular, se presenta el calendario de sesiones con el fin de expresar que de momento no se programan mas extraordinarias para los trabajos del Consejo, ya que terminó el proceso de elaboración de tablas de valores. Las posibles observaciones del Consejo Técnico de Catastro Estatal serán analizadas en la siguiente ordinaria, planeada para el 27 de Julio.

Al respecto, comenta el Ing. Tonatiuh Méndez, representante del Centro Empresarial de Jalisco, que en otros Consejos Técnicos Municipales por ejemplo en Zapopan, tienen como invitado permanente a personal técnico de la Dirección de Catastro del Estado, lo cual brinda la ventaja de que cuando se recibe el proyecto es ya de previo conocimiento al detalle, lo que facilita la comprensión de las propuestas. El Consejo lo evaluará como propuesta, verificando para la integración lo que dispone el propio Reglamento orgánico.

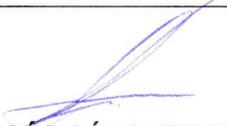
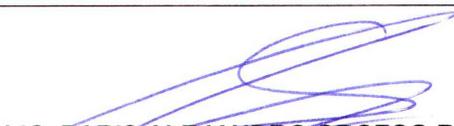
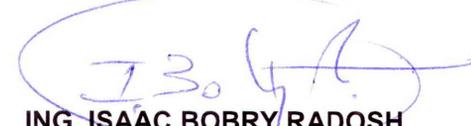
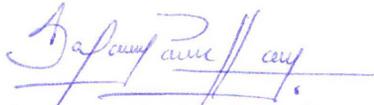
ACTA DE SESIÓN VIII

4ª Ordinaria
Junio 29, 2017



No habiendo mas temas, clausura la sesión el miembro presidente, agradeciendo la puntual asistencia y participación de todos en la reunión y la amabilidad de la CMIC Jalisco al brindar sus instalaciones para el desarrollo de la reunión, siendo las 09:35 hrs. del día 29 de Junio del 2017. Se levanta la presente acta para constancia que firman los:

PARTICIPANTES

 LIC. J. JESÚS SÁNCHEZ MARISCAL Jefe de Unidad de Cartografía Digital representando al Presidente del Consejo	 LIC. PARIS ALEJANDRO OROZCO REYES Secretario Técnico de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública
 ARQ. ISABEL VILLASEÑOR CÁRDENAS Jefa de Unidad de Valuación y Estudios Técnicos, representando al Secretario del Consejo	 ARQ. CLAUDIA G. OROZCO REYES Supervisora Especializada de la Dirección representando a la Dirección de Catastro
 ARQ. JUAN CARLOS CHÁVEZ AGUILERA Representante de la Dirección Municipal de Ordenamiento del Territorio	 L.A.E.T. ALBERTO VAZQUEZ SAINZ Representante de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara
 ING. ENRIQUE FONT BECERRA Representante del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco	 ING. RILDO IVAN TOVAR Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco
 ING. ISAAC BOBRY RADOSH Representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco	 ING. TONATIUH MÉNDEZ PIZANO Representante del Centro Empresarial de Jalisco
 ARQ. SALVADOR I. PARADA CHÁVEZ Representante del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco	 ARQ. J. JESÚS VELÁZQUEZ SOTOMAYOR Presidente del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco



**Dirección
de Catastro**
Tesorería
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

Guadalajara, Jal., 18 de agosto de 2017

MIEMBROS DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL MUNICIPAL

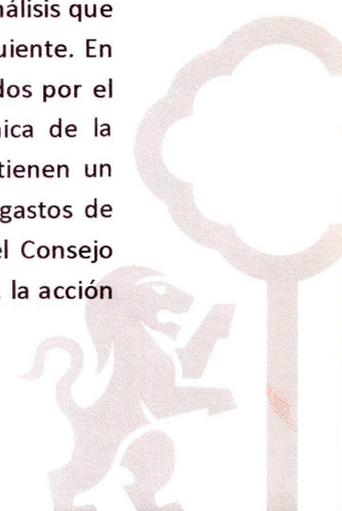
Presente

Aprovecho la ocasión para saludarles y comentar ante este Consejo Técnico el asunto del valor catastral del inmueble ubicado en la avenida 18 de marzo esquina con Gobernador Curiel sin número, en la colonia Higuerrillas, ocupado en una fracción por CAABSA-EAGLE GUADALAJARA, S.A. de C.V.

Ante la necesidad de analizar las discrepancias entre el dictamen técnico emitido por la Dirección de Catastro con un valor unitario de terreno de \$2,988.53 y el valor de \$2,604.79 determinado por el avalúo comercial realizado por el Colegio Mexicano de Valuadores Profesionales del Estado de Jalisco, A.C., conforme a la información de ofertas de compraventas de predios similares en la zona y tomándose como base la media resultante de la homologación de la información por ubicación, superficie, forma y uso, se pone a su consideración lo siguiente:

Por rebasar el valor comercial con la aplicación de los procedimientos establecidos en las tablas de valores vigentes, por las condiciones físicas del predio y con base en acuerdo del Consejo Técnico Catastral Municipal de fecha 05 de febrero de 2015 y acuerdo de fecha 11 de febrero 2016 en el que se contempla utilizar un factor de ajuste para calcular el valor de los terrenos mayores a los lote tipo cuando el valor resultante de la aplicación de la raíz no se equipare a los valores de mercado; con base en el artículo 66 fracción XII de la ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y el artículo 95 de la Ley de Hacienda Municipal se propone un factor de 0.70 que resulta en un valor unitario catastral de \$2,077.48 con una diferencia de 20.24% al valor unitario del avalúo comercial.

El Consejo Técnico Catastral del Estado, entrega anualmente a todos los Municipios los valores base tanto de terreno como de construcción, con el fin de que sirvan para apoyar los trabajos de análisis que lleven a la elaboración de los proyectos de tablas de valores unitarios del ejercicio fiscal siguiente. En dicha entrega, se anuncia que dichos valores son producto de estudios de mercado realizados por el Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco en conjunción con el área técnica de la Dirección de Catastro del Estado. Se explica, que los valores catastrales que se sugieren tienen un diferencial de -20% con respecto a los valores comerciales, establecido por factores como gastos de corretaje, precio final en el trato con respecto a la oferta, y otros. En dicho porcentaje, el Consejo Técnico Catastral del Estado define para los municipios que se homologan a los valores base, la acción de equiparar con los valores reales prevista por la Ley.





**Dirección
de Catastro**
Tesorería
Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

Por lo anterior, y en un intento por equiparar el valor catastral al valor comercial dentro del rango del 20% sugerido por Catastro del Estado, se propone el factor de 0.70, mismo que es sometido a consideración de este Consejo Técnico Catastral Municipal. Entre algunas de las características del predio que demeritan su valor y que deben ser tomadas en cuenta, se encuentran las siguientes:

- Afectación en una franja de terreno que se utiliza como derecho de paso o derecho de vía del F.F.C.C. y de un canal pluvial que cruzan el terreno; misma que no podrá transmitirse y no podrá ser físicamente posesionada.
- La configuración del terreno es de forma irregular ya que está subdividido en dos fracciones separadas por la franja que forma el derecho de vía.
- El uso actual está definido como EV-D 01 y EU – C05, espacios verdes abiertos y recreativos distritales, equipamiento vecinal, lo que limita la utilización del predio para otros usos como habitacional, comercial o de servicios.

Sin más por el momento, agradezco de antemano la atención prestada a la presente.

ATENTAMENTE

"Guadalajara, heredera del legado de fray Antonio Alcalde"

ING. RAMÓN ENRIQUE VERA SALVO

Director de Catastro del Municipio de Guadalajara

En representación del Secretario del Consejo Técnico Catastral Municipal

C.P.C. Juan Partida Morales,

acordado en la Primera Sesión ordinaria del

Consejo Técnico Catastral del 11 de febrero del 2016

c. c. p. Archivo
*RGS /MVC

