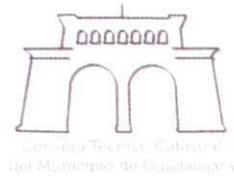


## ACTA DE SESIÓN I

3ª Ordinaria  
Mayo 31, 2018



En Guadalajara, Jalisco siendo las 09:10 hrs. de día 31 de Mayo de 2018 en el salón Efraín González Luna de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco, ubicada en Lerdo de Tejada No. 2151, colonia Americana y en cumplimiento con lo establecido en los artículos 23 y 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, el 97 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Guadalajara, así como en los artículos 9 al 15 del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del mismo Municipio, previa convocatoria enviada por correo electrónico 3 días antes y confirmada telefónicamente, se llevó a cabo la tercera sesión ordinaria de los trabajos 2018 del Consejo Técnico Catastral.

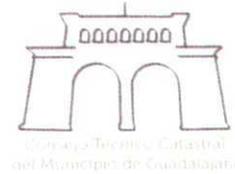
El Presidente Municipal de Guadalajara Mtro. Juan Enrique Ibarra Pedroza, con base en el artículo 10 fracción IV del Reglamento del Consejo, con antelación designa al Ing. Ramón Enrique Vera Salvo Director de Catastro para representarlo ante el Consejo Técnico Catastral ante su eventual inasistencia. Por su parte, la Tesorera Municipal L.C.P. Irlanda Loerythe Baumbach Valencia instruye al Ing. Rodolfo González Sánchez Jefe de la Unidad de Coordinación y Apoyo de Catastro, para que funja como Secretario durante la sesión. A efecto de no acumular facultades, el Ing. Ramón Vera a su vez habilita para la representación de la Dirección de Catastro al Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, titular de la Unidad de Cartografía y Dictaminación de la misma dependencia.

Preside entonces la sesión el Ing. Ramón Vera, saluda a los presentes y agradece su presencia. Explica que la tardanza en el inicio se debe a que no se había logrado que la proyección de apoyo tuviera el tamaño idóneo. Acto seguido verifica la lista de asistencia que fue circulada y según se desprende del registro anuncia que existe quórum necesario con diez de once consejeros en primera convocatoria, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Además de los representantes titulares ante el Consejo, el Secretario asienta la presencia de varios especialistas técnicos invitados a emitir opiniones: por la Dirección de Catastro las Arquitectas Claudia Gabriela Orozco Reyes, Maestrante en Valuación y María Isabel Villaseñor Cárdenas, Jefa de Unidad de Valuación y Estudios Técnicos. El Ing. Rildo Ivan Tovar del Colegio e Instituto Mexicano de Valuación y los Arquitectos Salvador Isaac Parada Chávez y Rafael Aceves Preciado del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco.

Prosigue el Ing. Ramón Vera 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:

## ACTA DE SESIÓN I

3ª Ordinaria  
Mayo 31, 2018



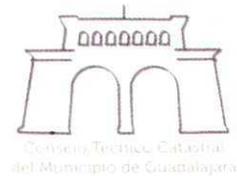
1. Lista de asistencia, declaratoria del quórum y aprobación del orden del día.
2. Lectura y en su caso aprobación de la minuta de la sesión II de 2018.
3. Criterios para la definición de valores unitarios de construcción y terreno, a emplearse en el proyecto de tablas 2019.
  - a) Terreno
  - b) Construcción
4. Valuación de condominios y plazas comerciales
5. Asuntos varios.

En desahogo al segundo punto a tratar, el Secretario consulta a los asistentes si tienen alguna observación con respecto a la minuta de la segunda sesión del 26 de Abril de 2018. Pregunta si se procede a su lectura, toda vez que fue remitida por correo electrónico el día 30 de Mayo. Quienes alcanzaron a revisar su recepción manifiestan estar de acuerdo en su contenido, pero aquellos que no tuvieron la oportunidad de realizar su lectura proponen que se difiera su aprobación. Al estar todos de conformidad con la moción queda agotado el segundo punto programado.

A continuación se aborda el tercer punto en el orden del día, iniciando con los criterios para la definición de valores unitarios de terreno. El Ing. Ramón Vera menciona que continua el estudio de una fórmula para ponderar debidamente los factores que inciden en la determinación de los precios a proponer en las tablas para el siguiente ejercicio fiscal, en cumplimiento al mandato de equiparar los valores a los de mercado. En dicha obligación, resalta la importancia de la suficiencia de recursos económicos para la provisión de servicios públicos por parte de la siguiente Administración Municipal y de dar a las tablas un mayor sustento metodológico para soportar embates legales. Informa que se han llevado a cabo numerosas sesiones internas de análisis con el personal técnico de Catastro además de las reuniones durante el mes de Mayo de la comisión integrada en la primera reunión ordinaria del Consejo para tal efecto, efectuadas en las instalaciones de la CMIC y de Catastro. El Ing. Rodolfo González reporta que en ellas se tuvo la participación alternada de representantes de:

## ACTA DE SESIÓN I

3ª Ordinaria  
Mayo 31, 2018



- ✓ Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción: día 10
- ✓ Colegio de Notarios del Estado de Jalisco: día 24
- ✓ Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco: días 10, 24 y 30
- ✓ Dirección de Catastro Municipal: días 10, 24 y 30

Continúa en uso de la voz para explicar el avance logrado con las mencionadas reuniones de trabajo, en el análisis de los factores propuestos previamente en la segunda sesión ordinaria:

- **Índice inflacionario**

Se revisó nuevamente el estimado de inflación al cierre de 2018 de acuerdo con la "Encuesta sobre las expectativas de los especialistas en economía del sector privado" que recaba el Banco de México. Ya que el pronóstico varía mensualmente, se sugiere utilizar el 5%.

- **Valores de operación**
- **Avalúos de perito**
- **Oferta inmobiliaria**

Catastro tomó todas las muestras disponibles de cada uno de éstos factores y las geo-referió para derivar un dato por colonia, de acuerdo a la fórmula que se tratará más adelante. En el avalúo de perito se tienen desglosados los valores de terreno y unitario empleados, pero no así en los valores de operación y la oferta inmobiliaria. Para extraer un valor unitario de terreno en estos dos últimos casos, se utilizó la superficie cartográfica y proporción porcentual de valores entre suelo y construcción que tiene actualmente el avalúo catastral, pues aplicar el método de residuales para cada muestra resulta muy tardado.

- **Uso potencial**

Aprovechando que en el sistema de información geográfico denominado visor urbano se cuenta con las capas predial y del plan parcial de desarrollo urbano vigente, está en proceso un análisis espacial de valores de calle, con la finalidad de hacer propuestas puntuales de agregar ó eliminar la diferenciación con el valor de zona en corredores comerciales y de servicios, ó de potencial de alta densidad habitacional. Se comenta que durante las sesiones se discutió la influencia del factor potencial en la plusvalización del suelo, ya que es ventaja en el mercado para desarrollo de proyectos.

**ACTA DE SESIÓN I**

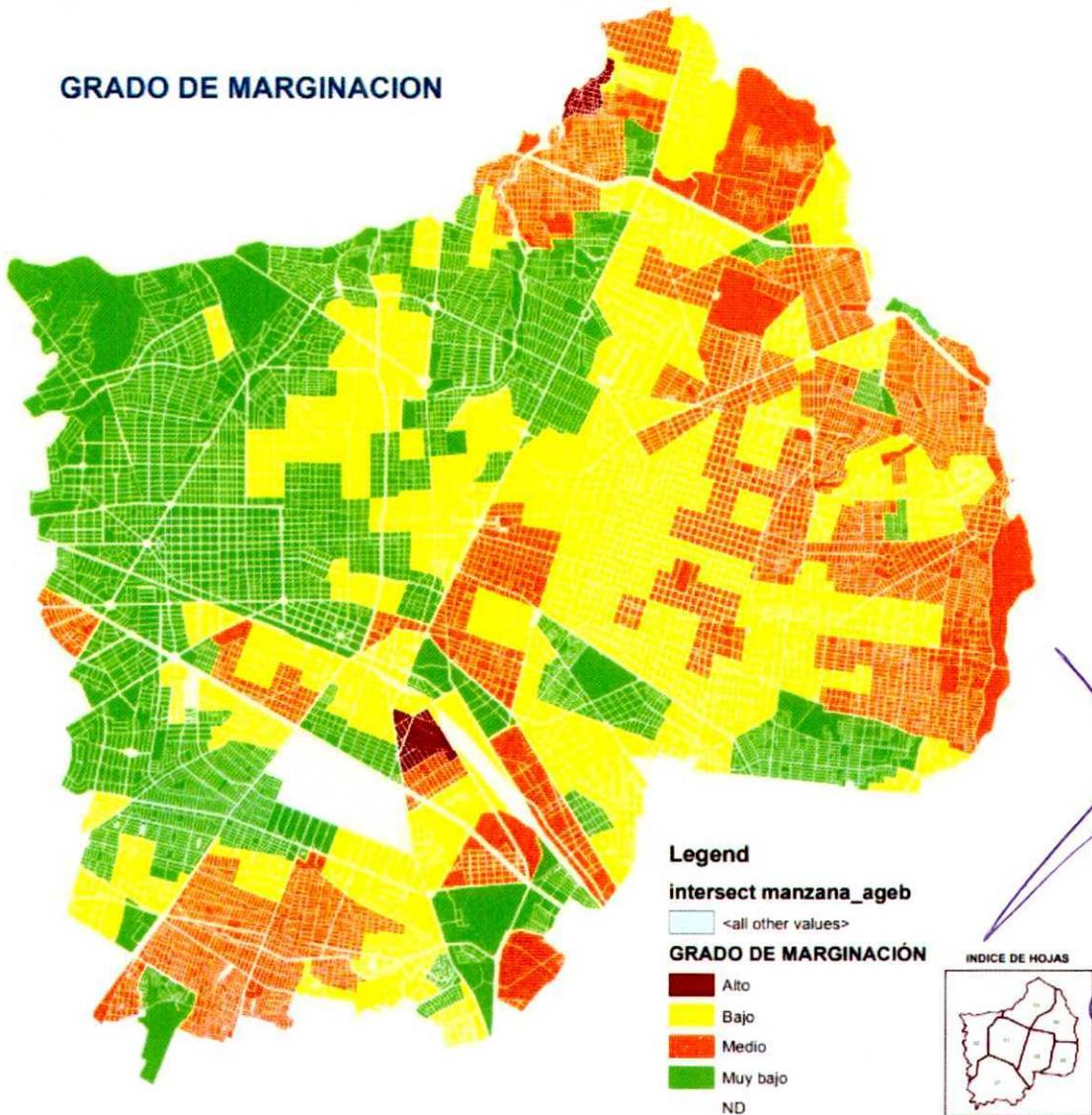
3ª Ordinaria  
Mayo 31, 2018



• **Nivel económico**

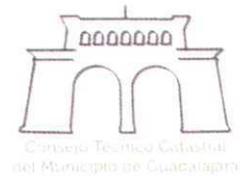
El Departamento de Cartografía llevó a cabo una intersección del mapa del grado de marginación urbana por AGEB 2010 proporcionado por el INEGI, con el plano de manzanas catastrales, con el objetivo de revisar discordancias notables con los actuales polígonos de valor. Se tiene la percepción de que el oriente y los extremos norte y sur del territorio municipal presentan un grado de desarrollo menor y en tablas anteriores así se ha considerado, por lo que se busca para 2019 sustentar y precisar dicha percepción con datos oficiales

**GRADO DE MARGINACION**



# ACTA DE SESIÓN I

3ª Ordinaria  
Mayo 31, 2018



- **Homologación colindantes**

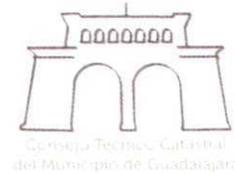
Se elaboró un plano para hacer gráfica la comparativa de valores en los límites con los municipios de Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan. Coinciden los consejeros en que si las características de las zonas limítrofes son similares, no debiera existir en una misma calle valor diferente por acera al pertenecer a otro Municipio. Una vez que se tenga la propuesta de unitarios de zona, podrán proponerse ajustes particulares.



ZONA VALOR 2018 (VECINOS)

## ACTA DE SESIÓN I

3ª Ordinaria  
Mayo 31, 2018



### • Homogeneización de zonas

A fin de continuar con el trabajo iniciado con el proyecto de tablas 2018, éste factor se analizará con el apoyo del plano de marginación generado en el ensayo de nivel económico. Los actuales polígonos de valor en general datan del estudio de mercado contratado en 2008 y en los ejercicios previos del Consejo se han modificado sólo en algunas colonias. El Ing. Isaac Bobry opina que no se reconfiguren por el trabajo de investigación que traen detrás, a lo que Catastro comenta que será en casos muy específicos que se plantearán al Consejo para ver si se aprueban.

Después del examen de las opciones, la fórmula diseñada para calcular el valor unitario 2019 por colonia ó fracción es:

$$\text{Valor 2019} = \text{Valor 2018} * (\text{Factor Colonia 2019} + \text{Índice Inflacionario})$$

Donde:

$$\text{Factor Colonia 2019} = \text{Promedio Mercado 2018} / \text{Valor 2018}$$

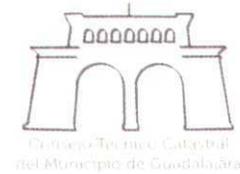
Promedio Mercado 2018, calculado espacialmente con las muestras disponibles:

- Valor Operación
- Avalúo Perito
- Oferta Inmobiliaria – Factor Comercialización

Se recalca que la razón de sumar el índice inflacionario es porque todos los datos representan precios del actual 2018 mientras que las tablas se proyectan para el siguiente ejercicio fiscal. Así mismo, ya que el método será de aplicación general, cubrirá aquellas zonas donde no se ha ubicado un hito de valor de mercado. Se menciona también que el factor de comercialización según el dato proporcionado por la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios es del 7.5%. Al respecto se vierten una serie de comentarios, coincidiendo varios consejeros en que el porcentaje debiera ser mayor y sugieren consultar otras fuentes como INDABIN, Sociedad Hipotecaria Federal y distintas agrupaciones inmobiliarias. Se menciona la incidencia de la especulación, los impuestos que debe pagar el transmitente, la comisión para el vendedor y otros indirectos. A priori se inclinan por llevarlo a un 12%, a lo que el Director de Catastro manifiesta estar en total disposición de aplicar cualquiera que se acuerde en el Consejo, de preferencia que pueda sustentarse metodológicamente.

## ACTA DE SESIÓN I

3ª Ordinaria  
Mayo 31, 2018



Respecto de la aplicación de la mencionada fórmula se explica que se agregan a la muestra de valores de operación 2017, los avisos traslativos presentados por los Notarios Públicos que registra el padrón catastral en los meses de Enero a Abril de 2018:

100.00%	transmisiones con liquidación	2207
6.57%	liquidados en \$0	145
86.18%	al valor de avalúo catastral	1902
3.85%	a un valor referido	85
1.04%	base de impuesto < avalúo de perito	23
2.36%	base de impuesto > avalúo de perito	<b>52</b>

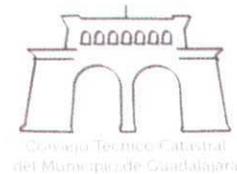
Sumados a los 267 casos de 2017, dan un total de 319 valores de operación ya reflejados en los mapas. En cuanto a los avalúos de perito ingresados de Enero a Marzo, se tienen poco más de 2,500 aprovechables, por lo que la comisión sugiere que se amplíe la muestra incluyendo el mes de Abril.

Dado que la investigación en sitios web arrojó aproximadamente 600 muestras útiles, es decir, anuncios de inmuebles en venta en el territorio de Guadalajara con datos suficientes para su geo-localización, con el fin de nutrir la oferta inmobiliaria, se dirigieron peticiones a los editores de Casas y Terrenos (Quid Media Services S.A. de C.V.), PAIS (Profesionales en Asesoría Inmobiliaria y Similares A.C.) y MIO (Movimiento Inmobiliario de Occidente A.C.) que aún no rinden frutos.

Contando los tres grupos antes descritos, a la fecha se han recabado pocas muestras en comparación con el universo de inmuebles asentados en nuestra demarcación. Sin embargo con los existentes, se llevó a cabo un ejercicio de aplicación para verificar el comportamiento general del escenario planteado. Se cede la palabra al Jefe de Cartografía de Catastro y en lo que se establece la conexión por escritorio remoto se comenta a los presentes que la cartografía catastral acaba de ser migrada. Después de 15 años como librería de mapas en Arc/Info y 3 como geobase de ArcGIS, se pasó a QuantumGIS, plataforma de código abierto. El software libre comúnmente tiene la ventaja de nulo costo directo pero estabilidad controvertible, aunque en este caso se examinó su éxito en implementación en México y otros países. Se aprovechó además la transición para adecuar la estructura de la geobase al estándar normado por la SEDATU.

## ACTA DE SESIÓN I

3ª Ordinaria  
Mayo 31, 2018



El Lic. Jesús Sánchez muestra la capa geográfica con la investigación puntual y en libro de excel con algunos ejemplos de zonas, el valor unitario calculado por colonia con la fórmula referida. Menciona que al momento el promedio general resultante sin descartar los valores extremos ni el factor de comercialización es un 19% con respecto a los valores actuales, aclarando que se debe principalmente a la escasez de muestras:

- 444 Colonias en las tablas de valores
- 58 Colonias con menos de 3 muestras (que permita descartar extremos)
- 42 Colonias sin muestra

Sobre la materia, los representantes de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Colegio de Notarios y Consejo Intergrupala de Valuadores comentan que les parece alto el porcentaje. Comenta el Ing. Vera que se desconoce si la siguiente Administración Municipal establecerá un tope al pago del impuesto predial tal como ha sucedido en los dos últimos ejercicios fiscales. El Notario Lic. Fernando Gallo señala que en dicho caso un aumento en los valores afecta a las transmisiones patrimoniales. El Ing. Rodolfo González manifiesta que el diferencial es muy similar al margen que se menciona en el Consejo Técnico Catastral del Estado, como el que difieren los valores catastrales con respecto a los de mercado. Varios consejeros se pronuncian por que se haga un incremento gradual en varios ejercicios fiscales y después de todos lo disertado se acuerda que una vez que se amplíe la cantidad de casos en avalúos de perito y se reciba la oferta inmobiliaria solicitada a las entidades, se establezca el factor de comercialización y se descarten extremos, se podrá decidir sobre el método de cálculo de los valores unitarios de terreno para 2019. Solicita el Notario se ejemplifique en casos concretos y el Lic. Paris Orozco subraya que con ello no se pierda el enfoque general. Por último alude el Jefe de Cartografía que los planos comprometidos se remitirán sobre los casos que finalmente sean considerados en el estudio.

En el tema de los valores unitarios de construcción, se presenta como resultado preliminar de los parámetros propuestos en la reunión de Mayo 31, que consisten en el replanteamiento de la correspondencia con los estados de conservación de la tabla de Ross-Heidecke, así como de la edad a utilizar para el factor de demérito del mismo método, que el diferencial promedio con respecto a la tabla actual se encuentra en un 16%. El Director de Catastro menciona que aunque se basa en un estudio de costos reales será preciso preparar otro escenario antes de presentarlo al Consejo para su análisis, cerrando con ello el tercer punto del orden

## ACTA DE SESIÓN I

3ª Ordinaria  
Mayo 31, 2018



A continuación se aborda el cuarto tema programado para la sesión, valuación de condominios y plazas comerciales. En ambos la propuesta general es que continúe la misma metodología que se encuentra aprobada para las tablas 2018. La Jefa de Valuación y Estudios Técnicos de Catastro plantea una revisión al factor de unidad que se aplica por definición actualmente a todos los condominios, bajo el argumento de que en ellos se aprovechan al máximo los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, situación que la fórmula topológica general no les otorga. Los consejeros se pronuncian a favor de que se presente una propuesta en la siguiente sesión. Se les consulta así mismo de parte de Catastro si se expresan de conformidad con que se revisen los valores de las plazas comerciales con base en una visita para levantar la actividad comercial de datos muy básicos como afluencia y giros activos, acción que queda aprobada por unanimidad.

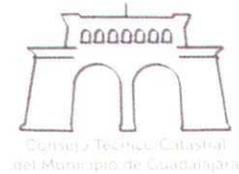
En el tema de asuntos varios, atendiendo una solicitud de la Comisión Edilicia de Hacienda del H. Ayuntamiento de Guadalajara, se propone realizar un ajuste al programa de sesiones sugerido en la anterior, para quedar como sigue

MES	DÍA	TIPO	TEMA PRINCIPAL
<b>MAYO</b>	31	Ordinaria CTCM	Criterios para unitarios, condominios y plazas
<b>JUNIO</b>	07	Extraordinaria CTCM	Valores de construcción y terreno por zona y calle
	14	Extraordinaria CTCM	Sistemas de valuación
	21	Extraordinaria CTCM	<u>Aprobación proyecto</u>
	28	Ordinaria CTCM	
<b>JULIO</b>	05	Comisión de Valores CTCE	Dictamen preliminar
	12	Comisión de Valores CTCE	Dictamen definitivo
	17	2ª Extraordinaria CTCE	Dictamen oficial
	26	Ordinaria CTCM	Observaciones CTCE
<b>AGOSTO</b>	30	Ordinaria CTCM	Proceso legislativo

Una vez discutido el calendario, se establece que si se dan las condiciones de obtener oportunamente los datos que amplíen el estudio de valores unitarios de terreno, el 7 de Junio se remitirán los planos ya con la propuesta a los consejeros de forma electrónica, con el objetivo de que los revisen y llevar a cabo la reunión para comentarlos el 14 de Junio, para así de ser posible, adelantar una semana la aprobación del proyecto, concluyendo con ello el quinto punto del orden del día.

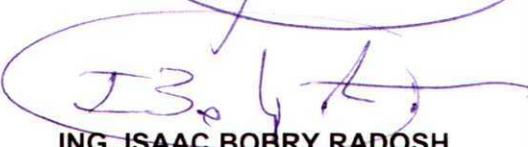
# ACTA DE SESIÓN I

3ª Ordinaria  
Mayo 31, 2018



No habiendo mas asuntos a tratar, clausura la asamblea el Presidente en la sesión agradeciendo la participación de todos y la amabilidad de la CMIC Jalisco al brindar sus instalaciones para el desarrollo de la reunión, siendo las 10:35 hrs. del día 31 de Mayo del 2018. Se levanta la presente acta para constancia que firman los:

## CONSEJEROS

 <b>ING. RAMÓN ENRIQUE VERA SALVO</b> Director de Catastro representando al Presidente del Consejo	 <b>ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ</b> Jefe de Coordinación y Apoyo representando al Secretario del Consejo
 <b>LIC. J. JESÚS SÁNCHEZ MARISCAL</b> Jefe de Cartografía Digital representando a la Dirección de Catastro	 <b>LIC. PARIS ALEJANDRO OROZCO REYES</b> Secretario Técnico de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública
 <b>ARQ. JUAN CARLOS CHÁVEZ AGUILERA</b> Representante de la Dirección Municipal de Ordenamiento del Territorio	 <b>ARQ. J. JESÚS VELÁZQUEZ SOTOMAYOR</b> Representante del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco
 <b>ING. ENRIQUE FONT BECERRA</b> Representante del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco	 <b>ING. TONATIUH MÉNDEZ PIZANO</b> Representante del Centro Empresarial de Jalisco
 <b>LIC. FERNANDO GALLO PÉREZ</b> Representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco	 <b>ING. ISAAC BOBRY RADOSH</b> Representante de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco