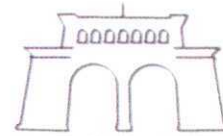


ACTA DE SESIÓN V

2ª Extraordinaria

Julio 5, 2018



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

En Guadalajara, Jalisco siendo las 08:35 hrs. de día 5 de Julio de 2018 en el salón Metropolitano de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, ubicada en calle 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 quinta sesión (2a extraordinaria) 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 en 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 a la Arq. María Isabel Villaseñor Cárdenas, Jefa de Unidad de Valuación y Estudios Técnicos de la misma dependencia.

Preside la sesión en esta ocasión el Ing. Ramón Vera, saluda a los presentes y agradece tanto su participación como el esfuerzo y aportaciones de todos los consejeros y el personal técnico de Catastro, en la elaboración del Proyecto de Tablas de Valores 2019. Acto seguido verifica la lista de asistencia que fue circulada y según se desprende del registro anuncia que existe quórum necesario con nueve 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 Arq. Claudia Gabriela Orozco Reyes, Maestrante en Valuación y el Ing. Rildo Ivan Tovar del Colegio e Instituto Mexicano de Valuación. Con la incorporación de un representante en 2a convocatoria, la sesión se desarrolla finalmente con 10 miembros del Consejo.

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:

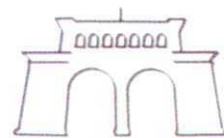
Acta 5ª Reunión Consejo Técnico de Catastro Guadalajara 05-07-18

Página 1 de 12

ACTA DE SESIÓN V

2ª Extraordinaria

Julio 5, 2018



Consejo Técnico de Catastro
del Municipio de Guadalajara

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 IV de 2018.
3. Estudios y metodología empleados en la determinación de valores unitarios de construcción y terreno, en el proyecto de tablas 2019.
4. Aprobación del proyecto de tablas de valores unitarios de suelo y construcción para el ejercicio fiscal 2019.
5. Asuntos varios.

En desahogo al segundo punto a tratar, el Ing. Ramón Vera pregunta a los asistentes si tienen alguna observación con respecto a la minuta de la cuarta sesión del 21 de Junio de 2018, confirmando si fue recibida en el correo electrónico de todos. Ante la manifestación de los consejeros de haberla recibido oportunamente y no tener observaciones, una vez que acuerdan que no es necesaria su lectura en la actual asamblea, aprueban por unanimidad su contenido y proceden a su firma, con lo que queda agotado el segundo punto programado.

A continuación se aborda el tercer punto en el orden del día, iniciando con la explicación de la metodología empleada para determinar los valores unitarios de construcción y terreno rústico. El Ing. Rodolfo González informa que después de la corrida efectuada con el escenario planteado en la anterior reunión, el resultado en las mismas 5 clasificaciones con diferenciales más altos, se registra en:

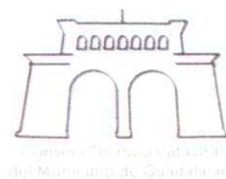
Clasificación	diferencial valor
ANTIGUO2-ECONOMICO-BUENO	69%
ANTIGUO1-ECONOMICO-BUENO	55%
ANTIGUO2-AUSTERO-BUENO	55%
ANTIGUO1-LUJO-REGULAR	51%
SEMIMODERNO2-ECONOMICO-BUENO	49%

Lo cual, aunque se basa en un estudio real de costos unitarios, tiene un impacto fuerte en los valores principalmente en edificaciones antiguas. No obstante que las construcciones de esa edad no tienen la mayor concentración de registros en el padrón de construcciones como se puede constatar en la siguiente estadística, se hizo necesario buscar otra alternativa para definir los valores 2019.

ACTA DE SESIÓN V

2ª Extraordinaria

Julio 5, 2018



Fijos e industriales	registros	%	suma área	%
ANTIGUOS	106219	8%	8692703.22	13%
SEMI-MODERNOS	241137	18%	12803565.4	19%
MODERNOS	995565	74%	45123227.4	68%

Después de probar varias combinaciones y su repercusión en los valores fiscales, la propuesta definitiva de valores unitarios enviada en electrónico el 3 de Julio a cada consejero para revisión, se generó a partir de:

- Valor base
 - Entregado por el Consejo Técnico Catastral del Estado
- Factor de demérito
 - Tablas 2018

Con dichos parámetros, el diferencial que representa en conjunto la tabla de valores de construcción 2019 con respecto a los vigentes es:

- Promedio de valores unitarios **6.54%**
- Promedio aplicado al padrón bruto **4.07%**

En valores unitarios representa una variación promedio mayor que el ensayo previo, sin embargo ya aplicado las clasificaciones con el diferencial máximo se ubican en el 8%. Los consejeros confirman haber recibido y revisado los valores y no tener comentarios al respecto.

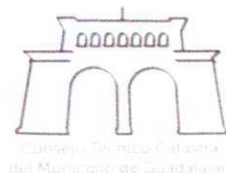
Referente a los valores de terreno rústico, se informa al Consejo que la propuesta final remitida digitalmente en días previos consistió en dejar los valores tal como están en 2018, dado que en nueva revisión al padrón fiscal se constata que no existen predios dedicados a fines agrícolas, incluso el 90% de las cuentas rústicas que aún permanecen en el sector rústico están por incorporarse al urbano para fines catastrales, dado que cumplen con los requisitos establecidos por la Ley de Catastro Municipal. Tomando en cuenta el nulo impacto fiscal de estos unitarios, los consejeros se pronuncian a favor de la proposición.

TIPO DE SUELO	VALOR/Ha 2018	VALOR/Ha 2019	2018-2019 %
Riego	\$560,000.00	\$560,000.00	0%
Temporal 1a	\$470,000.00	\$470,000.00	0%
Temporal 2a	\$370,000.00	\$370,000.00	0%
Agostadero 1a	\$190,000.00	\$190,000.00	0%
Agostadero 2a	\$155,000.00	\$155,000.00	0%
Cerril improductivo	\$35,000.00	\$35,000.00	0%

ACTA DE SESIÓN V

2ª Extraordinaria

Julio 5, 2018



A continuación el Director de Catastro aborda el tema de los valores unitarios de suelo urbano. Menciona que la ventaja de poder realizar el procesamiento masivo simulado es que se anticipan con toda oportunidad las repercusiones del proyecto de tablas de valores, a diferencia de lo que ha sucedido hasta la fecha, donde el efecto pronosticado con base en el estudio de los valores unitarios da lugar a casos de aplicación imprevistos, que suelen conocerse hasta los últimos días de Diciembre, cuando es inminente el inicio del siguiente ejercicio fiscal y prácticamente muy poco se puede hacer para moderar el efecto en la facturación de impuesto predial.

La corrida general de avalúos técnicos ejecutada con el apoyo de la empresa SIConsultores, con el promedio de los valores comerciales del muestreo por colonia para terreno y la construcción a costos unitarios así mismo definida en sesiones previas, arrojó los siguientes resultados:

	predios	prom. valor
bajan	20221	-14.90%
igual	148	0.00%
suben	280639	34.20%

De plasmar dicho escenario en el proyecto, el 65% de los predios que aumentan de valor subirían para 2019 entre un 15% y un 40%, con lo que alcanzarían a los valores comerciales y con ello se lograría el cumplimiento de lo que dicta la ley. Sin embargo en atención a lo que disponen los consejeros se deja éste estudio solo para hacer patente la necesidad de que se apruebe una tabla de valores para que en lo futuro no aumente el rezago detectado entre los avalúos catastrales 2018 y los valores de mercado.

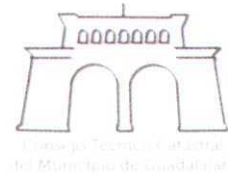
Una vez hecha la comprobación previa, para definir la propuesta final de unitarios de terreno a plasmar en la Tabla para el ejercicio fiscal 2019, se optó por utilizar tres factores considerados al inicio de los trabajos:

- **Índice inflacionario**

Una vez más se revisa el estimado de inflación al cierre de 2018 de acuerdo con la más reciente "Encuesta sobre las expectativas de los especialistas en economía del sector privado" que recaba el Banco de México. En esta ocasión se utiliza el índice subyacente de 3.5, pues se obtiene eliminando del INPC los bienes y servicios cuyos precios registran un comportamiento volátil y que el Banco de México agrupa en las categorías de precios de servicios y bienes agropecuarios, de la educación y los administrados y concertados por el gobierno.

ACTA DE SESIÓN V

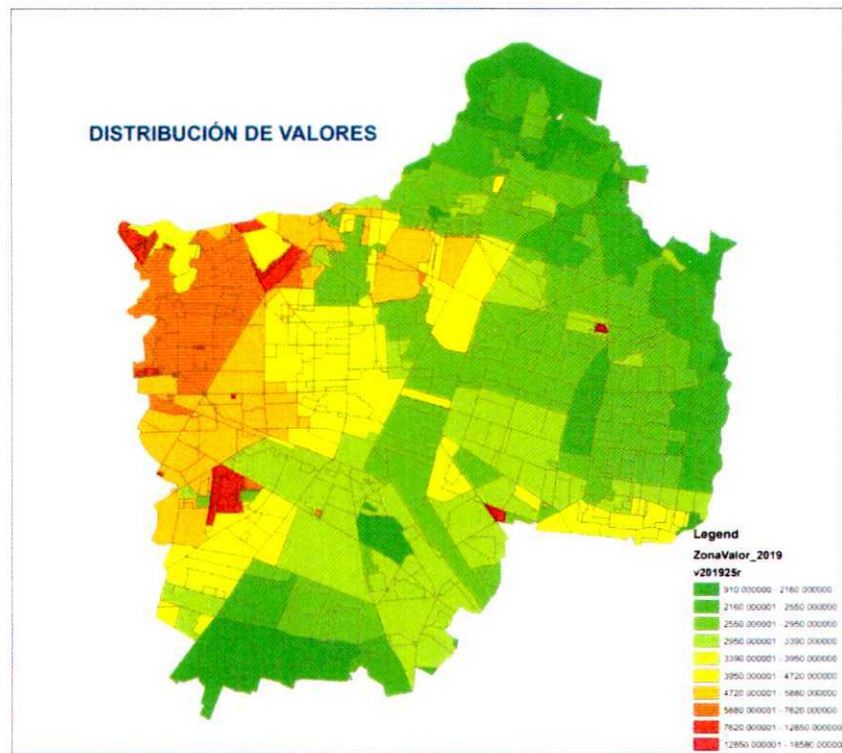
2ª Extraordinaria
Julio 5, 2018



La metodología empleada para el cálculo de los valores unitarios consistió en generar un factor basado en el nivel económico de cada zona, combinado espacialmente con el uso y densidad potenciales

COMPATIBILIDAD (Plan Parcial)	MARGINACIÓN (inegi)				
	MUY ALTO	ALTO	MEDIO	BAJO	MUY BAJO
0-5	1	1.25	1.5	1.75	2
6-11	1.25	1.5	1.75	2	2.25
12-17	1.5	1.75	2	2.25	2.5
18-23	1.75	2	2.25	2.5	2.75
24-28	2	2.25	2.5	2.75	3

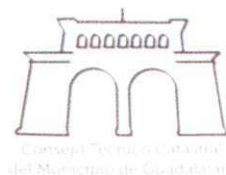
A continuación la inflación subyacente se multiplica por el factor resultante de la matriz de compatibilidad-marginación para cada zona de valor y calle, coeficiente que se aplica al valor unitario 2018. El efecto en los valores 2019 por zona derivó en la siguiente:



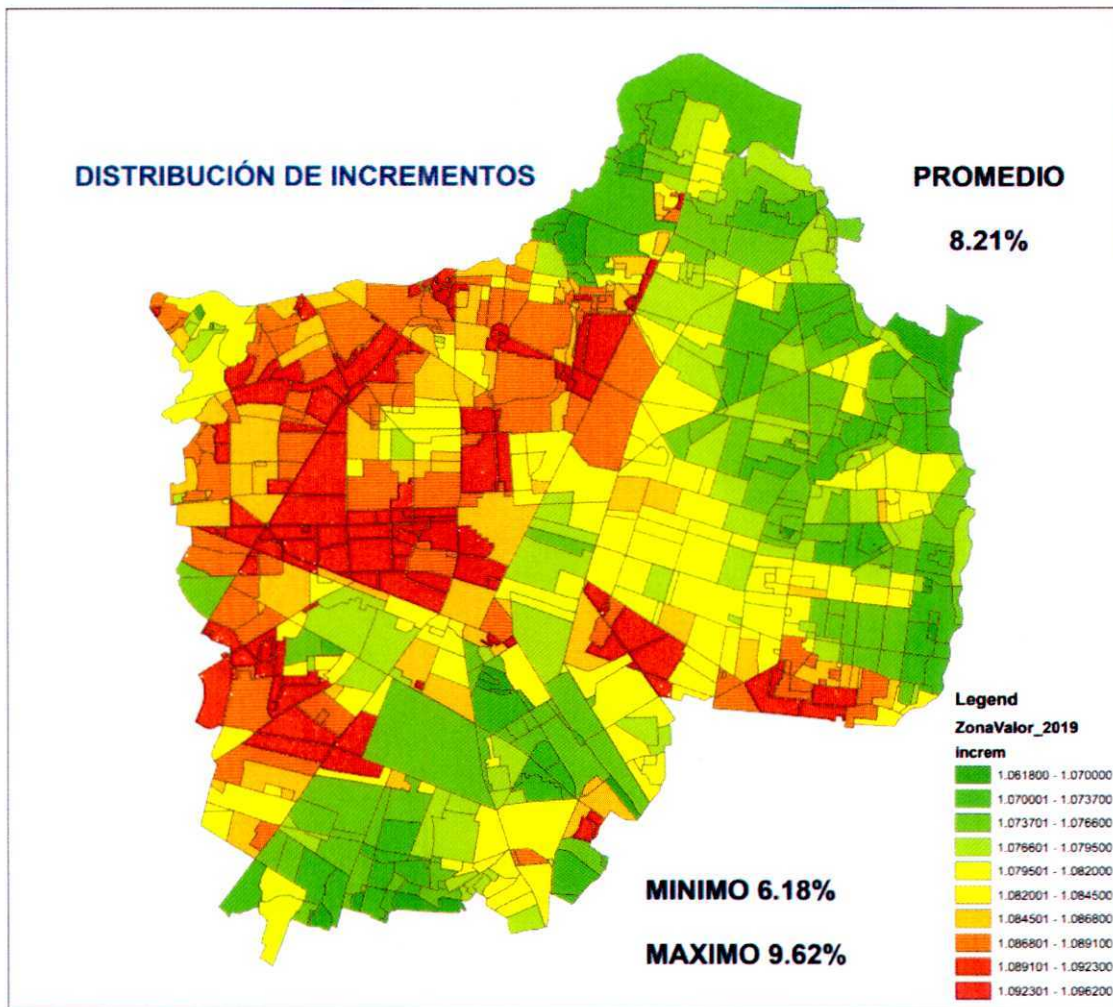
ACTA DE SESIÓN V

2ª Extraordinaria

Julio 5, 2018



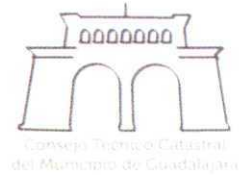
En la comparativa con la tabla de valores vigente, la 2019 presenta en suelo variaciones:



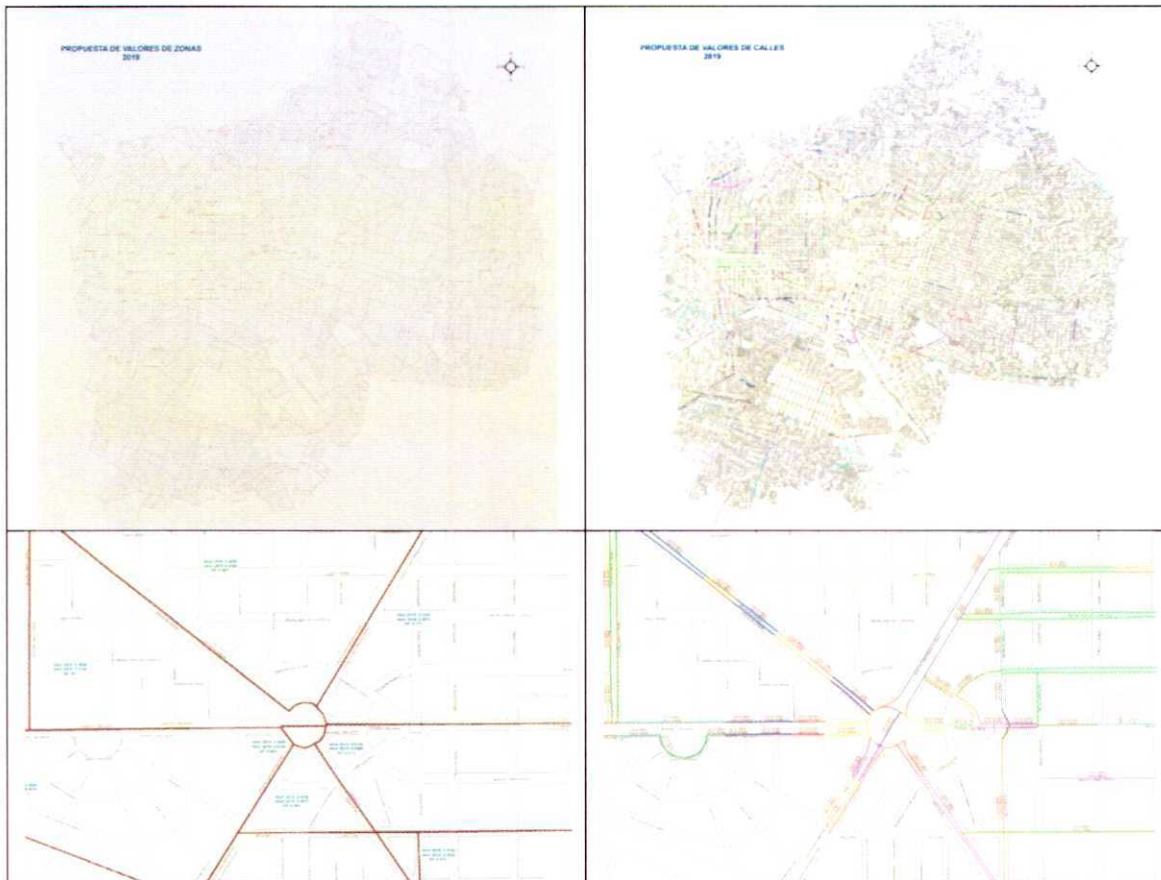
Ejercicio del que se puede destacar que no existen diferenciales 2019-2018 fuera de los límites establecidos en la matriz, es decir en el rango 3.5%-10.5% (1-3 índices de inflación subyacente). Incluso se pudo comprobar que ningún predio recae en el máximo potencial de uso y densidad con mínimo grado de marginación, al igual que en el extremo directamente inverso. Catastro comenta que para llegar a la la transición final de 0.25 entre los valores de filas y columnas de la tabla de factores se probaron porciones de 1 inflación, 0.5 e incluso progresiones no geométricas, quedando como se plantea por equidad de factores.

ACTA DE SESIÓN V

2ª Extraordinaria
Julio 5, 2018



Una vez generados los valores se enviaron a los Consejeros en mapas digitales con valores de zona (incluyendo los de las plazas comerciales) y calle 2018 y 2019 de todo el municipio por vía electrónica, con la finalidad de que revisaran y contrastaran cualquier punto de su interés:



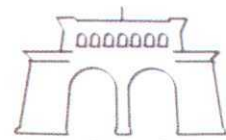
A continuación el Jefe de Coordinación y Apoyo de Catastro presenta el recálculo de los lotes tipo, para pasar del actual basado en el polígono de colonia al de zona de valor propuesto para 2019. Explica que para empezar se extrae de la geobase la lista de predios con su superficie, agrupados por zona de valor. Después se obtiene el área promedio de predio que queda dentro del rango de la mediana +/- 1 desviación estándar, para no considerar los extremos en tamaños. Una vez con ese dato, se calcula el frente tipo con la fórmula que se deriva del lote tipo definido en el Reglamento de la Ley de Catastro: rectangular de 1 x 3.5 tantos de frente:

$$x = \sqrt{\frac{A}{3.5}} \quad \text{donde: } x = \text{frente tipo, } A = \text{área promedio}$$

ACTA DE SESIÓN V

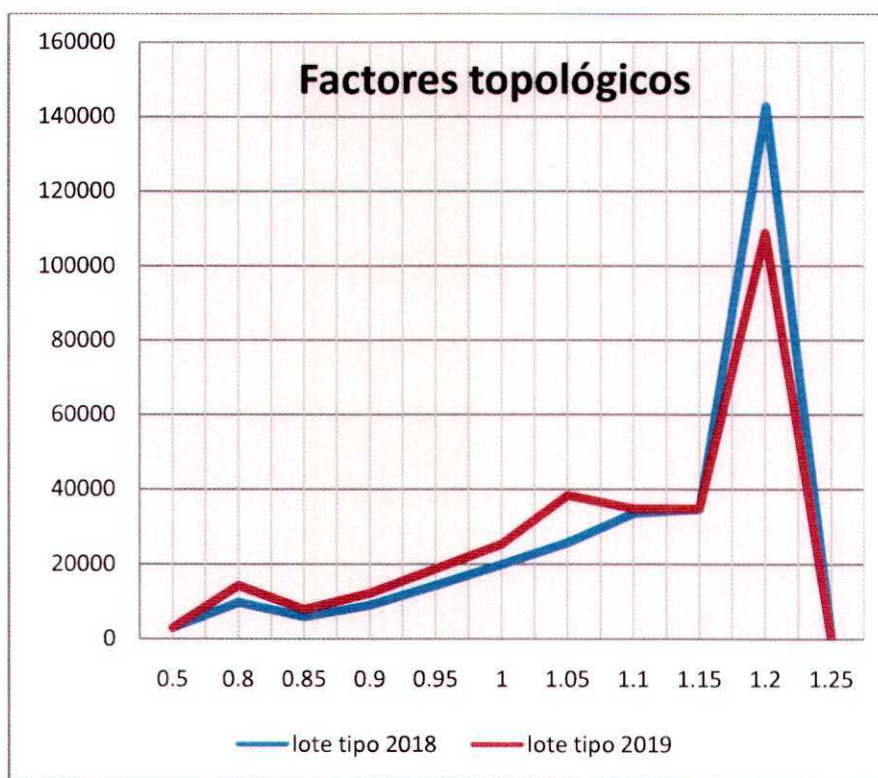
2ª Extraordinaria

Julio 5, 2018



Consejo Técnico Catastral
del Municipio de Guadalajara

Para terminar, de conformidad con el normativo citado, se acotan los resultantes al frente mínimo 6.0 y máximo 11.5. La profundidad media, perímetro y área tipo se calculan para cada una de las 759 zonas de valor a partir del frente así deducido. Alimentando la fórmula topológica "de raíz cuarta" con estas "constantes", se logra que los factores de incremento o demérito disminuyan, al establecer la comparativa para la fórmula con un terreno más parecido al predominante en esa fracción de colonia. Se observa como aumentan los predios con factores menores a la unidad y se reducen los mayores.

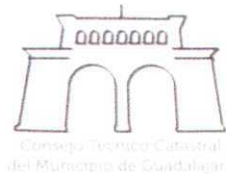


En los planos previamente remitidos en formato PDF a los consejeros se aprecian los nuevos lotes tipo enseguida de cada índice de distrito incluido en el proyecto 2019, con la referencia a su zona de valor, que cuenta con un consecutivo único. El Ing. Ramón Vera abre el espacio para opiniones de parte de los Consejeros respecto de lo analizado antes de la sesión y lo puntualizado durante la misma, a lo que solo se aclara que en los trabajos del próximo Consejo Técnico Catastral se podrá replicar el método con los 3 factores, inflación subyacente, plan parcial e índice de marginación. En general se pronuncian todos de conformidad con el estudio realizado y sus productos, concluyendo con ello el tercer tema programado

ACTA DE SESIÓN V

2ª Extraordinaria

Julio 5, 2018



En acometida al cuarto tema del orden del día que plantea la aprobación del proyecto, se presenta el resultado de la corrida de valores definitiva. Aplicados los criterios detallados, nuevos valores y lote tipo se simularon 271,142 avalúos técnicos con las tablas 2019, resultando el promedio de las variaciones en los valores respecto del actual en un 5.63%, compuesto por:

RUBRO	VS Tabla de valores 2018	VS Ley de Ingresos 2018
Terreno	3.45%	16.35%
Construcción	7.11%	18.53%

Se recuerda a los consejeros que en la Ley de Ingresos 2018 al igual que en el ejercicio fiscal 2017 se estableció un tope a la facturación de predial, por lo que a la gran mayoría de predios no se les han aplicado las tablas de valores en tres años y de ahí que el margen entre valor técnico y administrativo se vea mucho mayor al que representa la tabla actual propuesta. De aprobarse, para 2019 en transmisiones patrimoniales sí se percibirá el diferencial técnico moderado. Para completar el universo de cuentas catastrales, bajo el supuesto de que se asignara al final del año a los avalúos administrativos un 7% directo obtenido de un promedio ponderado de unitarios, se bosquejó el diferencial entre el valor 2019 y el fiscal 2018 en cuentas no condominales, por deciles de valor para apreciar los rangos más beneficiados:

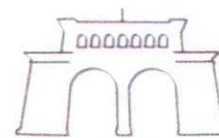
VALOR2019 DE	VALOR2019 A	prom dif val	cuentas
0	\$776,142.90	9%	138961
\$776,142.90	\$1,053,400.41	11%	77387
\$1,053,400.41	\$1,325,856.37	11%	59611
\$1,325,856.37	\$1,668,739.75	12%	47593
\$1,668,739.75	\$2,188,818.99	12%	37182
\$2,188,818.99	\$3,146,685.51	12%	27220
\$3,146,685.51	\$4,944,269.46	10%	18129
\$4,944,269.46	\$9,858,156.01	7%	10632
\$9,858,156.01	\$42,976,151.21	5%	4110
\$42,976,151.21		7%	567
TOTAL		10%	421392

Se hace notar que los inmuebles más caros de mayor extensión tenderán a depreciarse por la comparativa con un lote tipo de frente 11.5, quedando esta situación para un estudio tal vez en el próximo proyecto de tablas de valores.

ACTA DE SESIÓN V

2ª Extraordinaria

Julio 5, 2018



Ayuntamiento del Municipio de Guadalajara

A continuación se describen los elementos finalmente incorporados a la forma del proyecto 2019, entregados a los consejeros en las láminas iniciales:

A efectos de una mayor claridad y sustento legal:

- Definición de Instalaciones especiales: Áreas de piso sin techar, Estacionamientos, Deportivas, Provisionales, Albercas, Palapas y Lonarías.
- Reestructuración de la clasificación de construcción de calidad AUSTERA en todas las edades y estados de conservación.
- Precisión en la definición de edificaciones mayores a 4 y 10 pisos que requieren de estructura.
- Inclusión de las tablas de elementos constructivos para determinar la calidad de departamentos en régimen de condominio.
- Aumento a 4 ejemplos para cálculo de los diferentes tipos de condominios.
- Incorporación de 2 láminas descriptivas del procedimiento para valuar construcciones, con ejemplo de aplicación.
- Reubicación de las notas generales a la lámina de cada elemento de valuación al que hacen referencia.

Como mejoras a la presentación en general:

- Paginación de todo el proyecto completo, para facilitar la referencia.
- Espacio para firmas en la solapa, aumentando el área útil de dibujo.
- Orden de los planos por distrito, incluyendo un índice gráfico con las zonas de valor y dimensiones del lote tipo.

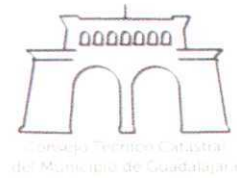
El Ing. Ramón Vera en su carácter de representante del Presidente, exhorta a los integrantes del Consejo Técnico Catastral Municipal a la aprobación en general del proyecto de no existir más comentarios o aclaraciones, con el fin de que inicie su proceso legislativo. Acto seguido somete a votación económica el Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2019, quedando aprobado por unanimidad. Invita entonces a los miembros titulares a estampar su firma en la versión impresa del proyecto, que está por presentarse, concluyendo así el cuarto tema en el orden del día.

En cuanto al quinto tema de asuntos varios, se informa que el proyecto 2019 será presentado por el Presidente Municipal en la sesión del pleno del H. Ayuntamiento de Guadalajara a celebrarse el Viernes 6 de Julio, siendo el procedimiento regular que se turne para su estudio a la Comisión Edilicia de Hacienda Pública. También se entregará oportunamente a la Comisión de Valores del Consejo Técnico Catastral del Estado para ser revisada el Jueves 12 de Julio y que en la plenaria del mismo órgano estatal del Martes 17 de Julio se genere el dictamen oficial. Éste será integrado a la iniciativa en la Comisión y en el proceso se atenderán las observaciones tanto del Consejo Estatal como de los Regidores, previo a su formal aprobación en la siguiente sesión del pleno, que se programa para inicios del mes de Agosto. Con la anuencia en la estrategia planteada concluye el asunto.

ACTA DE SESIÓN V

2ª Extraordinaria

Julio 5, 2018



No habiendo más asuntos que tratar, clausura la asamblea el Ing. Ramón Vera agradeciendo la participación de todos y la amabilidad de la CMIC Jalisco al brindar sus instalaciones para la celebración de la sesión, siendo las 9:35 hrs. del día 5 de Julio del 2018. Se levanta la presente acta para constancia que firman los:

CONSEJEROS

 ING. RAMÓN ENRIQUE VERA SALVO Director de Catastro representando al Presidente del Consejo	 ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Jefe de Coordinación y Apoyo representando al Secretario del Consejo
 ARQ. ISABEL VILLASEÑOR CÁRDENAS Jefa de Unidad de Valuación y Estudios Técnicos representando a la Dirección de Catastro	 LIC. PARIS ALEJANDRO OROZCO REYES Secretario Técnico de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública
 ARQ. JUAN CARLOS CHÁVEZ AGUILERA Representante de la Dirección Municipal de Ordenamiento del Territorio	 ARQ. J. JESÚS VELÁZQUEZ SOTOMAYOR Representante del Consejo Intergrupales de Valuadores del Estado de Jalisco
ING. ENRIQUE FONT BECERRA Representante del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco	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	 L.A.E.T. ALBERTO VAZQUEZ SAINZ Representante de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara