**ACTA DE LA CUARTASESIÓN ORDINARIA**

**CONSEJO TECNICO DE CATASTRO**

**DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO**

**12 DEABRIL DEL 2024**

En el **Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco (CICEJ),**con domicilio en la Av. de los Maestros No. 1943, Colonia Chapultepec Country, C.P. 44620, Guadalajara Jalisco. Siendo las 9:00 nueve horas del día viernes 12 de Abril del año 2024, dos mil veinticuatro, se celebró la Cuarta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, convocada por la ciudadana Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, en su carácter de Síndica Municipal de Guadalajara, representante designada con el oficio No. PM/0028/2024, como suplente para el cargo de Presidenta del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara. Inicia esta sesión, Manifiesta <<Buenos días, sean todas y todos bienvenidos, agradezco, la asistencia a esta **Cuarta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara,** prevista para el día de hoy viernes 12 de Abril del año 2024 a las 9:00 horas.

En esta ocasión, agradezco al **Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco (CICEJ)**,por su hospitalidad, para llevar a cabo esta Sesión del Consejo Técnico en sus instalaciones, muchas gracias.>>

Damos inicio a esta sesión para la cual solicito al Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, como lo establece el artículo 11, fracción IV, del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, se sirva nombrar lista de asistencia de las y los consejeros del Consejo Catastral del Municipio de Guadalajara.>>

**1.- Lista de asistencia y declaratoria de quórum legal para sesionar**.- En el desahogo de este punto, el Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, Secretario Técnico de este Consejo, en uso de la voz, el Secretario Técnico manifiesta << Buenos días a todas y todos los consejeros sean bienvenidos, procedo hacer mención al pase de lista de asistencia.-----------------------------------------------------------

|  |  |
| --- | --- |
| **Nombre** | **Representación** |
| Mtra. Karina Anaid Hermosillo Ramírez | Síndica Municipal y Presidenta del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara |
| Mtro. Rubén Alberto Reyes Enríquez | Secretario Técnico del Consejo y Suplente del Tesorero del Municipio de Guadalajara |
| Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco | Titular de la Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara |
| Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro | Titular de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública del Ayuntamiento de Guadalajara |
| Arq. Daniel Briseño Bass | Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco (CMIC) |
| Lic. Alberto Vázquez Sainz | Cámara de Comercio de Guadalajara |
| Mtro. Ing. Oscar Andrés Alanís López | Colegio e Instituto de Valuadores del Estado de Jalisco e Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco |
| Ing. José Fernando Virgen Medina | Colegio Intergrupal de Valuadores del Estado de Jalisco |
| Mtro. Enrique Font Becerra | Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco |
| Lic. Adriana Mercado Ruiz | Colegio de Notarios del Estado de Jalisco |
| Lic. Dexter Danilo Lugo Hernández | Dirección de Ordenamiento del Territorio del Municipio de Guadalajara |
| Ing. Margarita Romero Peña | Colegio de Ingenieros Civiles de Jalisco, A.C. |
| Mtro. Rafael Aceves Preciado | Sociedad Civil |

Le informo Mtra. Karina, que de acuerdo al artículo 11 fracción IV del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara contamos con 13 consejeros, habiendo quórum legal para llevar a cabo esta Cuarta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro de 2024.>>

**2.- Presentación y aprobación de la orden del día.**

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta, <<verificada de la lista de asistencia de las y los consejeros y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 14 del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, solicito al Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, dar lectura del orden del día>>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta,<<Lectura del orden del día de la Cuarta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara del Año 2024.>>

**ORDEN DEL DIA**

1 .-Lista de asistencia, declaratoria del quórum legal para sesionar.

2.-Presentación y aprobación del orden del día.

3.-Aprobación del acta de la tercera sesión ordinaria.

4.-Presentación de polígonos de valor de **Terrenos**.

5.-Presentación de valor de **Calles y Avenidas**.

6.- Asuntos varios.

7.-Clausura de la sesión.

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta,<<De conformidad con lo dispuesto por el artículo 10, fracción V, del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, someto a su consideración el orden del día propuesto, les pregunto si están a favor del mismo, manifestarlo levantando su mano.>>.

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta, <<**Aprobado por Unanimidad**>>.

**3.- Aprobación del Acta de la Tercera Sesión Ordinaria.**

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta<<Al haber sido atendidos los puntos PRIMERO y SEGUNDO del Orden del Día, continuamos con el desahogo del punto número **Tres** que corresponde a la aprobación del **Acta de la Tercera Sesión Ordinaria**, del día 15 de Marzo del 2024 del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, dado que el acta fue enviada a su correo electrónico, les pregunto si se autoriza la dispensa de su lectura.

Quienes estén a favor, manifiéstenlo levantando su mano.>>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta, <<**Aprobado por Unanimidad**>>.

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta<<Aprobada la dispensa de la lectura del acta, les pregunto si tuvieron algún comentario sobre la misma.

Si no hay comentarios les pregunto si se aprueba el acta referida, quienes estén a favor, manifestarlo levantando su mano.>>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta, <<**Aprobado por Unanimidad. >>**

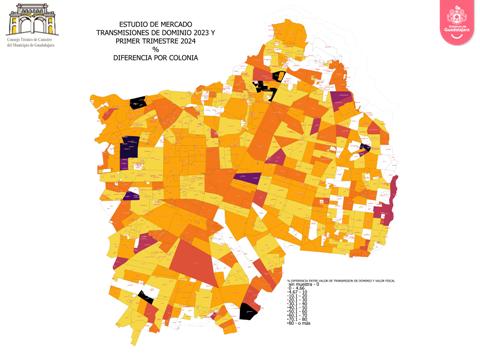
**4.-.Presentación de Polígonos de Valor de Terrenos.**

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta<<Continuando con el orden del día pasamos al punto **número cuatro** que corresponde a la Presentación de **Polígonos de Valor de Terrenos**, para lo cual cedo el uso de la voz al Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Titular de la Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara.>>

En uso de la voz el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Titular de la Dirección Catastro del Municipio de Guadalajara, manifiesta<<Buen día estimadas consejeras y estimados consejeros, dándole seguimiento al tema de Polígonos de Valor de Terrenos.

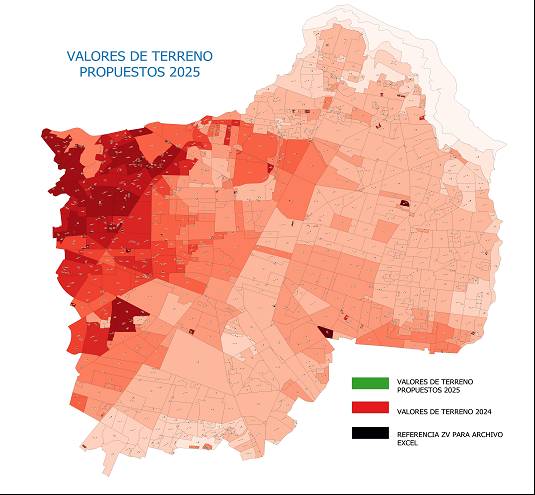
Les comento que dichos polígonos no sufrirán modificaciones solo el impacto inflacionario (4.66%) para lo cual le solicito al Jefe de Unidad de Cartografía, de la Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara, el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal que presente el tema mencionado con antelación a quien a continuación le cedo el uso de la voz. >>

En uso de la voz el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía, de la Dirección Catastro del Municipio de Guadalajara, manifiesta,<<Buenos días a cada uno de ustedes, como pueden ver en la presentación observarán que para poder iniciar con el tema de la propuesta de **Valores de Terreno** es importante primeramente revisar como estamos en relación de los valores comerciales de una muestra que se sacó de 6,060 trasmisiones de dominio donde se reflejó y se mapeó los valores de operación que nos reportan los notarios públicos, el equipo de trabajo del área cartográfica se hizo la concentración de todo el mapeo de todas las trasmisiones y la muestra plena nos da una brecha del valor catastral y el valor fiscal que se tiene al valor reportado de la operación total de la muestra con un 12.52% ya mapeado por colonia nos da una brecha de 9.93% por colonia, esa es la distancia que se tiene del valor fiscal contra el valor reportado de las operaciones, en esta ocasión le dije a mi equipo que ignorara la oferta inmobiliaria ya que se tenía dato incierto no se sabía el dato de valor ofertado contra el valor real, ocasionando esto una variación de información. Se mandó en pdf con la imagen de los porcentajes a sus correos para que pudieran hacer acercamiento(zoom) y tener un dato más de alguna sección, colonia o algún polígono de valor, por lo que les informo a detalle los marcados en blancos es que no teníamos cuenta ó diferencia 0%,tratándose de operaciones de dominio de casa habitación la trasmisión pudiera ser a valor catastral en donde ahí se ve la diferencia, el archivo es un extracto del archivo que se mandó en su totalidad 6,060 donde se hizo un comparativo sacando la brecha de un valor u otro revisando y sacando un estudio de mercado.





Continuado con el orden del día de la **Propuesta de Valores de Terreno,** también se mandó en un archivo en pdf en verde el valor propuesto para el 2025 , el rojo con el valor actual y la referencia de la zona de valor donde ustedes pueden comparar en el archivo de excel que también se les hizo llegar, observaran en el gráfico nos da una idea de cómo esta distribuidos los valores observando que hacia el sur y el oriente de la ciudad son los valores más bajos y al poniente los valores más altos, el Excel que se les envió está completo y el ajuste propuesto es el de **4.66%**de incremento que se propone.>>





En uso de la voz la Regidora la Mtra. Patricia Guadalupe Campos Alfaro, Regidora de Comisión Edilicia de Hacienda Pública del Municipio de Guadalajara, manifiesta. <<Entonces se quedaría con ese incremento el valor real de acuerdo a las trasmisiones del 2024 ya con la inflación sería la brecha del 8%?.>>

En uso de la voz el Mtro. Rafael Aceves Preciado, Representante de la Sociedad Civil, manifiesta<<Buen día habla del valor de operación recepto al valor fiscal de un 12 a un 9%, considerando el valor de mercado, pero hablando de lo que pasa del valor equiparable de mercado de acuerdo al estudio que se hace en condómino por cuestión de que no es lo mismo ese 30%si habla de 12% a 9%no debería ser más alto, el valor de operación yo se que propiamente ese valor notarial del que se vendió si hablamos de que es un dato incierto de una brecha de un 30% a 12%y un 9% mi pregunta quizás inclusive es no se tendría que subir los valores?,refiriendo de un 12% a 9% mi pregunta es tratar un valor equiparable no sería menor si no más, porque incrementar la inflación?, si estamos un poco más abajosolo haciendo la observación que este año se dejara el mismo valor sin incremento de regulación.?>>

En uso de la voz el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía, de la Dirección Catastro del Municipio de Guadalajara, manifiesta,<< el mandato de equiparar el valor comercial está presentado, el tema aquí es el valor de la operación que se reporta el valor ante notario que se tiene que ofertar. Refiere que tendría un 25% ó un 30%?>>

En uso de la voz el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Titular de la Dirección Catastro del Municipio de Guadalajara, manifiesta<<normalmente las operaciones de casa habitación que son la mayoría, los notarios o las partes realmente se ajustan lo más apegado al valor fiscal al valor de avaluó lo que se entrega, los peritos saben esa operación para ayuda de impuestos, ISR, por mencionar algunos de ahí que se está proponiendo la pura inflación para incrementarle y no afectar más la operación inmobiliaria, si nos fueranos con los predios un mercadeo en lo comercial normalmente en puntos comerciales se dispararía y la brecha sería mayor, tú como profesional de la valuación los valores que tenemos, se tiene una brecha real para nosotros nomás ajustar a la inflación solo se va a proponer el valor del mismo como incremento. De ahí que cuando se hicieron el reflejo en mapa hay zonas en blanco que no se tocan hay otras que realmente es muy pequeño realmente todo se tiene al oriente de la ciudad que es el de mayor crecimiento comercial, preferido para la inversión es el que se está conservando en valores y avenidas que se está incrementando que muchas tienen la influencia en el mismo.>>

En uso de la voz de la voz la Lic. Adriana Mercado Ruiz, Representante del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, manifiesta,<<de entrada manifiesto mi informidad con el incremento del índice inflacionario y me gustaría aclarar que cada vez más las escrituras nos muestran los valores reales, derivado de que se tiene que hacer la línea de un seguimiento de cuenta origen y cuenta destino y unificar el movimiento del dinero y cada vez está más cercano el valor real que se reporta en las trasmisiones con el valor de operación del mercado, antes era abismal esa diferencia siempre de tradición se ponía el valor fiscal y en la actualidad está diferencia es más cercano y en inflacionaria estoy de acuerdo.>>

En uso de la voz de la voz Mtro. Ing. Oscar Andrés Alanís López, Titular del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco e Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco, manifiesta<<me gustaría tomar el tema más técnico la inflación del INPC se que anteriormente era un 4.42% y ahora se está proponiendo 4.66% quisiera saber de dónde se determina esa referencia? Lo que comentaba el INEGI la inflación en específico el IPC y empezando de un año en específico ya nada más los factores delta.?>>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta, la cantidad de 4.42% la determina el INEGI como general, cada una de las industrias y del mercado tiene una ubicación referenciada hay quien tienen productos es el caso por mencionar algunos de los metales del 12% ó el 15%, en medicinas el 9% ó el 7% entonces ese cálculo que se hace es un ajuste para si hubiera una actualización superior, para no quedar rezagado de acuerdo al ordenamiento de actualizar los valores de acuerdo al mercado ya que ellos tienen otro ritmo de crecimiento y mucho más inflación sobre todo en cuestión inmobiliaria y eso pudiera ser un mayor aumento superior a un 5%, de hecho como indicador se tiene una estimación virtual que pudiera ser a la alza ó a la baja en realidad es una estimación que se hace un año anterior observando otras cosas macroeconómicas pero principalmente las de mercado de ahí que para este tipo de actualizaciones se considera un factor muy cercano al estimado por criterio ya están publicadas por considerar un tipo de margen pero es realmente y totalmente conservador.>>

En uso de la voz el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, manifiesta<< solo para comentar que la única fuente autorizada es el INEGI de manera extraoficial de acuerdo a un decreto que se hizo, que ni el banco de México ni alguna otra institución gubernamental está autorizado para esto.>>

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta<<Una vez presentada la información por el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, sobre los Polígonos de Valor de Terrenos para el año 2025 y si no tienen alguna duda o comentario al respecto, someto a su consideración, para su votación, y les pregunto si se aprueban los Polígonos de Valor de Terrenos para el año 2025 **con incremento de la inflación del 4.66%**, favor de manifestarlo levantando su mano.>>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta, <<**Aprobado por Unanimidad.>>**

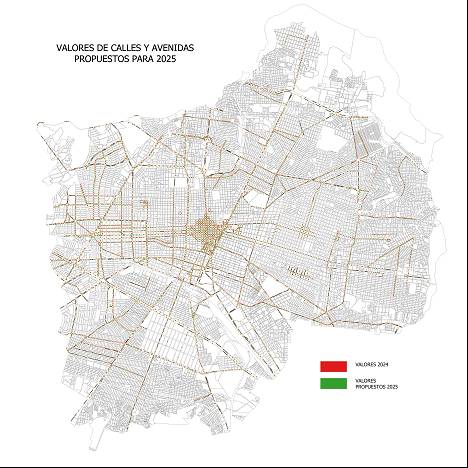
**5.-Presentación de Valor de Calles y Avenidas.**

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta<<Continuando con el orden del día pasamos al punto número **CINCO**  que corresponde a la **Presentación de Valor de CALLES Y AVENIDAS.**

Derivado de lo anterior cedo nuevamente el uso de la voz al Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Titular de la Dirección Catastro del Municipio de Guadalajara.>>

En uso de la voz el Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco, Titular de la Dirección Catastro del Municipio de Guadalajara, manifiesta<<Muchas gracias Maestra, dando seguimiento al tema de valor de **CALLES Y AVENIDAS,** les comento que tendría el mismo proceso que los Polígonos de Valor de Terrenos, sólo actualización por el impacto inflacionario (4.66%), para lo cual solicito nuevamente la intervención del Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía de la Dirección de Catastro, para que presente el tema de Valor de CALLES Y AVENIDAS>>

En uso de la voz Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía de la Dirección de Catastro del Municipio de Guadalajara manifiesta,<<En el tema de valores de Calles y Avenidas realmente no hay mucho que comentar ya que se hizo llegar a ustedes el gráfico a sus correos en pdf para que ustedes puedan hacer el acercamiento sobre alguna duda en la revisión del archivo, no es otra cosa con su acuse y el valor resultante y el mismo procedimiento sobre el valor de terreno.>>



En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta<< Muchas gracias Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, una vez presentada la información sobre el valor de CALLES Y AVENIDAS para el año 2025.

Y si no tienen alguna duda o comentario al respecto, someto a su consideración para su votación y les pregunto si se aprueban los valores de CALLES Y AVENIDAS para el año 2025, **con incremento de la inflación del 4.66%**favor de manifestarlo levantando su mano.>>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez manifiesta, <<**Aprobado por Unanimidad.>>**

**6.-Asuntos Varios.**

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta<<Continuando con el orden del día, pasamos al punto **Número seis** que corresponde a **asuntos varios**, para lo cual les pregunto a las y los consejeros si tuvieran algún asunto vario que tratar o en caso contrario continuar con el siguiente punto del orden del día.

Antes de pasar al punto de la Clausura de la sesión, le reitero nuestro agradecimiento al anfitrión de esta sesión el **Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco (CICEJ)**.

En uso de la voz el Ing. Joshua Camarena Guzmán ,miembro del Consejo y Directivo del CICEJ, manifiesta<< agradezco y a la vez pido una disculpa en nombre del Ing. Luis Barboza Niño, Presidente del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco, A.C., por no poder asistir y de la Ing. Margarita Romero Peña, que tuvo una eventualidad por motivo personal teniéndose que retirar.

Les reitero que esta es su casa y nuestro agradecimiento por considerar nuestra institución para sesionar y llevar a cabo esta importante labor.>>

**7.- Clausura de la sesión.**

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermosillo Ramírez, Presidenta del Consejo, manifiesta<< Toda vez que no hay más asuntos que tratar pasamos al punto número **SIETE** del orden del día que corresponde a la **clausura**, siendo las 09:34 del día viernes 12 de abril del año 2024 doy por clausurada la Cuarta Sesión Ordinaria de este Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara.

Muchas gracias a todas y todos ustedes y que tengan excelente día. >>

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Mtra. Karina Anaid Hermosillo Ramírez Mtro. Rubén Alberto Reyes Martínez

Síndica Municipal y Presidenta del Consejo Suplente Tesorero Municipal de Guadalajara

Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara Secretario del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro

Director de Catastro Titular de la Comisión Edilicia de Hacienda del Municipio de Guadalajara Pública del Ayuntamiento de Guadalajara

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Arq. Daniel Briseño Bass Ing. Enrique Font Becerra

Cámara Mexicana de la Industria de la Colegio e Instituto Mexicano de Valuación

Construcción Jalisco (CMIC) de Jalisco

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Mtro. Ing. Oscar Andrés Alanís López Lic. Adriana Mercado Ruiz

Colegio e Instituto de Valuadores Colegio de Notarios del Estado de Jalisco

de Jalisco e Instituto Mexicano de Valuación

de Jalisco

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lic. Alberto Vázquez Sainz Ing. Margarita Romero Peña

Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco, A.C.

(CICEJ) Invitado Especial

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Mtro. Rafael Aceves Preciado Lic. Dexter Danilo Lugo Hernández

Representante Sociedad Civil Dirección del Ordenamiento del Territorio

del Municipio de Guadalajara

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Arq. José Fernando Virgen Medina

Consejo Intergrupal de Valuadores

Del Estado de Jalisco A.C.

**Las presentes firmas forman parte integral del acta de la Cuarta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara del año 2024, celebrada a los 12 días del mes de abril del 2024 que consiste en 16 fojas tamaño carta, en la ciudad de Guadalajara, Jalisco.**