

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA

En Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, siendo las 12:31 doce treinta y un horas del día 16 dieciséis de Mayo del año 2017 dos mil diecisiete, en la Sala "José Clemente Orozco", ubicada en la planta baja del Edificio Municipal, marcado con el número 62, de la calle Cristóbal Colón de esta Ciudad, se llevó a cabo la **PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL**, la cual se desarrolló como sigue:

El **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN**, Director de Ingresos y Presidente Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal: vamos a iniciar la reunión, primeramente comentarles que a esta Primera Sesión de Consejo Técnico de Catastro Municipal, está por Ley de Catastro como Presidente de este Consejo, el Presidente Municipal, solo que por trabajos propios de su cargo como Presidente Municipal, no puede asistir a esta reunión, igualmente me pidió que estuviera en su lugar presidiendo esta sesión, por lo que les doy la bienvenida en su nombre y me ha autorizado en el oficio 540/2017 al cual le doy lectura y hago entrega del mismo al Secretario de este Consejo para que forme parte de la presente acta y quede la formalidad de que voy a presidir en su nombre, de igual manera informo a ustedes que de igual manera se integra la Suplente del Tesorero Municipal, que funge en este Consejo como Secretario, la **LIC. GEORGINA ROMERO TORRES**, esto debido a que el Tesorero también está atendiendo asuntos relacionados con la Auditoría Superior del Estado y de ser posible en un unos momentos más se integra con nosotros, por lo tanto les informo que la **LIC. GEORGINA ROMERO TORRES** va a llevar a cabo las funciones como Secretario de este Consejo.

PRIMER PUNTO.- Lista de asistencia declaración de quórum legal e instalación de la Sesión.- LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN.- En este momento le pido a la Secretaria de este Consejo dé informe de la lista de asistencia, para ver si contamos con el quórum legal para llevar a cabo esta Sesión. **LIC. GEORGINA ROMERO TORRES.-** Secretario Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal.- Informarle Presidente que una vez revisada y corroborada la lista de asistencia, se cuenta con la asistencia de 7 miembros de los 12 que integran este Consejo, estando presentes: **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN**, Director de Ingresos, Presidente suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal y comisionado para presidir la Sesión; **LIC. GEORGINA ROMERO TORRES**, Secretario Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal; así como los siguientes Consejeros: **LIC. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO**, Directora de Catastro y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal; **LIC. LAURA ELENA MARTINEZ RUVALCABA.-** Regidor Presidente de la Comisión de Hacienda y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal; **LIC. JONATHAN ALEJANDRO JIMENEZ GALVÁN**, por la Cámara Nacional de Comercio de Ciudad Guzmán y Consejero Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal; **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO**, por la Cámara de Propietarios de Fincas Urbanas de Ciudad Guzmán, Jalisco, A.C. y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal; **LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA**, por el Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco A.C. y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal; **ING. OMAR ARMANDO GONZÁLEZ VIGUERAS**, por el Colegio de Ingenieros Civiles del Sur de Jalisco A.C. y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal; la **LIC. GEORGINA ROMERO TORRES**, Secretario suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal, informa **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN**, Director de Ingresos y Presidente Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal, que se encuentran presentes 7 siete Integrantes del Consejo Técnico de Catastro Municipal, por lo que se declara quórum legal para sesionar y se instala legalmente la Sesión, siendo las 12 doce horas con 31 treinta y un minutos del 16 dieciséis de Mayo de 2017 dos mil diecisiete, de conformidad con lo que establece el Artículo 20 del Reglamento de Consejo Técnico, declarándose validos los acuerdos que en la presente sesión emanen.

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA

SEGUNDO PUNTO.- Bienvenida por el Presidente Suplente del Consejo Técnico de Catastro, Lic. Teófilo de la Cruz Morán, Director de Ingresos.- El LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN, da la bienvenida a los asistentes a la Sesión a nombre del LIC. ALBERTO ESQUER GUTIÉRREZ, Presidente Municipal y Presidente del Consejo Técnico de Catastro, a la Primera Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro Municipal.

TERCER PUNTO.- Lectura y aprobación del Orden del Día.

LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN, bien, antes de solicitarles la aprobación del Orden del Día, quiero señalar que en el caso, en lo que se refiere a la Cámara de Comercio, teníamos registrado como Consejero Propietario de este Consejo al C.P. Ricardo Alonso García, y les informo que se hizo un cambio para sustituirlo y en su lugar se ha designado al LIC. JONATHAN ALEJANDRO JIMENEZ GALVÁN, aquí tenemos el oficio donde la Cámara Nacional de Comercio hace la sustitución, mismo que turno al Secretario del Consejo para que tome nota de ello y pedir al Lic. Jonathan Alejandro Jiménez Galván, que nos envíe otro oficio donde te nombren como titular o suplente, en su caso.

La propuesta de Orden del Día queda como sigue:

ORDEN DEL DÍA

1. Registro de asistencia y declaración del Quórum Legal.
2. Bienvenida por el Presidente Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal, Lic. Teófilo de la Cruz Morán, Director de Ingresos y Comisionado para presidir la Sesión.
3. Aprobación del Orden del Día.
4. Reformas a la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.
5. Presentación de avances de la Propuesta de las Tablas de Valores Catastrales 2018.
6. Fortalecimiento de la Hacienda Municipal a través de las contribuciones inmobiliarias.
7. Clausura.

LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN: bien, si no tienen ustedes inconveniente, solicito a ustedes hagan favor de levantar su mano para aprobar el Orden del Día al que di lectura, el Orden del Día es aprobado por unanimidad de los presentes.

CUARTO PUNTO.- Reformas a la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.-

LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN, paso al cuarto punto que se refiere a las Reformas de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, bien, como ya lo habían solicitado algunos integrantes de este Consejo, que se hiciera alguna reunión previa, para ver los avances de Catastro con miras hacia incrementar el porcentaje a los valores unitarios de terrenos, construcción y predios rústicos, se hizo esta reunión previa como así se solicitó, y dentro de esta reunión tenemos tres puntos que los consideramos importantes, uno de ellos son las reformas a la Ley de Hacienda que se acaban de publicar el 21 de febrero y que tienen que ver con las contribuciones inmobiliarias e incide con la actividad de este Consejo. El pasado 21 de febrero se publicaron las Reformas a la Ley de Hacienda, entre otras voy a tratar únicamente dos que considero importantes. Una de ellas es que ya en materia de contribuciones municipales vamos a aplicar la actualización. La mayoría de todos los que estamos presentes, de alguna manera, en algún momento de nuestra vida somos contribuyentes de impuestos estatales e impuestos federales y como nos hemos dado cuenta cuando nos atrasamos por ahí en una contribución estatal o federal, nos han cobrado el accesorio de las contribuciones, que es la actualización. Bien saben ustedes que una contribución se paga en tiempo, no tiene un accesorio cuando la pagamos fuera de tiempo pero de manera espontánea, es decir sin que haya requerimiento de autoridad, pagamos en el Estado y la Federación el impuesto, la actualización y los recargos. Pongo de ejemplo el pago del 2% sobre nómina en el Estado, el refrendo, a nivel federal los

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA

impuestos que la mayoría pagamos cuando tenemos alguna actividad que nos relaciona con Hacienda, y cuando hay una notificación de por medio se agregan dos accesorios más que es la sanción y los gastos correspondientes de cobranza. Hoy en día ya también los Ayuntamientos con esta Reforma a La Ley de Hacienda Municipal, debemos también aplicar el Índice Nacional de Precios al consumidor para actualizar las contribuciones, es decir, para el Predial, para la Transmisión Patrimonial, para cualquier derecho por licencia municipal, por algún permiso de derecho de piso, cualquier contribución inmobiliaria ya la vamos a estar actualizando a partir de marzo 8 que es cuando entró en vigencia esta Reforma. Esto lo hago de manera informativa porque la mayoría tenemos relación con algún pago de alguna contribución municipal y para que estén enterados que ya vamos a empezar a aplicar este factor de actualización a partir de marzo de este año, en todas las contribuciones municipales.

El siguiente punto de las 2 reformas que voy a tratar a esta Ley de Hacienda la base gravable para impuesto sobre Transmisión Patrimonial que sí tiene que ver con este Consejo, porque de aquí salen precisamente los valores que inciden en la base gravable para el impuesto sobre Transmisión Patrimonial y esta Reforma establece en el 114 de la Ley de Hacienda que la base del impuesto sobre Transmisión Patrimonial se aplicarán las siguientes disposiciones: Primero, será base del impuesto sobre Transmisión Patrimonial el valor más alto entre el valor de avalúo practicado por Perito autorizado y aprobado por la Dirección de Catastro del Municipio correspondiente y el valor o precio de operación pactado y señalado en el aviso de Transmisión Patrimonial, Contrato o Escritura Pública. Saben ustedes que el contribuyente tiene la opción de solicitar un dictamen de valor a Catastro o contratar un Perito Valuador, este nomás nos va a servir de referencia para el impuesto predial, me refiero al valor que consigna el Perito en su avalúo, pero la base que vamos a considerar para el impuesto sobre Transmisión Patrimonial es el que esté más alto entre el valor del avalúo o entre el que consigne el Notario en el aviso, derivado de una Transmisión Patrimonial.

Hay una excepción a esta regla general. Únicamente van a quedar exentos de esto los predios que sean destinados exclusivamente a casa habitación o lotes que tengan ese fin. Hay una situación aquí importante de que bajo protesta de decir verdad, el que adquiere un terreno y lo va a destinar para casa habitación, en ese sentido tendría que pagar el impuesto sobre Transmisión Patrimonial en base a valor de tablas. En este momento siendo las 12:48 horas se integra a la Sesión el **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO**, por la Cámara de Propietarios de Fincas Urbanas de Ciudad Guzmán, Jalisco, A.C. y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal, el **LIC. JONATHAN ALEJANDRO JIMENEZ GALVÁN**: Tengo una duda que me han preguntado mucho como Cámara de Comercio, diferentes agremiados, que porqué las rentas en Guzmán están tan caras?, que porque la gente dice que el valor catastral está subiendo y Guzmán es una zona muy cara, se van a actualizar y van a subir otra vez y van a subir las rentas? en qué se basa para ver los precios catastrales en nuestro Municipio, para que las rentas en nuestro Municipio sean tan caras?, más caras que en una capital como es Colima; el **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN**: bueno hay todo un proceso que se establece en el artículo 54 de la Ley de Catastro Municipal, donde se tiene que hacer un estudio de mercado, un estudio de infraestructura urbana de servicios públicos con que cuenta el Municipio, todo ello incide entre otras cosas en el valor comercial. Voy a dejar también esta parte de la respuesta cuando le toque a Margarita que va a dar el avance precisamente del análisis de lo que se está haciendo en el Municipio para llegar a un porcentaje de incremento a los valores unitarios. No hay que perder de vista algo importante, las Reformas de la Constitución que se dieron en el año 99 y que desde ahí en el artículo 5to. transitorio nos establece que las contribuciones inmobiliarias como es el predial, la transmisión patrimonial y el impuesto sobre negocios jurídicos, deben ser en base a valor real, a valor

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA

comercial, y esa es la tendencia en que todos los Catastros debemos de actualizar nuestros valores unitarios a valor real. Se puede dar el caso que en alguna situación rebasemos ese valor real, está el mecanismo legal que establece la Ley de Hacienda para hacer esa corrección, para no incurrir en ello, de hecho también se recomienda que se dé un margen de holgura del 20% veinte por ciento, si 100 cien pesos es el valor unitario, el valor comercial de un terreno, por ejemplo el valor unitario por metro cuadrado, se deja como en 80 ochenta pesos, dejando ese 20% veinte por ciento como de margen para que no se vaya a rebasar ese valor. Me gustaría de todos modos que cuando Margarita intervenga se amplié más tu respuesta y de ahí puedes si gustas alguna otra pregunta relacionada a ello.

LIC. JONATHAN ALEJANDRO JIMENEZ GALVÁN: nada más regáleme el dato, artículo 54 de la Ley? **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN:** si artículo 54 de la Ley de Catastro Municipal, ahí viene todo el procedimiento para hacer el estudio de valores, de hecho, en la siguiente reunión de todas maneras se menciona el proceso que lleva todo el estudio de la tabla de valores. Este Consejo únicamente emite una recomendación a la propuesta que hace Catastro, después se va a un Consejo a nivel Estatal, donde intervienen diferentes Secretarías, entre ellas el Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, que es Perito en la materia, precisamente en valores comerciales y en valores Catastrales y regresa a Sesión de Ayuntamiento donde hacen la aprobación formal para enviarse al Congreso, tiene esos cinco filtros para que estas Tablas de Valores finalmente sean aprobadas por el Congreso del Estado y puedan aplicarse para efectos de contribuciones inmobiliarias.

ING. OMAR ARMANDO GONZÁLEZ VIGUERAS: Por el Colegio de Ingenieros Civiles del Sur de Jalisco A.C. y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal; Ampliando un poco lo que comentaste, concretamente el aumento a las rentas no es únicamente o incide porque aumenta el predial, inciden otros factores más importantes, la inflación, el índice nacional de precios al consumidor, la infraestructura que tenga la zona, la Colonia o desarrollo, etc., que son más importantes, como que la pregunta era si aumentando esto iba aumentar lo otro, no, hay muchos más factores que considero yo, más preponderantes, más prioritarios que inciden en eso, y la oferta y la demanda desde luego.

LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN: De igual manera la referencia que hiciste en el Estado de Colima, si la conocemos la mayoría, pero bueno es una referencia que también igual pudiéramos decir que es un lugar que pudiera estar más caro que aquí, hay varios factores que inciden en que el valor comercial sea más bajo en Colima que aquí, entonces tratamos de determinar las características que incidan en el valor comercial del municipio, por esa razón se hace el estudio de valores a fondo. Bien, continuando con este tema de la Reforma a la Ley de Hacienda, es muy importante señalar, porque hay muchas dudas respecto a esto. No tenemos la presencia del Notario que es a quien le compete esto, porque es quien elabora precisamente los Avisos derivados de una Operación Traslativa de Dominio y es a quien debe de aplicar esta disposición de las Reformas a la Ley de Hacienda Municipal, pero hacerle hincapié que puede darse un caso que alguien diga de manera dolosa que es, que ese lote lo va a destinar a casa habitación y no sea así. A los tres meses si después de que manifestó ante el Notario que este terreno lo adquirió para una casa habitación y construye un Local Comercial, la Ley de Hacienda como establece aquí permite que le cobremos diferencias, es decir que ahora vamos a tener que hacer una labor de fiscalización para estar revisando que realmente ese terreno que se adquirió sea destinado a casa habitación porque si no hacemos nuestro trabajo, también Auditoria Superior del Estado, nos puede hacer observaciones por la omisión, y eso es en detrimento de la Hacienda Municipal, entonces nosotros tenemos que ejercer labores de fiscalización y vigilancia para que si un contribuyente adquiere un terreno para construir una casa, que realmente sea así, porque si construye un local comercial, una alberca, algo diferente a casa

**CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA**

habitación tendríamos que cobrarle las diferencias porque en su momento nos está pagando sobre valor de tablas que es más bajo que el valor comercial, hasta ahorita porque la tendencia es a irlo empatando. No sé si haya duda con esta Reforma que me parece interesante e importante y que va relacionada con el tema que compete a este Consejo, que es la aprobación de los valores unitarios, de valores de terreno y construcción y predios rústicos. Porqué es importante? Porque esta parte donde ya haya Operaciones Traslativas de Dominio de predios que no tengan que ver con casas habitación, pues ya no incide el valor unitario de terreno, ya tiene que ver el valor de operación, en lo que se dé la operación ante el Notario en eso se va a pagar la Transmisión Patrimonial, ya no en base a valores de tablas, lo que si se va a seguir pagando en base a valores de tablas, es el predial de ese inmueble que se adquirió, únicamente esto es para la Transmisión Patrimonial. **ING. OMAR ARMANDO GONZÁLEZ VIGUERAS:** Hablabas de 8 de marzo, ya se está aplicando en 2017? **LIC. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO:** si, ya. **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN:** En un artículo transitorio único, establece que esa Reforma entra en vigor a partir de los diez días hábiles siguientes al de su publicación, se publicó el 21 de febrero del presente año, por lo tanto sacando cuentas, en marzo 8 de este año ya entró en vigencia este Decreto, de hecho estamos actualizando los sistemas para el cobro de las contribuciones, para que todo lo que tenga vencimiento a partir del 11 de marzo ya vamos aplicar el factor de actualización. **ING. OMAR ARMANDO GONZÁLEZ VIGUERAS:** Considero importante la difusión, el conocimiento a la Ciudadanía, en un momento dado para que no se vean sorprendidos, o sea, ya estando enterados de esta situación porque ya está por Ley, como se dice, sobre aviso no hay engaño, entonces creo que habría menos descontento. Hablabas del factor de actualización también, únicamente se va a aplicar el Índice Nacional de Precios al Consumidor, o hay alguna otra tabla o regla, o únicamente eso? **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN:** No, ahí establece que se debe de considerar el Índice, al final dice: "para lo cual se aplicará el factor de actualización a las cantidades que deben actualizarse", si nos establece que debemos aplicar el Índice Nacional de Precios al Consumidor, que se publica el día 10 de cada mes, el día 10 se publica el del mes anterior, quiere decir que lo que se venció en marzo ya tiene en este momento actualización, porque al día 16 de mayo, ya se publicó en el Diario Oficial de la Federación el de abril, entonces ya tenemos el Índice Nacional de Precios al Consumidor de abril, para dividirlo entre el índice de marzo y sacar el factor, y ya a ese factor se le debe de aplicar a todas las contribuciones municipales que se vencieron en marzo, quiere decir que ya debemos de aplicar un factor de actualización correspondiente a un mes, a partir de la vigencia de este decreto; es complejo porque los sistemas donde se están manejando actualmente el cobro de las contribuciones municipales, no están diseñados, se está trabajando en ello tanto en el Sistema Empress, como en un sistema nuevo que se va a adquirir hablando de un proyecto exitoso de esta Administración, de Modernización Catastral, que se está dotando de equipo, de sistema de vuelo y también en la adquisición de un nuevo sistema para la gestión catastral, se está solicitando que incluyan el campo y todo lo que tenga que ver con el cálculo del índice de actualización para que se aplique a las contribuciones municipales. **ING. OMAR ARMANDO GONZÁLEZ VIGUERAS:** Yo pienso que sí, que de alguna manera esto va a ayudar a evitar que hasta el final se pague, o sea, sabiendo que va a haber ya recargos al respecto, pero es cuestión de cultura. **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN:** Igual es el equilibrio fiscal, porque también lo mismo aplica para una contribución, igual va aplicar para una devolución, como en Hacienda Federal, como en el Estado; saben que si Hacienda se atrasa con una devolución por una causa imputable a la autoridad federal o estatal, también lo hace con actualización, igual manera aquí también para las devoluciones, si se tarda el Ayuntamiento en regresar algún dinero, también tiene que ser con actualización,

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA

buscando esa simetría fiscal para un lado y para otro. Creo que la mayoría sabemos que no es más que actualizar el peso que valía hace un año, cuánto vale ahora, porque los recargos es nada más una indemnización porque no se pagó a tiempo, pero el dinero hay que actualizarlo a lo que vale hoy porque los costos operativos con que trabaja el Ayuntamiento no son los mismos de hace un año, entonces de igual manera también hay que actualizar esa contribución que hace un año nos la debieron de haber cubierto. **ING. OMAR ARMANDO GONZÁLEZ VIGUERAS:** En caso concreto del pago del impuesto predial, se seguirán respetando los descuentos que se vienen haciendo cada mes? o sea pasando un mes ya se va a aplicar el factor de actualización? **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN:** Se refiere al descuento del impuesto predial? **ING. OMAR ARMANDO GONZÁLEZ VIGUERAS:** Si. **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN:** El descuento del impuesto predial ya se terminó, fue en los primeros meses. Si en la Ley de Ingresos del año correspondiente, que siempre se ha hecho, se considera, se debe de respetar el descuento, Aquí estamos hablando que esto se aplica únicamente para créditos fiscales vencidos, si estamos hablando de un año corriente pues eso no lleva actualización, al contrario lleva descuento porque se está pagando en tiempo. **LIC. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO:** Todos los rezagos vencidos y que se les notifiquen también se les va a hacer la notificación del impuesto predial a 20 años o a los que deban. **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN:** Alguna otra pregunta de este tema para pasar al siguiente? bien, continuemos con el orden del día.

QUINTO PUNTO.- Presentación de avances sobre la propuesta de las Tablas de Valores Catastrales 2018.- LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN, Director de Ingresos y Presidente Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal.- Bien, continuando con el orden del día tenemos el punto cinco, que se refiere, esto es un avance de la Propuesta de Tablas de Valores Catastrales que a la fecha ha trabajado Catastro para hacer un estudio minucioso de valores de mercado, de infraestructura y servicios con que cuenta el Municipio porque esto incide en la asignación del valor unitario de terreno o de construcción, adelante Margarita. **LIC. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO:** bueno dentro del trabajo que nos hemos dado a la tarea realizar, está la investigación de campo sobre los predios que están en venta, para nosotros poder ver cómo es el valor de mercado y cómo tenemos nuestros valores catastrales de terreno y construcción. Aquí traemos varios ejemplos de las casas que están en venta, aquí traemos fotos de sus predios y por otro lado traemos imágenes oblicuas que fueron resultado de un vuelo fotogramétrico de noviembre de 2015 y que también lo estamos utilizando nosotros para hacer nuestro trabajo de investigación. El valor comercial está en \$1'300,000.00 un millón trescientos mil pesos, el valor catastral lo tenemos en \$707,575.00 setecientos siete mil quinientos setenta y cinco pesos, este predio está en la calle de Quintanar en la zona centro. En la calle de Bustamante este predio en \$2'500,000.00 dos millones quinientos mil pesos y nosotros lo tenemos en \$1'000,000.00, un millón, estamos abajo más de un 50% cincuenta por ciento y precisamente nos encontramos ahorita con que siempre ha sido una obligación que estemos lo más cercano a la realidad; siempre hacemos incrementos en las propuestas de un 5% cinco por ciento, 6% seis por ciento, un 8 ocho, aun así no le vamos a dar alcance a estos incrementos, a los valores que estamos observando en el mercado. Éste es en la Colonia Camichines, son casas pequeñas, de 7 siete por 20 veinte o 18 dieciocho metros, catastralmente están en \$365,000.00 trescientos sesenta y cinco mil pesos y las están vendiendo en \$800,000.00 ochocientos mil pesos y de ahí bajan, si es que bajan, muy poco, ese mismo efecto también se ve en Pastor de Arriba, esta casa habitación, no tiene muchos lujos, una casa, \$223,000.00 doscientos veintitrés mil pesos y está en \$600,000.00 el valor de venta, esta se encuentra en las orillas de la Ciudad, en el sector tres. Esta casa que vemos se encuentra en la Colonia la Providencia, tiene muy poquitos

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA

metros de fondo, \$333,000.00 trescientos treinta y tres mil pesos valor catastral, valor comercial \$800,000.00 ochocientos mil pesos; se ha dado también el efecto que por ser una Ciudad que tiene mucha población estudiantil que necesitan casa para vivir y rentar, esto ha provocado que también suban los valores de venta y tal vez influye en porqué están tan caras las rentas, esto es muy notorio, entre más cerca se encuentran, ya sea del lado Norte cerca del CUSur o del lado Sur cerca del Tecnológico, se notan más estos casos. Por la calle Manuel M. Diéguez, cerca de donde está la falla geológica, pero aun así está en \$2'800,000.00 dos millones ochocientos mil pesos, son predios que tienen mucho fondo, aproximadamente unos 40 cuarenta metros, con su respectivo demerito, nosotros la tenemos en \$1'182,000.00 un millón ciento ochenta y dos mil, nosotros, \$2'800,000.00 dos millones ochocientos mil pesos a la venta; Condominio los Encinos III \$790,000.00 setecientos noventa mil su valor comercial, \$249,000.00 doscientos cuarenta y nueve mil valor catastral, son casas pequeñas; en Compositores, también cerca de la zona del CUSur, \$936,375.00 novecientos treinta y seis mil trescientos setenta y cinco pesos su valor catastral y \$1'950,000.00 un millón novecientos cincuenta mil, estas casas normalmente las están utilizando ya los que a veces las compran para hacer adentro más dormitorios y rentarla a 4 cuatro o 5 cinco estudiantes y de ahí pues le sacan una renta bastante jugosa; son casas que también son muy solicitadas y pues eso incrementa y dispara los valores comerciales, entonces nosotros aumentamos un 5 cinco y 8 ocho y pues no le llegamos para nada a lo que es el valor comercial. Esta casa es de la calle Moctezuma \$600,000.00 seiscientos mil pesos valor catastro y \$1'600,000.00 un millón seiscientos mil pesos valor comercial, está en el sector 10, la Colonia Morelos, esta Colonia que en su momento pues estuvo más popular, ahorita han subido muchísimo los precios en esa Colonia porque está enfrente del CUSur, está la Preparatoria por un lado, está el CBTis y pues viene mucha población flotante también, \$2'200,000.00 dos millones doscientos mil pesos, estamos un millón abajo. En el sector rústico bueno, tenemos este terreno que está en venta, está cerca de la Autopista y la Laguna, también hay construcción, lo están vendiendo en \$750,000.00, nosotros tenemos catastralmente la zona 1 en \$171,800.00 ciento setenta y un mil ochocientos pesos, y así como se está dando esto en el sector rústico también como se da en la zona urbana, si nosotros nos vamos a las diferentes zonas, en la zona 1, en agostadero, en la de riego, todas esas, están viéndose los efectos que nosotros estamos hasta 6 seis, 7 siete veces más abajo del valor al que se está vendiendo. Esto que les comento, lo investigamos también en otra zona, pero la verdad si se disparó; la persona que lo está vendiendo quiere por hectárea \$4'000,000.00 cuatro millones de pesos, está cerca del Periférico, cerca de la zona de la Planta de Tratamiento de Aguas, cerca del camino a Atequizayán, no lo incluimos en las dispositivas porque se nos hizo muy disparatado, son 8 ocho hectáreas, pero ya lo está considerando como zona urbana para fraccionar, en Atequizayán, en los Depósitos, en los demás Centros de Población también hicimos algunos estudios, se han hecho unas obras pequeñas, que también las vamos a considerar para la siguiente Sesión traigamos la propuesta definitiva de las Tablas de Valores. A continuación muestro algunas imágenes de las zonas de la Ciudad donde se ha hecho obra pública; esta es la carpeta asfáltica en la calle Gante entre Aldama y Morelos, ya estaba en muy malas condiciones y se le dio un reencarpamiento; esta es la calle de Moctezuma entre Pascual Galindo Ceballos y Rayón se hizo la primera parte de la obra donde se cambió drenaje, machuelos, se arreglaron las banquetas y se hizo la loza de concreto; instalación de carpeta asfáltica en la calle Constitución, en la Secundaria Federal Benito Juárez, también cerca de ahí se cambiaron los colectores y para este año se tiene programado continuar con el cambio de drenaje, banquetas, machuelos y loza de concreto en la calle Moctezuma entre Rayón y Cazadores; también a calle de Emiliano Zapata, en la Colonia Ejidal, se va a poner concreto, se están haciendo cambios de algunos

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA

drenajes, lo mismo en Eufemio Zapata, ahí habrá obra de empedrado; también en la Colonia La Providencia, en algunas calles se está haciendo cambio de machuelos y banquetas que también les hacía falta, entonces todas estas consideraciones nosotros las estamos tomando en cuenta para ver cuáles son las mejores propuestas que les podamos traer para el incremento de los valores de terreno y construcción. Como ven estamos trabajando en eso y pues aquí tenemos muchas bases para ver cómo vamos a realizar ese trabajo. No sé si quieran comentar algo. **ING. OMAR ARMANDO GONZÁLEZ VIGUERAS:** Evidentemente los valores catastrales están muy por debajo de los valores comerciales, la materia efectiva que se revisa generalmente tiene como un veinte por ciento estimo yo, de los precios que ellos piden, entonces habría que tomarlos en reserva, lo valores comerciales que se están presentando. Los valores de los predios rústicos, los terrenos presentan un margen mayor. **LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA:** yo me dedico a eso, yo hago los avalúos comerciales para fines de crédito bancarios, INFONAVIT, FOVISSSTE y te puedo casi afirmar de que si no se caen las ventas en un 40% cuarenta o 50% cincuenta es poquito eh, precisamente porque se está, aquí en Guzmán está pasando lo mismo que pasó hace diez años o quince años en Colima, la gentes están pidiendo, si es cierto lo que dice el Ingeniero (se refiere al Ing. Omar Armando González Vigueras), una cosa es pedir y otra cosa es que te los den, las ventas están con esos valores grandes, te aseguro que si hacemos un avalúo comercial no te da eso, te lo garantizo, te lo aseguro, una cosa es pedir y otra cosa es que se realice la venta; se han caído muchos créditos por eso porque la gente quiere específicamente lo que está pidiendo, sale el avalúo y el Banco te dice yo te presto tanto, lo que resulta del avalúo, te digo porque yo me dedico a eso, yo estoy haciendo los Avalúos Bancarios y eso es lo que está pasando en Ciudad Guzmán; otra cosa, estas sacando avalúos o los valores catastrales que están poniendo ahí, hay que ver, por ejemplo ahorita vi que unos de la Providencia en el vuelo se ve que tienen más construcción, catastro la tiene considerada? **LIC. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO:** sí, todo lo que les presentamos sí, se actualizaron los valores. **LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA:** Yo también opino que como lo habíamos visto en las Sesiones de aprobación del año pasado, pues aquí es un trabajo en conjunto, no nada más en un incremento al valor catastral porque nos va a reflejar en pagos de Transmisiones, Negocios Jurídicos, impuestos y de todo, aquí es un trabajo de todos nosotros que nos apoyemos para no subir tanto un valor catastral, si no hay que hacer una actualización catastral, con nosotros como Peritos es reportarte a ti lo que hay porque si mucho del Padrón Catastral está mal, y lo hemos visto con valores que hemos sacado, o para abajo o para arriba, o que Catastro no tiene considerado las construcciones, y ya hay más construcciones o que Catastro aun las tiene y ya no existen, lo que acabamos de pasar que fuimos a ver una casa, entonces yo creo que es un trabajo en conjunto, no le hagas mucho caso a los valores de oferta, a los de mercado que te están diciendo ahí. **LIC. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO:** bueno hay casos donde están seis veces más alto el valor que los que nosotros tenemos, no podemos decir que no la vayan a vender 3 veces más alto. **LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA:** Mira entre nosotros hay un valor de comercialización que se pone en todos los avalúos que es del .90 punto noventa en todos, porque no sabemos si la venta es concreta o no concreta, independientemente. Tú dices un 20 veinte, pero por ejemplo para las reglas de la SIG (Sistema de Información Geográfica) un 10% diez por ciento de cajón, de poner un factor de demérito en cada uno de los comparables. **LIC. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO:** Sí, pero yo creo que si es importante en la reunión que, obviamente no es el valor. **LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA:** Y voy de acuerdo con lo que dice el Ingeniero (se refiere al ing. Omar Armando González Vigueras), estás más acertada en los valores rústicos que en los de los predios urbanos, porque en los de los rústicos hay mucha diferencia, ahí si aplica lo que comentaba el Consejero por la

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA

Cámara de Comercio, los valores de renta, porque aquí lo que se está dando mucho es la renta, si tienes agua o no tienes agua, te están pagando dos mil y tantos dólares por hectárea, anuales, cuando tienes agua, o te están pagando una diferencia de hasta casi seiscientos dólares, porque ya te los manejan Driscolls, y todos esos te lo manejan en dólares, te están dando seiscientos dólares la hectárea cuando no tienes agua, o hasta cuatrocientos. Creo que hay una cosa más acertada en un terreno rústico que en un terreno urbano. **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO:** El valor estimativo de una Propiedad es uno al tamaño de la renta que piden, entonces el valor real está en el que va a comprar, que siempre refiere la cantidad hasta dadas las necesidades de compra, entonces pues tomar la base de lo que piden por un terreno baldío, por una casa antigua, por un lote sin fincar, entonces pues no se debe de tomar en cuenta para ajustar el impuesto predial, el impuesto predial debe considerarse en el valor de la zona, en las obras efectuadas por el Ayuntamiento, por el vecino, que también beneficia, pues es mi opinión en cuanto a lo que estamos viendo. **LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA:** Cuando hacemos avalúos para Bancos, me solicitan siempre los dos, el comercial y el catastral, y que creen que me dicen del comercial siempre? súbele para que me presten el 100% cien por ciento, me dicen: no está muy barato, el mío tiene concreto, etc., etc., etc., súbele, y les presento el catastral y me dice: uy está muy caro, de la misma finca eh, no, bájale; y te digo, no nos han llegado avalúos a los montos que la agente quiere, precisamente ese es un valor que nosotros no podemos sacar, el valor estimativo. Hay otras cosa que es ganas de comprar o necesidad de vender, si a ti te gusta y te la dan en tres millones tú la vas a comprar, pero si tú necesitas el dinero y te dan trescientos mil pesos, pues los vas a tomar, porque los ocupas, estas son opiniones y son cosas que yo estoy viviendo ahorita, en el día a día, porque lo que me dedico, por lo que estoy haciendo, por los avalúos comerciales para fines de Crédito Bancario FOVISSSTE, INFONAVIT, Banejercito etcétera. **LIC. LAURA ELENA MARTINEZ RUVALCABA.-** Regidor Presidente de la Comisión de Hacienda y Consejero del Consejo Técnico de Catastro Municipal.- Si, yo el comentario que quisiera dejar en esta mesa, sé que los trabajos están revisándose, en esta mesa soy a lo que veo el único miembro de Ayuntamiento, del cabildo, y como Regidora yo quisiera que Catastro, Lic. Margarita, Lic. Teófilo en Tesorería, ustedes también tuvieran ahí la sensibilidad de manejar todas estas situaciones de una manera en que no golpeemos a la población, a la sociedad, este año vino muy trabajoso en términos económicos, sabemos el rezago que hay en Catastro, o sea no lo podemos negar, pero tampoco lo podemos solucionar de un año a otro, yo apelo en ese sentido, a que sus trabajos lleven mucha sensibilidad, con los pies en la tierra, lo que no se ha actualizado en diez, quince años, no lo podemos actualizar en un año, tenemos que irnos despacito, tomar criterios e ir avanzando, me queda claro, hay que ir avanzando sí, pero en base sobre todo a criterios muy sensibles y apegados a la situación que se está viviendo en el país. **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO:** Apoyo la opinión de la Señora Regidora, como Representante de la Cámara de Propietarios de Fincas, aunque el 5 cinco, el 8% ocho por ciento se ha aplicado en años anteriores, no representa u desembolso mayor, pero de todas maneras es sacrificio para muchas gentes que viven en su casa, que no la quieren para venderla, y se da el caso de que hace años subieron las contribuciones por donde paso la línea de drenaje y agua y una señora se presentó ante el Consejo y le dijeron: Señora su casa va a subir de valor, todos los argumentos que podamos tener, pero resulta que la Señora muy serena les dijo: no, no quiero la casa para venderla, la quiero para vivir y no tengo para cubrir la anualidad del agua y la contribución catastral, bueno se hizo un estudio especial y se consideró, porque también hubo el argumento de que Ciudad Guzmán es una zona sísmica, las casas requieren de muchas reparaciones, las banquetas, los pavimentos, hay muchos lugares muy afectados y en Catastro no hemos tomado en cuenta los daños que

**CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA**

sufren las fincas en ese sentido. El 8% ocho por ciento, el 5% cinco por ciento se les sigue aplicando cuando debe considerarse por donde pasan las abras por donde están los daños volcánicos, de todas maneras ya llegaremos a la Tabla de Valores y yo les pido una consideración, sino a toda la población, sí a las fincas con daños ocasionados. **ING. OMAR ARMANDO GONZÁLEZ VIGUERAS:** Me da gusto escuchar a la Regidora, no tenía el gusto de conocerla que bueno, nosotros de alguna manera siempre lo hemos comentado, siempre los Regidores en el afán de que se está haciendo mucha obra, gastos, varias transformaciones, mejoras en la Ciudad, etcétera, y necesariamente se tienen que subir, yo también lo he comentado en varias ocasiones, hay que ver la situaciones de cada familia, hay necesidades muy especiales, hay Colonias en las que si verdaderamente han subido mucho la infraestructura, entonces ahí sí pueden aumentar mayor, habría que verlo en forma casuística, caso por caso, ya lo comentaban, es un trabajo ...o sea ver caso por caso, no es de dar 8 ocho o 10 diez por ciento todo parejo, no, si verdaderamente ha habido mejoras, pero por ejemplo por ahí en la Clínica del ISSSTE por ahí parece Marte, puros cráteres, o sea, entonces dónde está? y ahí subirles lo mismo que en otros pues no, creo que no es adecuado. **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO:** Hoy no tuvimos la presencia de Notarios, ellos apoyan siempre valores altos porque es alto la razón que perciben, sus honorarios. **LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA:** No, en este caso yo creo que ahora al contrario, si estuvieran a lo mejor el Notario, todo eso, todas esas Reformas, es en decremento del Notario, por qué?, pues porque súmame ISR, Hacienda y más aparte un valor catastral más alto, yo soy de la idea como lo dijo la Regidora y como lo dijimos la vez pasada pues todos hacer equipo y todos apoyarnos en decir: mira aquí yo detecté esto, o va para abajo o va para arriba y poder llegar a un acuerdo y no nada más el subir un valor para subir un impuesto, yo sé que el fin de la Administración y de Catastro es la recaudación, indiscutiblemente y no tengo duda, pero si a lo mejor en apoyo con todos y no nada más enfocarnos al valor catastral, hay más opciones de donde sacar, no nada más de subir un valor catastral. **LIC. LAURA ELENA MARTINEZ RUVALCABA:** Aunando un poquito en la opinión que tuve hace rato, si, ciertamente lo que yo quiero dejar en claro es que no nos vayamos o no se vaya la Dirección a rajatabla, que si al 10 diez, al 12 doce, no, habrá lugares donde hasta el 12 doce se vaya, o hasta más no sé, o sea, yo a lo que los invito es a hacer un estudio, sé que ya lo han hecho, sé que el año pasado también obedeció, los que tuvieron mayor incremento, a un estudio, es esta ocasión también, pero no le peguemos a los más vulnerables, que a lo mejor ni siquiera mejoras importantes han tenido, pero donde si, si, o sea a mí me queda claro que también estoy de este lado y hay que recaudar, pero también hay que irnos con los rezagos, con lo que no conocemos, o sea un trabajo integral de Catastro, no nada más irnos a las Tablas Catastrales para recaudar más, no, también podemos recaudar más detectando más predios, en fin, que yo sé que hemos tenido la Modernización Catastral que acabamos de aprobar algunas compras muy importantes para fortalecerlos a ustedes como Dirección y en ese sentido aumentar nuestros ingresos, porque por supuesto que como Ayuntamiento de eso vivimos. **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO:** Se da el caso que en otra Ciudades medias del Estado de Jalisco, con Gobiernos emanados del MC, no aplican aumentos y lo publican; considerando la situación actual de escases de recursos, de trabajo, de los envíos de nuestros paisanos que han mermado, están viniendo recursos y no se ha notado diferencia porque muchos de nuestros paisanos están vendiendo sus cosas allá y mandan el dinero, entonces se ven las cantidades recibidas en dólares, como si fueran de trabajadores, pero no, son recursos de ahorro que han tenido. De todas maneras es muy apreciada su observación, la apoyamos y estamos de acuerdo en que se aplique el aumento que corresponde y se deje en su lugar a gente vulnerable, a gente humilde, a gente que con mucha dificultad vive. **C. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO,** Jefe de

**CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA**

Catastro.- Si, gracias, nada más quiero hacerles una observación, en cuanto al aumento del porcentaje que a veces decimos que es el 8% ocho por ciento, no siempre es el 8% ocho por ciento, hay varios factores que juegan en este aumento, está por ejemplo la tasa que a veces baja o a veces se queda en el mismo lugar pero la tendencia también está en la cuota que está a punto de desaparecer, tan ese es el caso que en este año en vez del año pasado era de \$7.00 siete pesos ahora bajó a 5.00 cinco, entonces también en ese sentido están los valores de calle, están los valores de construcción, que muchas veces a veces uno piensa que va a aumentar el predial, pero no, no aumenta el porcentaje que aquí se dice porqué?, porque les digo que juegan esos factores, los valores de terreno, los valores de construcción, la tasa y la cuota, son cuatro factores los que juegan ahí, a veces aumenta el terreno y no aumenta la construcción, entonces no va a aumentar en el mismo porcentaje, o a veces por las mismas características que tiene el predio, baja la clasificación y también el impuesto va hacia abajo, verdad?, si tenemos una clasificación de moderno para a ser semimoderno, entonces ahí ya está bajando, entonces no es el porcentaje que nosotros decimos, un 8% ocho por ciento que aumenta directamente. En cálculos que hemos hecho con la Lic. Margarita, viene a veces un 3% tres o hasta un 5% cinco lo que aumentó de un año hacia otro, entonces no es en concreto, en directo un 8% ocho por ciento que aquí se maneja, era solo esa observación, que hay factores que juegan mucho para este aumento. **LIC. LAURA ELENA MARTINEZ RUVALCABA:** En ese sentido Margarita, creo que el año pasado ya lo hiciste, por lo menos cuando fuimos a la Comisión de Hacienda, para este año, llevamos ejemplos, precisamente para que se refleje esto que están comentando porque si es verdad, nos vamos con la idea de que aquí aumenta un 10% diez por ciento y que va a ser un incremento del 10% diez por ciento de lo que el año pasado pagó un contribuyente y no lo es. Me queda claro que se juegan ciertos factores, entonces también cuando ya tengan su trabajo más avanzado y nos lo presenten tanto aquí porque luego va a la Comisión de Hacienda, te pido muchos ejemplos de ese tipo en diferentes zonas de la Ciudad, para que nos queden claras ese tipo de cosas. **LIC. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO:** En la segunda reunión, ahí vamos a presentar los ejemplos y vamos a poner casos en los que aunque no suban las tablas de valores y de construcción, el impuesto predial no es el cinco o el seis o el cuatro, a veces se queda en lo mínimo. **LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA:** Si, pero también recordemos que estamos hablando de Tablas de Valores, aquí estamos hablando que a lo mejor el impuesto predial si va a quedar en lo mismo con los porcentajes que ustedes manejen en la Ley de Ingresos, pero una Transmisión Patrimonial te va a subir indiscutiblemente, que también es un punto importante de la recaudación de catastro, el valor catastral si sube a lo mejor el impuesto predial queda igual o más bajo, pero un Impuesto de Transmisión Patrimonial te va a subir y si es cierto lo que comentó el Lic. Eduardo (se refiere al Notario Eduardo Páez Castell), la vez pasada, muchas personas están omitiendo hacer Escrituras y están prefiriendo hacer Contratos Privados de compraventa y amarrarse con un contrato, por no hacer una Escritura, por lo que está conllevando, entonces hay que ver que sí, yo estoy de acuerdo con lo que dice Miguel de que si estamos viendo que la tasa va a bajar, que la cuota fija también, pero nos estamos enfocando, hay que enfocarnos en la tabla de valores y en lo que repercute y hacer el equipo, vuelvo yo, hacer equipo todos, no nada más Catastro o no nada más Peritos, o no nada más un cierto círculo de la sociedad. **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN:** Bien, retomo aquí rapidito unos temas, lo primero que se empezó a comentar sobre el valor, lo que está comentando Margarita ya lo dijeron, nomás lo voy a repetir brevemente, es únicamente un valor de referencia, por eso, hablamos de un margen, de no llegar a ese cinco por ciento, precisamente para no rebasarlo, se trata de cuidar eso porque el valor entra, a parte de los métodos técnicos de evaluación que hay, el problema es que

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA

no nada más incide eso, si así fuera pues todos los Peritos al valuar un predio, técnicamente deberían de sacar lo mismo, técnicamente, el problema es que hay otras cosas subjetivas que inciden en el valor, precisamente cuidando eso, se trata de no llegar al 100% cien por ciento, si no dejando un margen, el otro punto de lo que comentaban, la mayoría está inmersa en esta cuestión, ya por años y con gusto se les puede proporcionar y si no en la página del periódico oficial pueden bajar la Tabla de Valores Unitarios de terrenos y construcciones, y ahí, estas reuniones si se fijan son año con año, entiendo si a nosotros el día a día nos lleva en diferentes actividades, pero estas reuniones es precisamente para recoger aportaciones en concreto donde se diga por ejemplo en el caso tuyo que ya tienes experiencia en ello y a eso te dedicas, que opines, que ves en esta parte el valor catastral elevado, porque ya que tienes conocimiento de la tabla de valores unitarios de terrenos, ya nos puedes señalar con precisión y apoyarnos como decías hace un momento en decir en concreto: aquí yo veo que ya está el valor unitario más alto o ya casi rebasando al valor comercial, y nosotros haremos lo propio en cuidar también esa parte tratando de hacer estas reuniones más, es la primera que se hace previa en todo lo que ya hemos participado en esta en cuestión de actualizar tablas de valores y haremos lo propio en hacer más dinámico esto; la otra cuestión, créame que es difícil este tema que voy a comentar, entre que hay que tratar de no afectar a las personas por la cuestión de los impuestos, quiero comentarles que el objeto de este impuesto es la propiedad, no incide hacia las personas, hablando de elementos de las contribuciones, el objeto del impuesto predial es el inmueble, tenemos casos así, aquí en el centro inclusive que son personas viudas y que no tienen ni para comer y tienen en el centro un predio donde es muchísimo el predial, desafortunadamente el mecanismo técnico para esto incide en el valor de la propiedad, no en la cuestión de las personas, no obstante por lo que han comentado aquí, si se cuida el hecho de que zonas donde no haya mucha infraestructura, donde estén carentes de algún servicio, donde haya situaciones que demeriten el valor del inmueble, si se toman en cuenta para el valor unitario de terreno que es donde incide, recuerden que el valor unitario de construcción eso casi la mayor parte tiene el valor aquí en el centro que en la orilla, casi, por poca diferencia y lo que determina el valor de un predio, recuerden que es el valor unitario de terreno, que eso tiene que ver con la ubicación del inmueble; la otra parte que quiero comentarles, que en Tesorería vivimos una situación difícil y aprovechando que está el Contador Everardo, quien tiene que ver con el siguiente punto. A cargo del Lic. Everardo quien es el Director de Egresos, y que se llama Fortalecimiento de la Hacienda Municipal a través de las contribuciones inmobiliarias. Es una situación muy difícil que vivimos dentro de Tesorería, porque por un lado el Tesorero tiene a Dios y al diablo, no sé a quién llamarle Dios y a quien llamarle Diablo, pero el caso de su Servidor, junto con la Lic. Corina nos llama el Tesorero para estar viendo a diario donde hay que rasguñarle para estar recaudando, y yo a veces ya un poco enfadado y molesto le digo: oye Carlos pero a mí no me exijas, el Contador Everardo es el gualón, yo qué culpa tengo, mejor dile que le baje a los gastos, el problema no es en los ingresos, es en los gastos obviamente esto es una dinámica para romper el hielo, pero es una situación créame que muy difícil, por un lado si queremos no afectar a las personas, y la mayoría créame y no voy a decir algo que esté fuera de, pero la mayoría de ciudadanos no quisiera que le cobráramos impuestos, la mayoría quiere votar por el que nada le cobre y eso bien saben y eso aparte nos cobran las facturas a todos los colores, eso sí sucede, se los digo en la manera que lo he vivido, he trabajado en el tema de contribuciones inmobiliarias con tres colores y para los tres colores ya los ciudadanos nos ven igual, unos por exigir y otros por la contra y es lo mismo, y esto es una cuestión de cultura, porqué de cultura?, lo he insistido, en la recaudadora nadie pedía descuento, en la recaudadora yo cobré por nueve años el predial y no existían los descuentos, y no existía esto, ahora es

**CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA**

más abierto para que los ciudadanos opinen y se les tome en cuenta, es más nosotros mismos no pedimos un descuento del refrendo que es un descuento estatal, vamos enfrente y compramos un calzado y no pedimos un descuento del IVA y es un impuesto federal, vamos al Seguro Social y no pedimos descuento de las aportaciones, pero no se trate de Predial porque sí, yo creo que es cuestión de cultura y les digo que es difícil porque por un lado nos están exigiendo ingresos y por otro lado esos ingresos la verdad no alcanzan, a diario está el Tesorero revisando gastos, revisando ingresos y tenemos atendiendo otro de los comentarios, con la Lic. Corina tenemos un programa que efectivamente estamos ampliando la recaudación, no ampliando los impuestos, sino viendo donde debemos recuperar créditos fiscales que no habían sido recuperados, tenemos créditos fiscales que ya habían prescrito, tenemos créditos que en vez de \$15,000.00 quince mil han pagado \$4000.00 cuatro mil, o sea casi un 25% veinticinco por ciento, porque razón?, porque nunca se les había notificado, y eso también Señores no se vale, porque no se hacía el trabajo, vemos cuentas de \$10,000.00 diez mil pesos de predial, ya con la Prescripción resulta que ahora son \$3,000.00 tres mil y todo porque alguien no hizo el trabajo para el cual se supone que los Funcionarios Públicos en nuestro nombramiento dice: "Cumplir y hacer cumplir la Ley" y el cumplir la Ley de Hacienda Municipal, es cobrar, no lo tomen así, esa es nuestra chamba de fortalecer la Hacienda Municipal, y es una situación difícil pero claro que vamos a tomar en cuenta todo eso, por eso buscamos con Cory, fuentes de ingresos, por ejemplo recuperar lo que alguien ya nos debe para no tratar de incrementar contribuciones. Hay rezagos en varios rubros, en predial, en multas de tránsito, en Estacionómetros, que nadie había hecho el trabajo; uno de los éxitos de esta Administración es de que llegamos fortaleciendo el área de Apremios con notificadores y sí se ha recuperado, entonces ese es el trabajo que estamos haciendo, no quisiera robarle los comentarios que va a hacer el Contador Everardo, porque este tema creo que va en ese sentido, pero con gusto tomamos nota de todo lo que comentaron, ya hice aquí mis notas, pero sí también pedirles de favor que entiendan el trabajo de Tesorería y que pues es nuestro trabajo fortalecer la Hacienda cuidando esos comentarios que hicieron y tratar de no afectar a las personas que por su situación no puedan pagar algún impuesto.

SEXTO PUNTO.-Fortalecimiento de la Hacienda Municipal a través de las Contribuciones Inmobiliarias.- Siguiendo con el Orden del Día el LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN cede el uso de la voz al LIC. EVERARDO SANTANA AGUILAR, Director de Egresos.- Bien, vengo en apoyo al Tesorero Municipal a presentar de una manera muy breve la información respecto del Fortalecimiento de la Hacienda Municipal a través de las contribuciones inmobiliarias. En estas láminas viene prácticamente resumido lo que estaban comentando en relación a lo que por ejemplo el año pasado se habló de un aumento de alrededor de un 8% ocho por ciento, no se ve reflejado realmente en el impuesto predial, si vemos comparativamente en 2016 tenemos \$20'278,470.00 veinte millones doscientos setenta y ocho mil cuatrocientos setenta pesos y en 2017 \$20'532,156 veinte millones quinientos treinta y dos mil ciento cincuenta y seis pesos, es decir hablamos de un porcentaje apenas del 1.25% por ciento arriba del 2016, es decir no llegamos ni siquiera al 3% que anda rondando la inflación, aunado a esto si checamos en cuanto al número de cuentas, ahora llevamos 38 cuentas cobradas de más, en relación al año pasado, es decir podemos ver que no hemos dejado digamos de cobrar, en términos reales estamos cobrado un mismo número de cuentas y sin embargo la recaudación apenas creció un 1.25% uno punto veinticinco por ciento, esto para que en el momento de que se hable del incremento en la tabla de valores no demos por hecho de que en ese porcentaje suben los impuestos. Les comento como experiencia personal, yo tenía esa duda, verifiqué mi recibo 2016 con el 2017 y en mi caso, su casa está en La Providencia y tiene apenas un 3% tres por ciento de incremento en relación al año pasado. En

**CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA**

términos reales estoy pagando lo mismo que en 2016 y si lo relacionamos con el punto anterior que presentó la Lic. Margarita, realmente ahí en La Providencia está el valor catastral muy por abajo de sus valores comerciales y no de los valores de venta que se anuncian, sino de operaciones efectuadas, es cierto que hay quien quiere vender su inmueble, pero no es digamos la generalidad, yo les aseguro que prácticamente nadie encuentra una finca ahí en La Providencia que se la den debajo de \$400,000.00 cuatrocientos mil pesos y nosotros las tenemos a valor catastral en \$333,000.00 trescientos treinta y tres mil, hay un desfase muy importante entre los valores de venta y los valores que tenemos catastralmente, ahí tenemos digamos un margen de actualización muy amplio, estuve sacando porcentajes entre lo que se presentó en la lámina y hay valores que andamos en el 35% treinta y cinco por ciento, 40% cuarenta por ciento, creo que el que más alto anda sobre un 55% cincuenta y cinco por ciento de su valor comercial, repito, si hay quien venda de repente muy barato, pero no es la generalidad. Lo que hablábamos inmuebles rústicos, tenemos la experiencia en el Ayuntamiento, vendimos un predio rústico, su valor catastral lo traíamos si no mal recuerdo en \$697,000.00 seiscientos noventa y siete mil pesos, su valor de avalúo salió en \$7 500,000.00 siete millones quinientos mil pesos, es decir, andábamos más de diez veces más debajo de su valor real, valor real porque efectivamente lo pudimos vender en ese precio, entonces hay ahí un buen margen para incrementar la Tabla de Valores. Se comentó que hay Municipios de MC que no han subido los impuestos, tanto de los derechos de agua como en el impuesto predial, es cierto, sin embargo nosotros en Tesorería haciendo un análisis nos damos cuenta de que se está afectando por doble partida al Municipio, porque?, Porque si no incrementamos los impuestos, en términos reales vamos a estar cobrando menos que lo que cobramos el año pasado por el valor de la inflación, número 1, número 2, sobre ese no incremento que estamos haciendo, estamos dejando también de percibir participaciones federales, dentro de los factores de las participaciones, es precisamente la recaudación que tienen los Municipios tanto por impuesto como por derechos. Acabamos de hacer un estudio recientemente y les podemos decir que impacta, vamos a decir, si dejamos de recaudar diez millones de pesos por impuesto y derechos, en automático dejamos de recibir un 60% sesenta por ciento de participaciones, es decir dejaríamos otros seis millones de pesos de ingresos, por no haber incrementado o recaudado esos diez millones adicionales. Finalmente en que se traduce?, podemos decir no incrementamos impuestos, pero finalmente nos repercutimos en la misma población porque?, porque no tengo para prestar los servicios a los que estoy obligado y así de manera muy general les puedo decir, hicimos un arrastre de lápiz, les puedo decir que durante tres años 2013, 2014 y 2015 se estuvo trabajando con un déficit entre el gasto operativo y los ingresos que le llaman de libre disposición, aquellos impuestos que se pueden utilizar para el gasto, que son los ingresos propios más las participaciones federales, en tres años se acumularon aproximadamente treinta millones de pesos de déficit, a ese ritmo, si hubiéramos continuado nosotros con la misma tendencia, en el último año simplemente fueron diecinueve millones de déficit, en tres años repito acumularon treinta, si nosotros hubiéramos seguido igual, hubiéramos tenido un déficit tan solo en el año 2016 de la orden de más o menos treinta millones de pesos adicionales; cómo pretendemos romper esa inercia?, bien, cobrando el rezago que hay en impuesto predial, que ya se comenzó a trabajar en eso, pero sobre todo también no dejar de incrementar mínimo la inflación en el impuesto, cómo lo logramos?, yo diría con no incrementos menores al 8% en las Tablas de Valores porque ya vimos en lo que nos repercute finalmente. Son datos creo que muy sensibles, de alguna manera gráficos, de que nos muestran realmente como está la situación, ha mejorado la situación del Municipio?, sí, les podría decir que de un año a otro, en términos reales le bajamos diez millones de pesos a los pasivos, precisamente porque si se

CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA

trabajó en bajar el gasto y en recuperar aquellos ingresos que se tenían dentro de los rezagos, ahí es donde, de alguna manera creo que este Consejo tiene la forma o incide en que de alguna manera se pueda apoyar al Municipio buscando la actualización de esa tabla de valores, diferenciando que son las zonas las que admiten un mayor incremento e identificando a aquellas que quizá no estén tan desfasadas y en esos podrán hacer incrementos menores. Les dejo esta información y espero que de alguna manera sea de utilidad y estoy a sus órdenes si hay alguna pregunta. **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO:** yo la tengo, mi pregunta es la siguiente: Asociados de los cuales yo represento, se quejaron de que les bajaron el por ciento por pronto pago y no se amplió al mes de marzo y abril, a medida que pasaban los meses se hacía descuento pero en menor cantidad, a que se debió eso?, yo siento que la falta de recuperación obedece a ese pequeño disgusto que tiene la gente, porque había más concurrencia en enero y febrero en años anteriores, que en estos años. **LIC. EVERARDO SANTANA AGUILAR:** Hasta donde yo recuerdo en el mes de enero fue el mismo porcentaje de descuento que el año pasado, un 15% quince por ciento que se aplicó exclusivamente en el mes de enero, para febrero bajo a un 10% diez por ciento y para marzo un 5% cinco por ciento, si es cierto que ya no se amplió para el mes de abril. Nosotros vimos el fenómeno a principios de año, consideramos que impactó mucho el incremento a la gasolina y la difusión que se hizo de ese incremento y la invitación que no pagara la gente sus impuestos, los primeros quince, veintidós días del mes de enero, estábamos en serio preocupados porque iba muy baja la recaudación en cuanto al número de usuarios, de cuentas que se estaban pagando, se vino recuperando ya al final de enero y sobre todo en el mes de febrero llegó digamos a empatarse con lo del año pasado, pero fue derivado más que nada de ese fenómeno del incremento de la gasolina, aun considerando que para el mes de abril ya no hubo descuento si vemos los números, en número de cuentas se cobraron las mismas y prácticamente en pesos también cobramos lo mismo, es decir, no dejó de pagar la gente finalmente. **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO:** pero con los aumentos autorizados debió de haber sido mayor la recaudación, lo que quiere decir que hay rezagos de causantes. **LIC. EVERARDO SANTANA AGUILAR:** No, porque en las cuentas cobramos las mismas. **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO:** con las medidas que tomó el Ayuntamiento o Sala de Regidores o Consejo de Catastro al cual no asistí, porque no aplicar los descuentos en una cosa, en donde en otros lugares ni siquiera hubo aumento. **LIC. EVERARDO SANTANA AGUILAR,** Director de Egresos.- Será algo que se estará valorando para la siguiente Ley de ingresos, ver los efectos en cuanto a la recaudación, ver si un incremento en el descuento nos incide en un aumento en pago del número de contribuyentes. **LIC. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO:** el Ciudadano cumplido, sigue siendo cumplido, en las estadísticas que nosotros sacamos el porcentaje para el año corriente, en este caso 2017, es el porcentaje mismo que pagó el año pasado, o sea los Ciudadanos cumplidos ellos vienen y pagan y aprovechan el descuento de enero, febrero o marzo; se han recortado los períodos de pago no el porcentaje de descuento, porque ya estamos llegando a 5 cinco millones que el Ayuntamiento deja de recaudar por concepto de descuentos, por ese motivo también se ha hecho una investigación, estamos dentro del proceso de estar revisando los comprobantes, credencial de elector vigente, comprobante de domicilio, todo aquello que acredita que se tiene derecho a un 50% cincuenta por ciento de descuento, porque ya hay credenciales que no están vigentes, domicilios de gente que no está en el archivo, entonces estamos haciendo una depuración en toda la documentación que le comento. La gente que es puntual y que es responsable siempre viene y paga, ahora parece que tiene que pagar \$300 trescientos pesos de predial, si sacamos la cuenta cuánto gasta en Tele cable, en el refresco, en las cervezas, o sea fácilmente puede hacer un pequeño ahorro para pagar el predial, es cuestión de educación a veces se espera hasta que le llega la multa, el

**CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA**

requerimiento para apurarse con el pago, pero son casi cinco millones que el Ayuntamiento no recibe por descuentos. **ING. OMAR ARMANDO GONZÁLEZ VIGUERAS:** es en otro orden de ideas, yo nada más quiero comentar mi disposición para el trabajo, para el análisis y determinación de la Tabla de Valores y pedirles una disculpa porque en este momento me tengo que retirar porque soy Maestro y debo ingresar a clases a las dos de la tarde. **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN:** Créanme que es una tarea muy importante el hecho de que día a día se esté buscando mecanismos precisamente para fortalecer a la Hacienda Municipal, y aquí en este caso del Predial como lo comentó el Contador Everardo perdemos doble, porque no se recauda el predial y no se reciben las participaciones. Se trata de que la recaudación ingrese, para ver que estamos cobrando bien y aparte recibamos participaciones, lo que al final de cuentas nomás le damos la vuelta al dinero, en ocasiones se ha cometido el error por algunas Administraciones, de inclusive otros Municipios de exentar el impuesto, es un error, porque por todos lados, a todas luces es improcedente y deja de percibir ingresos directos e indirectos, cuando por otro lado por vía de un Programa Social, pudiera ese mismo recurso que ingresa por el predial, pasa por el filtro, paga el predial, se recauda, llegan participaciones y por otro lado no importa que ese mismo se lo den al ciudadano que le quieren apoyar, pero ya se hacen las cosas bien, por un lado cumplimos legalmente con el cobro del impuesto predial y recibir participaciones y por otro lado se le apoya al ciudadano con algún Programa Social para darle ese beneficio que recibió. **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO:** Mi petición como Representante de la Cámara de Propietarios de Fincas es que se recuperen los descuentos anteriores, quince por ciento, enero, que hay mucha gente, que siga el 15 por ciento en febrero, 10 por ciento en marzo y cinco por ciento en abril. **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN:** Vamos a tomar nota de su propuesta para plantearse a al Tesorero con gusto. **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO:** pero yo pienso que es el Consejo de Regidores quien tiene que aprobarlo, volverlo a su lugar. **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN:** Sí, desde luego se hace la propuesta y se considera su propuesta para comentarla con el Tesorero que es a quien le corresponde hacer la propuesta a la Comisión de Hacienda y luego subirla para Acuerdo de Ayuntamiento. **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO:** Siento yo que con esa promoción, se aumenta en esos meses la recaudación que mucho serviría, ya posteriormente a esos meses viene el requerimiento, vienen recarguitos, vienen todas esas cosas, pero esas ya para el moroso, que también nosotros echamos puya para que cumpla, no es que yo quiera que no paguen, no, que paguen para que puedan tener derecho a la luz, aseo público, mejoras. **LIC. LAURA ELENA MARTINEZ RUVALCABA:** Me llevo su inquietud Don Rogelio, yo soy la Presidenta de la Comisión de Hacienda del Ayuntamiento y yo le pediré a los encargados de la Hacienda Municipal, que pudiéramos tener un análisis ahora sí que de los pros, de los contras, si nos beneficia, si nos beneficiará al Ciudadano en porcentajes que valgan la pena, créame que lo tomaremos en cuenta, pero en este caso el Lic. Everardo, el Lic. Teófilo fueron muy analíticos hacen muy bien su trabajo, yo me esperaría a que avance un poquito más su trabajo, que avance también un poquito más el año para seguir midiendo la respuesta de los Ciudadanos y que ellos nos hicieran a los miembros del Cabildo los análisis respectivos, y con mucho gusto analizamos su propuesta. **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO:** Muchas Gracias. **LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN:** Bien, pues antes de concluir nuestra Sesión, solo comentarles que se va a citar a la Segunda Sesión, ya les llegará la Convocatoria con la Orden del Día correspondiente y sus anexos.

SÉPTIMO PUNTO.- Clausura de la Sesión.- LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN: Bien, agradecerles a nombre del Presidente que no pudo estar presente, el esfuerzo que hicieron por estar aquí presentes en esta Primera Sesión del Consejo Técnico de Catastro Municipal y pedirle por ultimo a la Regidora Laura que nos haga favor de clausurar la Sesión de este Consejo si es que no hay otra

**CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA**

intervención por parte de ustedes. **LIC. LAURA ELENA MARTINEZ RUVALCABA:** Yo les agradezco mucho su asistencia, sé que de acuerdo a los trabajos que se han venido realizando en este Consejo esta reunión es por llamarlo de alguna manera extraordinaria, gracias por haber participado, esperamos sus contribuciones como bien lo mencionaba el Licenciado Teófilo, si tuvieran cuestiones ya muy puntuales hacérselas llegar a la Hacienda Municipal para poderse tomar en cuenta. Sin más comentarios, agradeciéndoles y siendo la 1:58 una cincuenta y ocho de la tarde del día 16 de mayo del año 2017, se dan por clausurados los trabajos de este consejo. Gracias.

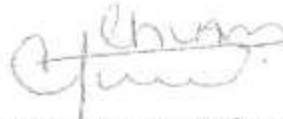
Firman los que intervienen en la Sesión:



LIC. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN
Director de Ingresos
Presidente Suplente del Consejo



LIC. GEORGINA ROMERO TORRES
Jefe de la Hacienda Municipal
Secretario Suplente del Consejo



LIC. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO
Directora de Catastro
Consejero Propietario



LIC. LAURA ELENA MARTINEZ RUVALCABA
Regidor Presidente de la Comisión de Hacienda.
Consejero Propietario

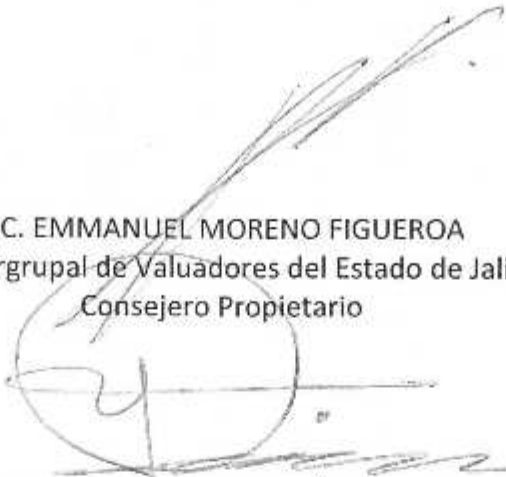


LIC. JONATHAN ALEJANDRO JIMENEZ GALVAN
Cámara Nacional de Comercio de Ciudad Guzmán
Consejero Suplente

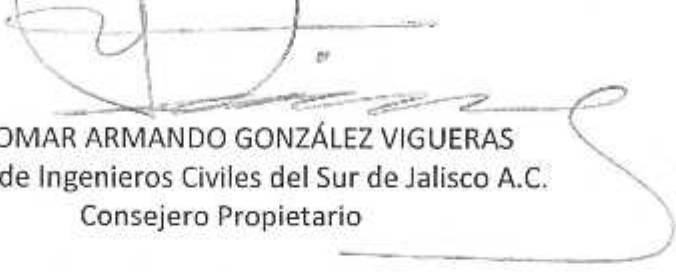


LIC. ROGELIO PARTIDA PULIDO
Cámara de Propietarios de Fincas Urbanas de Ciudad Guzmán, Jalisco A.C.
Consejero Propietario

**CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL
ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA**



LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA
Consejo Intergrupual de Valuadores del Estado de Jalisco A.C.
Consejero Propietario



ING. OMAR ARMANDO GONZÁLEZ VIGUERAS
Colegio de Ingenieros Civiles del Sur de Jalisco A.C.
Consejero Propietario