



CONSEJO TECNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO.



ACTA DE LA SEGUNDA MESA DE TRABAJO DEL CONSEJO TECNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO. DEL 23 DE MAYO DE 2023

En Zapopan, Jalisco, siendo las **11:15** once horas con quince minutos de este **martes 23, veintitrés, de mayo** del año **2023, dos mil veintitrés**, estando todos reunidos en la sala de juntas del mezanine del Centro Integral de Servicios de Zapopan, les doy la más cordial bienvenida a la **SEGUNDA MESA DE TRABAJO** del Consejo Técnico Catastral de Zapopan, con la finalidad de analizar la propuesta de valor de los terrenos en Zapopan para el 2024, dos mil veinticuatro.

Haciéndose constar de la presencia de los ciudadanos con voz y voto en el presente Consejo: **Gabriel Alberto Lara Castro**, Representante del Presidente del Consejo; **Gregorio Álvarez Rodríguez**, Representante de la Dirección de Catastro; **Jorge Alberto Álvarez Hernández**, Representante del Presidente de la Comisión Permanente y Colegiada de Hacienda, Patrimonio y Presupuesto; **Regidora Estefanía Juárez Limón**, Presidenta de la Comisión Colegiada y Permanente de Desarrollo Urbano; **Marco Antonio Villalobos Vera**; Representante de la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura; **Francisco Serratos Fernández**, Representante de la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad de Zapopan; **Arq. Agustín Flores Martínez**, Presidente del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco A.C.; **Lic. Rebeca Elizalde Hernández**, Representante del Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco; **Arq. Francisco Javier Díaz de León Romo**, Representante del Presidente de la Asociación Mexicana de Profesionistas Inmobiliarios de Guadalajara, A.C.; **Ing. Simón Leo Ramírez Torres**, Representante del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco A.C.; **Ing. Alejandro Solís Tinoco**, Representante del Presidente del Colegio de Ingeniería-Arquitectura Pedro Castellanos Lambley del Estado de Jalisco; **Ing. José Ángel Farías Verduzco**, Representante del Presidente de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Delegación Jalisco.

Se contó con la presencia de los siguientes funcionarios e invitados: **Ing. Luis Enrique Mundo Flores**, Jefe de la Unidad de Valuación de la Dirección de Catastro de Zapopan; **Ing. Jorge Luis Herrera Ortega**, Jefe de la Sección de Investigación de Valores de la Dirección de Catastro de Zapopan; **Ing. Margarita Romero Peña**, invitada del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco, A.C.; y el **Arq. Daniel Briseño Bass**, invitado de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, Delegación Jalisco.

ORDEN DEL DIA

1. Lista de asistencia, verificación y declaración del Quórum Legal;
2. Aprobación del orden del día;
3. Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para Zapopan, 2024, dos mil veinticuatro;
4. Cierre de la segunda mesa de trabajo.

I.- Lista de asistencia y declaración del quórum legal. - En uso de la voz, el Representante del Presidente del Consejo, Gabriel Lara Castro, manifiesta: <<me permito tomar lista de asistencia para verificar la existencia de quórum legal para celebrar válidamente la presente sesión

Nombre	Título	Asistencia
Gabriel Alberto Lara Castro	Representante del Presidente del Consejo	Presente
Jorge Alberto Álvarez Hernández	Representante del Presidente de la Comisión Permanente y Colegiada de Hacienda, Patrimonio y Presupuesto	Presente
Regidora Estefanía Juárez Limón	Presidente de la Comisión Colegiada y Permanente de Desarrollo Urbano	Presente
Ismael Jáuregui Castañeda	Representante de la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura	
Marco Antonio Villalobos Vera	Representante de la Dirección de Obras Públicas e Infraestructura	Presente
Francisco Serratos Fernández	Representante de la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad	Presente
Ing. Georgina García Figueroa	Representante del Presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda	
Arq. Agustín Flores Martínez	Presidente del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco, A.C.	Presente
Lic. Rebeca Elizalde Hernández	Representante del Presidente del Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco	Presente
Lic. José Eduardo Preciado Gallo	Representante del Presidente del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco	
Arq. Francisco Javier Díaz de León Romo	Representante del Presidente de la Asociación Mexicana de Profesionistas Inmobiliarios de Guadalajara, A.C.	Presente
Ing. Simón Leo Ramírez-Torres	Representante del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco, A.C.	Presente
Ing. Edgar Hernández González	Presidente del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco, A.C.	

Nombre	Título	Asistencia
Ing. Tonatiuh Méndez Pizano	Representante del Instituto de Valuadores de Jalisco A.C.	
Ing. Arq. José Daniel Martín Castellanos	Presidente del Colegio de Ingeniería-Arquitectura Pedro Castellanos Lambley del Estado de Jalisco	
Ing. Alejandro Solís Tinoco	Representante del Presidente del Consejo Directivo del Colegio de Ingeniería Arquitectura Pedro Castellanos Lambley del Estado de Jalisco.	Presente
Lic. Raúl Flores López	Presidente de la Confederación Patronal de la República Mexicana en Jalisco	
Ing. Andrés Canales Leañó	Presidente del Consejo de Desarrollo Agropecuario y Agroindustrial de Jalisco, A.C.	
Ing. José Ángel Farías Verduzco	Titular del Presidente de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. Delegación Jalisco	Presente
En uso de la voz, Gregorio Álvarez Rodríguez	Representante de la Dirección de Catastro	Presente

Se da cuenta que se encuentran **11** de las y los consejeros integrantes de este consejo técnico, por lo que se declara Quórum Legal y se da inicio a la **SEGUNDA MESA DE TRABAJO**>>

II.- Aprobación del orden del día. - En uso de la voz el Representante de la Dirección de Catastro da lectura y pone en consideración de los consejeros el orden del día propuesto

1. Lista de asistencia, verificación y declaración del Quórum Legal;
2. Aprobación del orden del día;
3. Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para Zapopan, 2024, dos mil veinticuatro;
4. Cierre de la segunda mesa de trabajo.

El Representante del Presidente del Consejo, Gabriel Alberto Lara Castro, manifiesta: <<se pone a consideración de los integrantes de este Consejo el orden del día propuesto y en votación económica les pregunto ¿si se aprueba el mismo?>>

A lo que los representantes manifestaron <<aprobado>>

III.- Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción para Zapopan, 2024, dos mil veinticuatro; el Representante de la Dirección de Catastro, el Lic. Gregorio Álvarez señala << el tema es retomar precisamente los trabajos que se dejaron en la sesión anterior y como punto de referencia sobre los temas superados ya se habían manejado lo que es el 0% cero por ciento de valores del suelo y el correspondiente incremento en valores de construcción, en su referencia el Arq. Díaz de León estableció un punto a tratar dentro de lo que corresponde a la mesa respecto de algún supuesto de incrementos y deméritos que tienen que ver con inmuebles con ciertas colindancias y particularidades que deben de tener, que es el punto a tratar y a superar precisamente en esta mesa de trabajo. Entonces sobre ese punto el área técnica de la Dirección de Catastro dio cuenta precisamente de la propuesta que nos estaban remitiendo pero sin embargo, en la cuestión de la premura de los tiempos se estuvo valorando en el proceso que metiéndonos un poco más a fondo sobre de esa misma circunstancia implicaría que alargáramos sobremanera la mesa de trabajo y que más allá de lo que estamos retomando en la cuestión de la aprobación de tablas de valores creemos en la cuestión técnica que ese tipo de propuestas tiene que ser retomada también en el proyecto de lo que corresponde a los planes parciales, para el efecto de que pueda ser en una determinación conjunta y que pueda establecerse bajo un instrumento legal en el que pueda dar cuenta precisamente de esas observaciones o de esa propuesta que se está refiriendo, atendiendo que el objeto de la Dirección de Catastro va más allá de una cuestión registral; entonces sí, para que pueda tener trascendencia porque resulta importante y relevante la observación que está señalando y que pueda ser retomada y trabajada en las mesas de trabajo en los planes parciales que vayan a ser modificados. La cuestión técnica, Mundo, nos dará un panorama respecto de lo que se está mencionado>>

El Ing. Luis Mundo Flores comenta: <<buenos días, si nos llegó la propuesta, no nada más son los decrementos o deméritos sobre las construcciones que están a la redonda de los edificios, sino también por inundaciones, por cause de arroyos, hasta por ruido, si lo veíamos viable, si se puede, nada más que si va a ser un proceso también de las cuentas que se van a afectar porque tenemos que hacer estudio de cada edificio o de cada condominio y las cuentas que están a la redonda analizarlas y como bien lo menciona el licenciado no nada más es de lo técnico, ya una vez revisándola también con él vimos el estudio del impacto en el plan de desarrollo para coordinarnos y que legalmente no afectemos usos de suelos en las mismas tablas que no estén avisados dentro de las mismas>>

El Arq. Francisco Díaz de León Romo cuestiona: << ¿y los planes parciales indican bajo, medio y alto?

El Ing. Luis Mundo Flores contesta: << sí, la idea es homologarnos y nada más verificar los porcentajes, qué tanto afectaría o qué tanto no y en el sistema como se afectaría en el proceso, si ya de manera masiva en esas cuentas o habrá que analizar que tanto si o que tanto no o en la particularidad de cada cuenta>>

El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro comenta: << creo que tanto el tema de los deméritos, ahorita que comentabas el tema de causas y desarrollos, también son temas que se pueden ir atendiendo de forma particular; hay muchas cuentas que se han ido afectando en lo particular, sobre todo teniendo en cuenta el dictamen que emite el ordenamiento de territorio y dice bueno por esta fracción cruza un cause, se reduce a lo mínimo el valor porque sabemos que es un área no desarrollable y nos queda totalmente claro pero al final de cuentas sabemos que el suelo tiene que tener un valor y tiene que tener un propietario, entonces se reduce



CONSEJO TECNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO.



a lo mismo y es una situación que se atiende, se han ido atendiendo en lo particular y que en ese caso en particular podría seguir la misma mecánica de suscitarse alguna situación; lo que comentábamos en relación a estas fincas grandes, que al final de cuentas dirían es una familia de diez integrantes y ahora lo van a transmitir o van a hacer algo para que sean tres casas, cuatro casas o lo que implique, creo que también en lo particular se puede ir atendiendo además, que ese tipo de construcciones por lo general ya se encuentran y se pueden considerar dentro de lo antiguo, lo cual sabemos el día de hoy no va a tener incremento alguno, tanto en terreno y en construcción tampoco va a incrementarse su valor>>

El Arq. Agustín Flores Martínez comenta: <<este es un consejo legal, todo lo que se tome en determinación, no sé si a la hora de re conjuntarlo con otra institución nada más legal, pero lo que se diga aquí y más si es de valores, llámese tablas y valores son legales, si en este momento ustedes decidieran que se le lleva un demerito o un amerito a una propiedad y quedaría en las tablas sería legal, no necesitan tomar alguna otra institución para poder llegar a conjuntar y hacerlo legal>>

El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro comenta: <<se tomaría en cuenta la circunstancia y la particularidad del caso para analizar y determinar si es procedente o no es procedente el demerito aplicable, es como el caso de los causes y arroyos que citaba, incluso el uso en particular de un campo de golf en donde de repente exhiben un documento en donde dicen "esta área está totalmente comprometida" y al final de cuentas no se va a desarrollar nada en lo que reste de la historia del fraccionamiento>>

El Arq. Agustín Flores Martínez cuestiona: <<¿cuál sería un método para una propiedad en si en particular que ustedes llevarían? por ejemplo, hay una parte legal donde dice que cualquier ciudadano tiene la posibilidad de integrar un dictamen de valor o valuación para poder acreditar que la propiedad esta sobrevaluada aquí y es correcto, ustedes pueden tomar en cuenta pero por ejemplo, sería eso una de las líneas a integrar para una particularidad o habría otra forma de llegar a esa particularidad, ya sea de inundación o porque ya le taparon iluminación y ventilación natural o tendríamos que llegar a una mesa para poder llegar a esas determinaciones de cuál es el conjunto de reglamento, cuál es el conjunto de documentos, cuál es el conjunto de particularidades para llegar a cierto punto>>

El Ing. José Ángel Farías Verduzco comenta: <<en el artículo 92 noventa y dos de la Ley de Catastro ya está previsto cuales son los mecanismos de defensa para efecto de cualquier titulación que haya generado la autoridad en relación a un valor y si yo no estoy de acuerdo como contribuyente yo puedo acceder a los mecanismos y medios de defensa en los cuales ahí viene estipulado cuales y todo el procedimiento técnico y jurídico a seguir para efecto de obtener una reclasificación respecto a la propiedad en comento, entonces eso es lo que ya está establecido. Evidentemente esto rehúnde y viene cayendo en decir "dirígete a que tu inmueble lo clasifique, lo evalúe conforme a las tablas de valores", lo que estamos hablando ahorita definitivamente es una propuesta nueva o diferente agregado a lo que ya está prestablecido con las tablas de valores, eso es lo que no está previsto acá, que acá lo único que haces es no estás de acuerdo con la clasificación que te asigno la autoridad, estos son los mecanismos y se va a remitir a que tu dictamen lo generes conforme a las tablas de valores, entonces ahorita lo que se está pidiendo es abrir un espacio más, una consideración más respecto a unas características que recientemente están surgiendo derivadas del pronunciamiento vertical de la ciudad que está afectando indistintamente algunas otras colindantes, entonces definitivamente si pudiera ser materia de estudio, debería de ser materia de estudio, pero quizás por el tiempo que tenemos ahorita para efecto de entrega de



**CONSEJO TECNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO.**



tablas de valores, yo en lo personal si lo veo complicado, sin embargo se hiciera una propuesta valida, inclusive retomarla, compartirla con el resto de nuestros agremiados, entonces para nosotros regresar esa propuesta y hacer un estudio previo y venir acá con un conceso pleno y decir si, porque no solamente es la única propuesta que puede haber relativa a sombras, a afectaciones, sino que pueda ser hasta tianguis, porque eso ni siquiera está patentado en los catastros, decir sabes que en esta propiedad los domingos y los miércoles me ponen un tianguis, entonces ni siquiera lo estamos contemplando y definitivamente son motivos, ya sea de mérito o de elemento, porque eso es lo bonito de la evaluación, es tan amplio, que generalmente puede ser beneficiado de que exista un tianguis ahí y en su defecto puede ser perjudicado, dependiendo para el giro que se vaya a usar, entonces yo creo que lo rescatable sería que se compartiera la información que nos proporciona el arquitecto para vertirla a los gremios y de ahí retroalimentar y quizás al ser un Órgano Técnico Permanente seguir sesionando, no quizá para este año, pero si me gustaría hacer la propuesta y venir para el próximo año>>

El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro comenta: <<el punto que toca del demérito es muy importante, lo hemos visto en los anuncios, muchas veces te dicen "rento casa cerca del tianguis del sol" y a mi si me dicen eso, no gracias, o a lo mejor hasta en el caso de una escuela, "vendo departamento cerca de la universidad tal" digo no gracias>>

El Arq. Francisco Díaz de León Romo comenta: <<se había hecho un estudio sobre los planes o las propiedades que se encuentran cerca de los tianguis y curiosamente salieron malas>>

El Ing. José Ángel Farías Verduzco comenta: <<es que, definitivamente, quien está ahí es porque busca eso, simplemente aquí en Obreros de Cananea se pone un tianguis si mal no recuerdo los martes y definitivamente las personas que están ahí no creas que lo quieren mucho pero como da a la avenida el tianguis, todas las personas tienen local, entonces creo que es una relación ahí de beneficio mutuo>>

El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro comenta: <<de hecho si no me equivoco, creo que ya en la tarde nos remitió la información el arquitecto, me lo reenvías con la documentación anterior o los anexos anterior y se los hago llegar a todos los integrantes del Consejo para empezar a trabajar con esa información>>

El Arq. Francisco Díaz de León Romo comenta: <<hay otro tema también, nos preocupa mucho a los inmobiliarios la norma 247 doscientos cuarenta y siete, en donde somos corresponsables de la información que demos los inmobiliarios a los compradores y vendedores y esta información la sacamos de la escritura y ahorita con la verticalidad empezamos los valuadores a diagnosticar y a ver que lo que dice la escritura, empieza uno a analizar, a checar el polígono; en otros lados suman el balcón o el patio, la terraza, se lo suman al área de adicionado que tiene y el dueño dice no en el predial dice eso o en la escritura dice eso, a mi valórenme eso, va a venir diferente ¿no? Entonces, estamos ya teniendo rangos diferentes porque quieren que les pongamos esa superficie y los avalúos los tenemos que desglosar a la superficie de aire acondicionado, las demás superficie y a la hora de que hay que transmitir raíces se empalma todo, he platicado con muchos notarios en diferentes tiempos y a veces es un repartidero de culpas y lo que plantea el desarrollador se cambia en obras públicas, las superficies son una pachanga, entonces, debemos dar la información bien,



**CONSEJO TECNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO.**



las superficies bien porque si no somos corresponsables de una demanda y eso empapa todos los actores de los que registran esa superficie>>

El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro comenta: <<sí, si lo hemos vivido>>

El Ing. Jorge Luis Herrera Ortega comenta: <<es una cuenta global, entonces se puede referir mucho que las cuentas globales o las que son cuentas global por indiviso es estar manejando esas cuentas y no creo que nos de diferentes superficies si tenemos el global correcto y el indiviso correcto que nos dan a nosotros, es el global por indiviso y las construcciones también privativas también es global por indiviso, cuando son condominios maestros ahí si se evalúa diferente, el terreo se evalúa global por indiviso y las construcciones privativas>>

El Arq. Francisco Díaz de León Romo comenta: <<es un documento que hace llegar el desarrollador o el inmobiliario o la escritura con otros números diferentes a la forma en que paso, entonces nos pone entre cual es la verdad y tenemos que hacer un desglose y comentarios, un anexo de todas las superficies que hay y checamos el plano>>

El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro comenta: <<creo que necesitamos también checar en sistemas para que nos vuelvan a clasificar dentro del mismo sistema todo esto de la diferencias entre las áreas, porque si se ha hemos tenido diferencias, en escritura dice esto y en la cuenta predial dice esto, entonces, que se ha ido ajustando también en lo particular con las visitas y con todo lo que implica porque incluso así lo requiere el banco, el banco requiere que empate con la escritura. Anteriormente, creo que en sistema teníamos una clasificación o una diferenciación de lo que viene siendo los metros dentro de las unidades, creo que hay que retomar el tema de que lo vuelvan a implementar>>

El Ing. Luis Mundo Flores comenta: <<ya lo están utilizando, si mal no recuerdo, cuando se calculaba global por el indiviso, de todos modos nunca les daba la superficie que el notario o en la escritura venía con los datos del condominio y se tomó la decisión de dar los metros de venta que es lo que viene en la escritura, se imprimía el extracto y se ponía el terreno, global por indiviso y los metros de venta para que les coincidiera con el recibo predial o al menos se señalara esa superficie con lo que diga la escritura; acá si está un poco complicado porque el sistema si es muy diferente, aparte de que nosotros queríamos regresar otra vez al global por el indiviso que lo vemos todavía muy difícil, al menos si retomar el tema de los metros de venta para que desapareciera los individuales y los metros de veta, ya si eran diferentes o no al menos que les coincidiera una superficie y no tuvieran problemas>>

El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro comenta: <<con estos metros de venta ya se puede justificar y sobre todo en las operaciones crediticias, sabemos que se va a requerir>>

El Arq. Francisco Díaz de León Romo cuestiona: <<¿cada quién tiene hábitos de medir diferente? Todos parejos, tampoco desglosamos dobles alturas y todo eso>>

El Ing. Luis Mundo Flores comenta: <<y no es que le echemos la bolita a nadie, sino que todo comienza con el desarrollador, el crear los planos, llegar con el ordenamiento, si hay alguna



CONSEJO TECNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO.



diferencia tiene que cuadrar las dos, tanto los planos como el dictamen y una vez con el dictamen, los planos y el notario que transcriba la escritura; Catastro ya nada más va a retomar la formación, ya sea de una metodología de global por indiviso o individuales pero los valores o las áreas exclusivas o comunes tienen que ser las mismas y nos debe de cuadrar igual, nada más sería tomar nota de las áreas y metros de venta o especificar si es global por indiviso o como individuales y que áreas de uso exclusivo tienen>>

El Ing. José Ángel Farías Verduzco comenta: <<es que el tema más que nada es el acceso a las rectificaciones de forma inmediata porque realmente lo que está sucediendo ahorita es que se vuelve una tortura para cualquier persona que quiere gestionar una rectificación, traite escritura, traite comprobante de domicilio, identificaciones, se vuelve una serie de requisitos en la cual ya se fue una materia de análisis precisamente en esta situación, cuando es solamente rectificar una superficie que está documentada y que aparte un perito valuador le está oponiendo, entonces yo creo que acá lo importante sería dar acceso a las facilidades tras un dictamen previo del perito porque se supone que esa es la facultad que se tienen los peritos de notificarle a Catastro una discrepancia, entonces ahí cuando le ponemos una serie de requisitos, le decimos al cliente "cliente tú ve y haz tu rectificación ya que allá te rectifiquen ahora si ya podemos proceder al dictamen para que en el banco coincidan todas las superficies", entonces si nosotros le diéramos peso al dictamen previo que se genera por parte del perito para realizar estas tomas de nota previa en Dirección de Catastro, definitivamente pudiéramos olvidarnos de este tema>>

El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro comenta: <<sí, porque al final de cuentas vamos reconociendo que los peritos, los valuadores son ahora si los ojos del Catastro de la ciudad y quienes nos hacen llegar toda esta información y estas discrepancias que puedan surgir>>

El Arq. Agustín Flores Martínez comenta: <<yo creo que es algo muy complejo, porque de repente no tienen esa conexión lo que es obras públicas, ordenamiento territorial o catastro, he visto varios de los municipios que tienen ese como que choque o roce entre sus propias dependencias y no se pasan la información porque de repente ordenamiento territorial manda una resolución jurídica de un condominio y en catastro le ponen otra indivisa o indivisos complejos, indivisos compuestos y no sé, agarran el que creen que les coincide más, entonces ha habido en algunos municipios que le ponen el indiviso que considera que coinciden con la superficie tanto de terreno como de construcción, esto ha pasado muchas veces que han cambiado el indiviso en muchos de los condominios, entonces yo veo nomás de que ustedes se pongan de acuerdo como instituciones y poder compartir esa información y a la hora de que llegue, porque nos ha tocado hasta que nos los regresen ya habiendo una resolución jurídica de una institución de su propio municipio y no diga "es que esto no es" y aunque traiga una resolución "pues es que no saben", bueno no saben si es su propia institución la que nos está dando esto y por eso aparece de repente en registro, en catastro, en la resolución jurídica de ordenamiento territorial diferentes indivisos, diferentes superficies>>

El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro comenta: <<en el caso de Zapopan, si bien, se nos remite la información por parte de las dependencias, atendemos el trámite porque así también se ha establecido en la mecánica, así que atendiendo a los mismos desarrolladores, ellos llegan y les acercan toda la información, incluso se ha tomado la determinación en los últimos meses



CONSEJO TECNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO.



de enviarles primero el extracto sin cargar en sistema para la validación, ahora si que para que estén conformes con lo que estamos cargando catastralmente y ya ellos revisan; si hay comunicación, tan hay comunicación que en los últimos meses hemos implementado ya un proyecto de regularización de construcciones en el cual nos basamos sin información del ordenamiento del territorio, nos permiten el acceso los certificados de habitabilidad, al día de hoy ya se tiene actualizado el padrón catastral con cerca de \$3,000,000,000 tres mil millones de pesos, entonces si hay comunicación y si se ha estado implementando y simplemente el tema de los condominios atendiendo a los particulares; la verdad es que si lo hacemos de esa forma porque al final de cuentas, el usuario final por ponerle, o quien dispone generalmente de esto son los mismos desarrolladores y son quienes tienen que avalar la información>>

El Ing. José Ángel Farías Verduzco comenta: <<ahí más que nada la participación técnica que se tiene entre el desarrollador y la notaría que elabora el proyecto final, entonces inclusive lo comento porque nosotros participamos con varios desarrolladores y nos entregan a nosotros como área técnica "oye revísame las áreas" elaborando los listados que se proponen en los municipios tanto en Guadalajara, Tlaquepaque, Tonalá o Zapopan ya tienen ellos un formato que lo comparan y nosotros llenamos ese formato previo, se revisa y se firma de notificado, entonces es una mala comunicación que hay de alguien que no hace su chamba de revisar previo a que se autoricen esos condominios>>

El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro comenta: <<son casos particulares, si se ha ido dando la comunicación entre dependencias>>

El Arq. Agustín Flores Martínez comenta: <<yo he visto municipios que de plano no se voltean ni a ver; aquí las tablas ya están puestas la forma que solo los condominios que tiene CURP directivo y los que tienen indiviso hay que seguir la mecánica, entonces si así está tipificado, si así está autorizado pues "vamos le" dando para adelante>>

El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro comenta y cuestiona: <<entonces a la brevedad hacemos llegar la información que se nos remitió para análisis y comentar el tema; ¿algún otro tema?>>

La Lic. Rebeca Elizalde Hernández contesta: <<sí, yo nada más quería hacer un comentario porque la reunión pasada que se comentó el tema de si se aprobaba o si se veía conveniente la cuestión de no incrementar el valor de terreno y todos dijeron "sí, ya dijo Catastro del Estado", no es a manera de que estemos validando o recomendando, el Consejo Técnico Catastral en su sesión de fines del año pasado hizo la recomendación de que quienes tenían un rezago, como es el caso de ustedes, de 0 cero a 19% diecinueve por ciento se recomendaba un incremento de entre 8 ocho y 12% doce por ciento entonces, si la recomendación del Consejo Técnico es tal pues es que lo ideal sería incrementar y si es decisión del Municipio y se aprueba por este Consejo, comprendemos, ahora sí que lo dejamos a su consideración, pero si hacer énfasis en la conveniencia de no dejar que se rezaguen los valores, entendemos la circunstancia pero si seguir trabajando en años subsecuentes para que esos valores no se vayan a estar rezagando, porque si no luego van a tener un impacto mayor o de no hacerlo es un impacto para las propias finanzas del Municipio>>



CONSEJO TECNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO.



El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro contesta: <<si, por eso inicie la mesa de trabajo de la sesión pasada comentando que con el análisis que hizo la administración seguíamos en la postura del no aumento en el valor de terreno más que cualquier otra situación, digo, si se comentó lo de la aportación que tuvo Catastro del Estado pero al final de cuentas es la decisión y es lo que postula el Municipio en decir no hay un aumento, atendiendo a esta circunstancia y al final de cuentas no tenemos mucho rezago y también considerando que no va a haber un impacto, se va a hacer de una forma mesurada y desde luego que en el siguiente ejercicio tendría que darse>>

La Lic. Rebeca Elizalde Hernández comenta: <<y finalmente, van a ser dictaminadas por ahí en la Comisión de Valores y en el propio Consejo Técnico Catastral y a lo mejor también saldrá una recomendación en ese sentido, ¿no?>>

El Ing. José Ángel Farías Verduzco comenta: <<abonando a ellos y definitivamente si ni siquiera se tomó en cuenta la inflación es importante que para el próximo ejercicio de tablas y valores no se eleve la inflación acumulada, yo creo que su máximo tendría que ser en su momento la inflación en curso del ejercicio fiscal 2025, dos mil veinticinco, porque si no se confunde mucho con el año electoral>>

El Representante del Presidente del Consejo Gabriel Lara Castro contesta y cuestiona: <<no es la situación y lo repito por eso inicie con ese comentario que no se da aumento o ese doble aumento para el siguiente ejercicio y dando continuidad al siguiente tema es que se solicite, se les pide su vota para saber ¿si están a favor de las Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal 2024, dos mil veinticuatro?>>

A lo que los representantes manifestaron <<aprobado>>

IV.- Cierre de la mesa de trabajo. En uso de la voz el Representante del Presidente del Consejo, Gabriel Lara Castro, manifiesta: <<no habiendo más asuntos por tratar y habiéndose desahogado el orden del día, siendo las **11:50** once horas con cincuenta minutos, del día **martes 23, veintitrés, de mayo del 2023, dos mil veintitrés, se da por concluida esta SEGUNDA MESA DE TRABAJO** del Consejo Técnico Catastral de Zapopan. Muchas gracias, tengan todas y todos; un muy buen día>>

Gabriel Alberto Lara Castro

Representante del Presidente del
Consejo

Gregorio Álvarez Rodríguez

Representante de la Dirección de Catastro
de Zapopan



**CONSEJO TECNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO.**



Jorge Alberto Álvarez Hernández

Representante del Presidente de la
Comisión Colegiada y Permanente de
Hacienda, Patrimonio y Presupuestos

Regidora Estefanía Juárez Limón

Presidenta de la Comisión Colegiada y
Permanente de Desarrollo Urbano

Francisco Serratos Fernández

Representante de la Coordinación
General de Gestión Integral de la
Ciudad

Ing. Georgina García Figueroa

Representante del Presidente de la
Cámara Nacional de la Industria de
Desarrollo y Promoción de Vivienda

Arq. Agustín Flores Martínez

Presidente del Consejo Intergrupral de
Valuadores del Estado de Jalisco, A.C.

Lic. Rebeca Elizalde Hernández

Representante del Secretario de la
Hacienda Pública y Presidente del
Consejo Técnico Catastral del Estado de
Jalisco

Lic. José Eduardo Preciado Gallo

Representante del Presidente del
Colegio de Notarios del Estado de
Jalisco

Ing. Simón Leo Ramírez Torres

Representante del Presidente del Colegio
de Ingenieros Civiles del Estado de
Jalisco, A.C.



**CONSEJO TECNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO.**



Ing. Edgar Hernández González
Presidente del Colegio e Instituto de
Valuadores de Jalisco, A.C.

**Arq. Francisco Javier Díaz de León
Romo**
Representante del Presidente de la
Asociación Mexicana de Profesionistas
Inmobiliarios de Guadalajara, A.C.

Ing. José Ángel Farías Verduzco
Representante del Presidente de la
Cámara Mexicana de la Industria de la
Construcción. Delegación Jalisco

Ing. Alejandro Solís Tinoco
Presidente del Consejo Directivo del
Colegio de Ingeniería Arquitectura Pedro
Castellanos Lambley del Estado de Jalisco