
INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE ESTUDIOS SUPERIORES DE OCCIDENTE

Reconocimiento de Validez Oficial de Estudios de nivel superior según
Acuerdo Secretarial 15018, publicado en el DIARIO OFICIAL DE LA
FEDERACIÓN EL 29 DE NOVIEMBRE DE 1976

DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS SOCIOPOLÍTICOS Y JURÍDICOS

MAESTRÍA EN POLÍTICA Y GESTIÓN PÚBLICA



**LA VALUACIÓN CATASTRAL DE LA ZONA METROPOLITANA DE
GUADALAJARA (Guadalajara, Tlajomulco, Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan).
HACIA UNA CONCURRENCIA Y COORDINACIÓN MUNICIPAL**

Tesis Profesional

PARA OBTENER EL GRADO DE

MAESTRÍA EN POLÍTICA Y GESTIÓN PÚBLICA

PRESENTA

Noemí Marisela Sherman Quintero

Asesor Dr. Juan Manuel Ramírez Sáiz

Tlaquepaque, Jal., Noviembre 2010

ÍNDICE

Introducción	3
Capítulo I Marco teórico metodológico	16
1.1. Experiencia personal en el tema	16
1.2. Antecedentes	24
1.3. Metodología de la investigación	31
1.4. Enfoques teóricos del tema	34
Capítulo II Valuación catastral en la zona metropolitana de Guadalajara: Diversos aspectos del problema	46
2.1. Aspectos jurídicos	46
2.2. Aspectos técnicos	54
2.3. Aspectos financieros	88
2.4. Aspectos políticos	95
2.5. Aspectos administrativos	107
2.6. Aspectos sociales	111
Capítulo III Alternativas de la valuación catastral y propuesta de política pública	123
3.1. Alternativas de la valuación catastral	124
3.2. Propuesta de política pública	129
Capítulo IV Acciones y mecanismos para una asociación técnica intermunicipal de valuación	133
4.1. Jurídicos	133
4.2. Técnicos	143
4.3. Financieros	161
4.4. Políticos	162
4.5. Administrativos	165
4.6. Sociales	171
Conclusiones	174
Bibliografía	187
Anexos	190

INTRODUCCIÓN

A raíz de la reforma del Artículo 115 constitucional en 1983¹, se determinaron nuevas fuentes de recursos, pero también nuevas responsabilidades a los municipios. Los principales recursos que se les asignaron fueron los impuestos a la propiedad inmobiliaria, entre ellos el impuesto predial y el impuesto a la transmisión patrimonial, siendo actualmente los principales recursos propios de los municipios; su aceptable rendimiento tributario y su aplicación justa y equitativa, requieren entre otras cosas de una eficiente administración tributaria y catastral.

El catastro tiene múltiples fines, siendo el fiscal uno de los más importantes, el cual tiene por objeto la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de la propiedad de los predios y construcciones ubicados dentro de un municipio y una de sus principales funciones es la valuación, que consiste en determinar el valor catastral de los inmuebles, conforme a un procedimiento técnico establecido.

La importancia de la valuación catastral radica, en que se constituye no sólo en la base para el cálculo de estos tributos (el valor es la base del impuesto, el cual se multiplica por la tasa y resulta el impuesto a pagar), sino que ésta determina la captación en cuanto al monto de los recursos que tendrá el municipio para hacer frente a sus necesidades, y su acertada determinación dependerá en gran medida de que aquellos tributos que tienen como base dicho elemento, sean equitativos y proporcionales, tal y como lo exige el principio constitucional plasmado en el Artículo 31 Fracción IV de nuestra Constitución Federal.

¹ **Constitución Política Federal. Artículo 115** "Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:.....IV Los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso: a) percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejoras, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles. Los Municipios podrán celebrar convenios con el estado para que éste se haga cargo de algunas de las funciones relacionadas con la administración de esas contribuciones...."

Los estudiosos en la materia fiscal, manejan comúnmente dentro del concepto de equidad, dos máximas de amplia aceptación “Igual trato a personas en igual situación” y “trato desigual a personas en situación desigual”; y dentro del concepto proporcional, manejan la capacidad de pago de los contribuyentes, que “pague más el que más tiene” y “pague menos el que menos tiene”.

Tanto los valores excesivos de las propiedades, como los valores bajos de ellas, han sido fuentes de conflicto social. En un extremo cuando los valores son muy elevados, los municipios se procuran recursos pese al reclamo de la sociedad; en el otro, cuando no se actualizan los valores y éstos están bajos, se genera una parálisis municipal, por carencia de dichos recursos. Ambas situaciones perjudican igualmente a los habitantes y ponen en riesgo la estabilidad del municipio. De ahí la necesidad de aplicar valores justos a las propiedades, que permitan determinar contribuciones proporcionales y equitativas y con ello permitir que los municipios cuenten con los recursos suficientes sin dañar económicamente, en forma injusta a la población.

Por ello, la valuación (objeto de nuestro estudio), reviste una gran importancia para determinar contribuciones justas y determinar el monto adecuado de los recursos para asegurar la consecución de los fines municipales.

De acuerdo a nuestra legislación en el Estado de Jalisco, es obligación de los contribuyentes manifestar el valor de la propiedad, a falta de ello la autoridad determina los valores de los inmuebles en su territorio, tanto de los terrenos como de las construcciones, realizándolo en forma masiva, reservándose el contribuyente el derecho de manifestar su inconformidad, para lo cual la autoridad revisa y rectifica en su caso.

En Jalisco cada catastro municipal para efectos de aplicar una valuación masiva a los predios que se ubican en su territorio, elabora anualmente los estudios de

valores correspondientes y los plasma en una tabla de valores unitarios, donde cartográficamente (en planos) y de acuerdo a zonas, se presentan los valores unitarios de terreno, tanto de los predios urbanos como rústicos y el valor de las construcciones, con el objeto de presentar el proyecto para su estudio y aprobación a un órgano colegiado denominado: “Consejo Técnico Catastral Municipal”. Dicho Consejo se integra conforme a ley, con representantes del municipio, de expertos en valuación, de las cámaras y de la sociedad, entre otros.²

Una vez que las tablas de valores se aprueban en el seno de dicho Consejo Municipal se envían a Catastro del Estado, para cuidar que los valores estén homologados con los demás municipios y cumplan con la normatividad y criterios técnicos. Para tales efectos existe otro Consejo Técnico Catastral en el Estado, integrado por representantes de las dependencias del poder ejecutivo de: Finanzas, Desarrollo Rural, Desarrollo Urbano, Promoción Económica, Catastro del Estado, del Instituto de Información Territorial; de los representantes comunes de los municipios de cada región del Estado (Un representante de cada una de las 13 Regiones: Valles, Norte, Sur, Sureste, Altos Norte, Altos Sur, Costa Sur, Sierra de Amula, Costa Norte, Sierra Occidental, Ciénaga, Centro y Zona metropolitana); y representantes del Consejo Metropolitano, del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco y del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco.

²La Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco en su Artículo 23, establece: “Los ayuntamientos, aún cuando hubieren celebrado convenio con el Ejecutivo del Estado para la administración de su Catastro, deberán constituir el Consejo Técnico de Catastro Municipal, conforme a las bases siguientes: I. Se integra por: a) El Presidente Municipal o su representante, que será el Presidente del Consejo; b) El Funcionario encargado de la Hacienda Municipal o su representante que será el Secretario del Consejo; c) El titular del catastro municipal o quién haga sus veces en caso de convenio; d) El Regidor que el Ayuntamiento determine; e) Un representante por parte de los sectores industrial, comercial y empresarial, designados en el reglamento que para tal efecto emita el ayuntamiento; f) Un representante del sector agropecuario; g) Un representante común de las personas jurídicas con funciones de organización ciudadana y vecinal o en su caso un representante común de los propietarios de fincas urbanas; h) Un representante común de las asociaciones de valuadores o del Consejo Intergrupala de valuadores, dicho representante deberá acreditar que elabora avalúos en el municipio, y que está registrado en la Dirección de Catastro del Estado; i) Un representante del Colegio de Notarios de Jalisco, que esté adscrito a dicho municipio; y j) Por las personas que el Consejo considere conveniente invitar a participar, por sus conocimientos y reconocida solvencia moral; II. Los Consejos Técnicos estarán facultados para estudiar, revisar y formular recomendaciones respecto de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones y remitirlos con fines de homologación al Consejo Técnico Catastral del Estado; y III. Sus facultades específicas se determinarán en el reglamento que expida el ayuntamiento para normar su funcionamiento.

En el seno del Consejo Técnico Catastral Estatal se analizan las tablas y se emiten opiniones y recomendaciones para que los Catastros Municipales las consideren en un afán de cuidar la homologación con el resto de los municipios y cuidar los aspectos técnicos a fin de que los valores unitarios se equiparen a los valores reales. Asimismo se da cuenta de dicha propuesta a la Comisión de Hacienda del Congreso local, para que a través de su órgano técnico, opine con relación a la propuesta de valores preparada en el municipio; incluso el representante de dicho órgano técnico participa como invitado en el Consejo Técnico Catastral del Estado.

El Catastro del municipio, a su vez realiza los ajustes propuestos a las tablas de valores unitarios y por parte del Presidente Municipal se envía la propuesta al Pleno del Ayuntamiento, para su análisis, discusión, modificación y/o aprobación en su caso. Posteriormente se presenta formal iniciativa ante el Congreso del Estado para su aprobación o rechazo.

Con ello se sostiene el principio federalista, del que las legislaturas estatales sean definitorias para mantener la conducción de la potestad tributaria, que corresponde a las entidades federativas; por lo cual los municipios no cuentan con ese poder público de aprobar sus tablas de valores, pues carecen de potestad tributaria, siendo sólo competentes para atender lo aprobado por el Congreso del Estado.³

Los constituyentes también previeron la necesidad de llevar una valuación responsable, objetiva y lo más apegada a los valores comerciales, con el fin de determinar unas contribuciones justas, conforme a los principios de equidad y proporcionalidad para garantizar los recursos suficientes al municipio y atender

³En 1999 se reformó la Fracción IV del Artículo 115 Constitucional, para establecer que "Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria"

adecuadamente los servicios públicos que tiene a su cargo, convirtiéndolos en verdaderos promotores del desarrollo económico y social de sus comunidades.⁴

Con el objeto de llevar una valuación responsable, la legislación prevé la participación y responsabilidad de instancias técnicas y políticas:⁵

Instancias Técnicas

- a) A la dependencia de Catastro Municipal, corresponde elaborar las propuestas, considerando normas o criterios técnicos y una investigación de mercado proveniente de la propia información en la dependencia, en campo, y documental, para presentar los valores de terreno para predios urbanos y rústicos; los valores de construcción y los coeficientes de incremento y demérito;
- b) Al Consejo Técnico Catastral Municipal: analizar y evaluar las propuestas de valores, métodos y normas técnicas, y proponer sugerencias o modificaciones al proyecto de tablas; y
- c) Al Consejo Técnico Catastral del Estado: autorizar las normas técnicas y sistemas de valuación y revisar los proyectos de tablas de valores, cuidando su homologación entre el resto de los municipios, y sugerirles recomendaciones para lograr tal fin.

Instancias Políticas

- a) El Ayuntamiento, quién a través de su Comisión de Hacienda, analiza, discute, y modifica en su caso las tablas de valores, para turnar el dictamen o iniciativa al pleno para su aprobación; y

⁴Cuando se dio la reforma en 1999 del Artículo 115 Constitucional, se estableció en el Artículo Quinto Transitorio, que “Antes del inicio del ejercicio fiscal del 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad”.

⁵Artículos 12, Fracciones VII y VIII; 13 Fracciones IX, X, XXVII; 18 al 23; y 54 y 55 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

- b) El Congreso del Estado, en una primera intervención de opinión, y en una segunda definitiva del proceso, a través del pleno de la Legislatura, quién sólo tiene facultades de aprobar o rechazar los proyectos contenidos en la iniciativa respectiva, pero en ningún caso y bajo ninguna circunstancia tendrá facultades de realizar modificaciones a los valores contenidos en el proyecto presentado.

En mi experiencia he detectado que se presentan problemas, tanto en los procesos técnicos como en los procesos de autorización (políticos), que redundan en la aplicación de políticas tributarias inequitativas e injustas.

En primer término, ya que los valores que terminan por proponerse por la autoridad municipal, derivan de un diseño del proceso de valuación, de la ponderación de elementos o criterios técnicos, así como de condiciones políticas propias de la municipalidad que se sustraen en el caso de los municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara de su realidad de conurbación, de la homologación de referencias para ejecutar una política pública que permita sin distinciones, optimizar la recaudación municipal, fortalecer la hacienda municipal, detonar proyectos de inversión local en una región intermunicipal que logre un crecimiento homogéneo o que al menos evite brechas de desarrollo en comunidades vecinas, que se legitime socialmente por la transparencia y racionalidad técnica del proceso de definición de los valores base de la imposición tributaria, percibida por los ciudadanos como una base impositiva que refleja una equivalencia o proporción con los valores reales y justa en su aplicación territorial.

En segundo término porque, los factores que más inciden en volver caprichosa la propuesta impositiva o su resultado reflejado en las leyes de ingresos de los municipios que ya deben de ejecutarse por la autoridad municipal, son los vinculados con el proceso de autorización, por ser objeto las tablas de modificaciones o rechazo por parte de los Ayuntamientos (Regidores) o por el

rechazo del Congreso del Estado (Diputados Locales) cuyas causas se orientan a atender los propios intereses personales de los regidores o legisladores, o bien sus intereses políticos o partidistas, medidos tradicionalmente a partir de los rendimientos políticos o beneficios que impliquen en su posicionamiento mediático, al variar (los Ayuntamientos) o rechazar (Ayuntamientos y legislatura) la propuesta de tablas catastrales, entendiendo que dicha facultad es discrecional y hasta arbitraria, y que puede ser ejercida al margen de cualquier consideración técnica debidamente sustentada, o incluso al disfrazar un posicionamiento político de una percepción técnica o económica generalizada o coloquial.⁶

Este tipo de decisiones, muchas veces imbuidas de un sentido populista y de “amplio consenso social”, ya en la práctica, al momento de ejecutar las disposiciones tributarias en los casos concretos de la vida diaria, contradictoriamente a lo esperado, propician la determinación de “**valores inequitativos**”, con la consecuente inequidad en los tributos inmobiliarios por motivo de la aplicación de la tabla de valores unitarios y el daño al erario público municipal, impactando en el desarrollo municipal la vecindad entre un municipio que se esfuerza en cumplir el mandato constitucional de fortalecer su hacienda pública y encontrar vías de crecimiento económico social con uno que se ha rezagado en este rubro trae consigo discrepancias de valores catastrales a veces entre predios vecinos o separados solamente por un trazo vial, y los ciudadanos aspiran a pagar el impuesto del municipio más rezagado en materia catastral, pero a disfrutar de la calidad de los servicios públicos y oportunidades de aquel que tiene finanzas más sanas y alternativas de desarrollo, creando una brecha de crecimiento socioeconómico que tiende a acentuarse, y hace crecer de manera lenta y poco armónica a un mismo núcleo urbano, como es el caso de la Zona Metropolitana de Guadalajara, implicando costos adicionales para la infraestructura urbana.

⁶En el Capítulo II del presente reporte “Valuación catastral en la Zona Metropolitana de Guadalajara: diversos aspectos del problema” se presentarán los casos y causas de modificación y rechazo de las tablas, tanto por los Ayuntamientos como por el Congreso del Estado.

Un proceso de valuación de por sí es complejo, y resulta frustrante para la sociedad ver que existen diferencias notables con otros contribuyentes que tienen propiedad en la misma zona o que su predio tiene similares características y conocer en el mejor de los casos (puesto que la mayoría de los contribuyentes desconocen o no se atreven a preguntar), que ello es producto de normas y criterios diferentes, ineficiencia técnica, o de cuestiones políticas.

Lo anterior es más notorio y repercute negativamente especialmente en los municipios de zonas conurbadas, al aplicar diferentes valores fiscales a los predios en igualdad de circunstancias, dando con ello inequidad en el impuesto. Además del impacto a la recaudación, los primeros meses de cada año, los catastros municipales, se encuentran saturadísimos de trabajo por atender todas las quejas de los contribuyentes respecto a los valores determinados, siendo un factor que condiciona el cumplimiento tributario y que además genera un sentimiento de injusticia fiscal en los contribuyentes, cuyo resentimiento puede manifestarse de diversas formas: incumplimiento de obligaciones, evasión o elusión fiscal, rechazo social organizado hacia la política tributaria del gobierno y hacia toda labor que este emprende, ausencia de inversión en determinados rubros como la construcción, entre otros, y dejando atrás el propósito central de todo municipio, que lo constituye su desarrollo y su progreso permanente, mismos que conllevan al bienestar de la población.

El Estado de Jalisco no es la excepción, los valores propuestos se han modificado en los Ayuntamientos e incluso se han rechazado en los mismos o en el Congreso; con esto vemos que el problema se va agudizando en los municipios, ya que la falta de fortalecimiento de las haciendas públicas propicia un problema aún mayor: la dependencia del Gobierno Federal y Estatal y el endeudamiento. La teoría simple parece indicar que, a mayores transferencias del Gobierno Central, mayor ineficiencia de los Gobiernos Municipales para recaudar ingresos propios.

Además de la disminución que puede provocar en la recaudación de los ingresos propios, cuando no se actualizan los valores; tiene impactos negativos en la recaudación de los ingresos federales, ya que la recaudación del impuesto predial como principal tributo inmobiliario, se convierte en indicador para la distribución de las participaciones federales. En consecuencia se convierten los municipios en una carga para estos gobiernos.

Los municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara, se han caracterizado en los últimos años, por su gran dinamismo urbano y el crecimiento de su población, situación que le ha permitido transformar sus usos de suelo y el régimen de la propiedad, generando así mismo una gran demanda de servicios públicos, por lo que es impostergable una política pública tendiente a la valuación integral de los predios ubicados en la zona metropolitana, objetiva, profesional, responsable, soportada en criterios y métodos homologados, y respetuosa de los trabajos técnicos por parte de las autoridades autorizadas.

Los contribuyentes de la zona metropolitana, se han visto afectados seriamente, pues sus valores no tienen el mismo sustento, ni guardan objetividad y congruencia entre ellos., por ejemplo: se han dado casos de incrementos más fuertes en un municipio que en otro por considerar criterios técnicos o una metodología diferente; se dan casos de que a un municipio le autorizan sus tablas y a otro colindante no; unos contribuyentes pagan más impuesto que otros, sólo por pertenecer a otro municipio.⁷

Datos históricos reales, nos presentan casos como el de la definición de límites territoriales entre Zapopan y Tlaquepaque que los vecinos de las colonias limítrofes por definir su pertenencia preferían contar con los servicios públicos de Zapopan, pero pagar las tasas impositivas más bajas de Tlaquepaque, siendo muy evidente las

⁷ Algunos casos se analizarán más adelante cuando se expongan los aspectos técnicos del problema, contenidos en el Capítulo II de este reporte.

diferencias de condiciones de rezago en servicios básicos de una comunidad a otra; o el caso de Tlajomulco, donde las oportunidades laborales y de desarrollo social (educativo, cultural, recreativo), no pueden ser cubiertas a plenitud en el mismo núcleo urbano del municipio y por ello, la mayoría de sus habitantes se desplazan a municipios más desarrollados, como Guadalajara y Zapopan, para satisfacer dichas necesidades, generando costos importantes de nueva infraestructura de movilidad, y problemas propios de una conurbación que crece de manera irregular y desequilibrada (tránsito vehicular caótico, falta de planeación en el crecimiento urbano que implica luego inviabilidad posterior de alternativas de solución al mismo problema, ciudades empleadoras y ciudades dormitorio, cinturones de miseria, entre otros).

Es complejo el problema, ya que por un lado existe heterogeneidad en los criterios e insuficiencia técnica y por otro lado una falta de respeto a esos trabajos técnicos, por parte de los regidores y los legisladores, que agrava aún más la situación; originando la determinación inequitativa tanto de valores como de las cargas impositivas sobre la propiedad raíz, misma que trae como consecuencias:

- Un reclamo social por pagos injustos y por ende un desencanto hacia las autoridades por parte de los contribuyentes.
- Menor esfuerzo recaudatorio de los entes municipales, limitándose a sobrevivir con las participaciones o recursos federales, fomentando el paternalismo gubernamental, además de desequilibrio presupuestal entre el gasto corriente y el gasto de inversión municipal.
- Desarrollo social limitado, disminución en la inversión pública productiva por escasez de recursos y limitaciones en la prestación de los servicios públicos.

De ahí que conviene revisar, las causas que están provocando esa inequidad y que no permiten lograr contribuciones justas, proporcionales y equitativas, que provienen en algunas ocasiones de una falta de continuidad en los trabajos de

valuación por los cambios de administración en el gobierno quizás debido al abandono y negligencia en los trabajos técnicos de valuación, por el desencanto de ser modificados o rechazados las propuestas por parte de los políticos.

Conviene revisar también que existe una mínima participación ciudadana en los procesos de propuestas de valuación y de criterios técnicos, en la supervisión del proceso de autorización y aplicación de valores; una baja capacitación o bajo nivel técnico del personal encargado de realizar las propuestas de las tablas de valores unitarios; normas heterogéneas, obsoletas e insuficientes y criterios técnicos heterogéneos y complicados.

Como se observa, es necesario revisar fundamentalmente los aspectos técnicos y políticos, pero también los aspectos jurídicos, financieros, administrativos y sociales.⁸

El trabajo a desarrollar se basa principalmente en la experiencia, que he obtenido como servidora pública en los municipios de Guadalajara, Zapopan y Tlajomulco, centrando este reporte en este ámbito territorial y de gobierno: El municipio, y contemplando que la propuesta de la política pública a instrumentar, es una Asociación Técnica Intermunicipal, será necesario incluir a los municipios de la Zona Metropolitana del Estado de Jalisco: Guadalajara, Tlajomulco, Tlaquepaque, Tonalá, y Zapopan, con el gran objetivo de garantizar la equidad en los valores unitarios, a través de trabajos técnicos objetivos, responsables, racionales e integrales para toda la zona, con criterios y metodología única, que mediante un proceso transparente y convincente garantice confianza a los políticos y respeto a dichos trabajos técnicos para su autorización.

⁸Dichos aspectos se analizarán en el Capítulo II de este documento, donde se hará un diagnóstico de la situación que prevalece en los municipios de la zona metropolitana.

Vale la pena señalar que mediante una Declaratoria se dio el establecimiento formal de la Región y Zona Conurbada de Guadalajara, (Decreto 9781 del 4 de julio de 1978), con fundamento en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Jalisco, misma que declara de utilidad pública e interés social la región y la zona conurbada de Guadalajara, y tiene como objetivos: establecer material y formalmente la región y la zona conurbada de Guadalajara; declarar y formalizar el inicio de la planeación, ordenación y regularización de los asentamientos humanos de dichas áreas; establecer la concurrencia, jurisdicción y competencia de los ayuntamientos respectivos, autoridades estatales y del sector público federal; implantar las normas indispensables para iniciar el ordenamiento y regulación mencionados; autorizar al ejecutivo a través del Congreso del Estado para que expida, publique y mande inscribir las declaratorias de conurbación, provisiones, usos, reservas y destinos en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Jalisco⁹

En dicha Declaratoria, se entiende por zona conurbada, el área comprendida en el círculo de 25 kilómetros de radio, teniendo como centro la mancha urbana actual de Guadalajara, dentro de la cual tienen jurisdicción los siguientes Ayuntamientos: El Salto, Guadalajara, Ixtlahuacán del Río, Tlajomulco, Tlaquepaque, Tonalá, Zapopan y Zapotlanejo

Aunque la zona conurbada de Guadalajara, está integrada por 8 municipios, consideraré en la propuesta sólo a los municipios de Guadalajara, Tlajomulco,

⁹ Cabe señalar, que en México, la etapa de integración de derecho urbanístico inicio en 1976 con la publicación de la Ley General de Asentamientos Humanos, reformada en 1983 para adecuarla a la reforma constitucional de 1982 y a la Ley de Planeación, que constituye el fundamento jurídico del Sistema Nacional de Planeación Democrática. La reforma constitucional en materia agraria en 1992 motivó al Congreso de la Unión a emitir una nueva Ley General de Asentamientos Humanos en 1993. El Estado de Jalisco ha destacado entre las entidades de la república por enfrentar los problemas urbanos con originalidad e iniciativa, expidiendo leyes y reglamentos para normar la urbanización y las instituciones que asumen tanto la planeación urbana como la misma acción urbanística, desde el punto de vista de gestión pública, como lo acreditan diversos ordenamientos en la materia.

En el libro "Legislación y planeación del desarrollo urbano en Jalisco" escrito por el reconocido urbanista jalisciense maestro González Santos Erick, editado por la Universidad de Guadalajara, en el año del 2006, se establecen los antecedentes del sistema de la planeación territorial en México, y se hace un análisis del sistema de planeación territorial en Jalisco 1933-2001 entre otros temas, por si desea el lector adentrarse en la historia de la planeación territorial y desarrollo urbano en Jalisco.

Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan, refiriéndome a ellos como Zona Metropolitana de Guadalajara, por considerar a los municipios cuya extensión territorial incluye a la unidad política administrativa que contiene la ciudad central y a las unidades político administrativas contiguas a ésta que tienen características urbanas y que mantienen una interacción socioeconómica directa, constante e intensa con la central, y porque existe una continuidad con sus habitantes y sus edificaciones. Sin embargo, es conveniente mencionar que la propuesta puede ser incluyente, considerando a otros municipios de la zona conurbada.

CAPÍTULO I MARCO TEÓRICO METODOLÓGICO

Esta investigación está motivada en el deseo de presentar una propuesta en la que pudiera aprovechar mi formación académica y mi experiencia profesional vinculada con la actividad de gobierno, específicamente en la materia fiscal, para efecto de presentar alternativas a las políticas públicas que actualmente se aplican para fortalecer a las haciendas municipales, concretamente en lo relativo a la determinación de valores catastrales como base para el cálculo de los impuestos, formuladas de tal forma que respondan a la exigencia de equidad y proporcionalidad tributaria. En este capítulo, inicio con una semblanza profesional sobre mi experiencia en el tema, los antecedentes, la metodología utilizada en la investigación y los enfoques teóricos abordados con relación al tema en cuestión.

1.1. EXPERIENCIA PERSONAL EN EL TEMA

Mi formación ha sido básicamente en el ámbito municipal y hacendario, me apasionan los aspectos sobre la obtención de ingresos propios y los derivados del Sistema Nacional de Coordinación Fiscal; la administración del catastro; presupuestación, ejercicio y control del gasto; administración del patrimonio; rendición de cuenta pública y deuda. Soy licenciada en administración pública, me capacité para certificarme como funcionaría fiscal y tengo 30 años en el servicio público, los cuales describo de la siguiente manera.

Inicié en el año de 1979, trabajando en una dependencia gubernamental del Estado de Jalisco, en la Oficina Recaudadora No. 2, dependiente de la Tesorería General del Estado, actualmente Secretaría de Finanzas. Trabajé en el área del Impuesto Predial, siendo mis principales actividades, realizar las liquidaciones del impuesto predial, aplicar los descuentos correspondientes y una vez pagados,

registrarlos en las tarjetas de control, asimismo registrábamos los cambios al padrón que nos enviaba Catastro del Estado por medio de comprobantes. Toda la operación se realizaba manualmente, con la lentitud y errores en el proceso que esto significa.

En aquel tiempo el pago del predial era insignificante, pues los valores catastrales estaban bajísimos, mismos que se compensaban con una tasa alta en los impuestos. Por otra parte, para el pago del impuesto sobre transmisiones patrimoniales, la base del impuesto era el valor que resultara más alto entre el valor catastral o el valor de la operación, y casualmente los valores de operación coincidían con los catastrales o eran ligeramente superiores. Lo anterior originaba que los recursos que se obtenían de las principales contribuciones inmobiliarias fueran escasos. Siendo ésta una de las principales razones que motivo a los constituyentes a realizar la reforma del 115.

Un poco antes de terminar mi carrera como Licenciada en Administración Pública, ingresé al Organismo Público Descentralizado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, denominado INDETEC “Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas”, ahí trabajé durante 10 años -de 1983 a 1993-, me desempeñe como técnico investigador y asesor fiscal en el ámbito municipal. Las principales funciones consistían en redactar artículos o estudios relacionados con temas hacendarios o fiscales, capacitar y asesorar a las autoridades municipales del país en la materia. En ese entonces me publicaron 13 trabajos, entre otros, un estudio sobre “La administración del Impuesto Predial”, y tuve oportunidad de ofrecer capacitación y asesoría en esta materia a estados y municipios del país, percatándome de los problemas que existían y que derivaban en una administración ineficiente e inequitativa del impuesto, en gran razón por la falta de un registro completo actualizado que contara con información, suficiente, veraz y con valores adecuados y constantemente actualizados. Funciones que le

correspondían a la dependencia que tenía a su cargo el catastro y que en aquel entonces eran realizadas por el Estado.

La implementación de la reforma al artículo 115 de la Constitución Federal estaba en todo su apogeo, con la voluntad manifiesta de parte del Gobierno Federal y de los Estados de dotar a los municipios de una autonomía y fortalecerlo como ente de gobierno, al dotarlos con mayores recursos y nuevas responsabilidades; ahora estaba en manos de los municipios su propio desarrollo y autosuficiencia financiera, tenían que demostrar con buenos rendimientos el fortalecimiento de su hacienda pública, en base a los esfuerzos recaudatorios de sus nuevos recursos y a una eficiencia administrativa. Y los municipios estaban muy interesados en lograrlo, así que ayudamos en la implementación jurídica, técnica y administrativa del impuesto en varios municipios, en el Instituto donde trabajaba.

Posteriormente me desempeñe de 1993 a 1995 como Director de Desarrollo Institucional en la Secretaría de Administración del Gobierno del Estado de Jalisco, realizando talleres de planeación estratégica, y trabajos de manualización en las diversas dependencias del Poder Ejecutivo Estatal, entre otras funciones; posteriormente regresé nuevamente al ámbito municipal.

Durante 4 administraciones continuas, trabajé en el Municipio de Zapopan en la Tesorería Municipal - de mediados de 1995 hasta Diciembre del 2006 -, desempeñándome como Directora de Patrimonio, Directora de Ingresos y Tesorera, realizando funciones hacendarias propias del cargo; en el 2007, ingresé al Municipio de Tlajomulco de Zúñiga como Directora de Finanzas, con funciones referentes a la planeación, presupuestación, ejercicio y control del gasto, contabilidad y cuenta pública.

Cuando ingresé a Zapopan, en 1995, el municipio iniciaba con la responsabilidad de la administración del impuesto predial y del catastro, un año antes ya se había

municipalizado en Guadalajara. Cuando tuve la responsabilidad de ser Directora de Ingresos, cargo que desempeñe por más de 5 años, tuve la oportunidad de transformar catastro de Departamento en Dirección, además de dotarlo de una gran estructura técnica, iniciamos los trabajos para instalar el primer Consejo Técnico Catastral, participando en la elaboración de su Reglamento y formando parte como miembro durante 5 años y como invitada 3 años, sumando 8 años consecutivos de participación en dicho Consejo.

En mi experiencia en Zapopan, detecté que con trabajos técnicos adecuados, con un estudio comercial en campo y respetando los trabajos del Consejo Técnico Catastral, los rendimientos de las contribuciones inmobiliarias fueron sumamente considerables, al lograr incrementar el presupuesto en sólo tres años, en más de 1,300 millones, pasando a ser uno de los municipios que obtenía más de la mitad de su presupuesto de sus propios recursos, pasando de 400 millones a más de 1,700 millones (sin empréstitos), en el período del Gobierno Municipal de 1998 al 2001.

A fines del 2007 y hasta Diciembre del 2009, fungí como Directora de Catastro en el Municipio de Guadalajara, y desde Enero del 2010 nuevamente me incorporé al Municipio de Zapopan, en donde me desempeño actualmente como asesor de presidencia en materia catastral.

Por todo lo anterior, he tenido oportunidad de aplicar en la práctica los conocimientos que tenía en la materia, dándome cuenta que subestimaba esta función y que ha sido muy rica en experiencia por todas las aristas que presenta; en el catastro se ven inmersos diversos aspectos, cuya complejidad lo convierte en un tema sumamente interesante, ya que el catastro es concebido como un sistema de información relativo a la propiedad inmobiliaria, cuyo propósito principal es obtener un censo analítico de las características físicas, cualitativas, legales, fiscales y administrativas de los inmuebles, permitiendo con ello un uso

multifinalitario de dicho sistema; ya que la información que brinda puede ser utilizada para: fines fiscales, estadísticos, cuestiones legales, estudios de planeación, regularización de la tenencia urbana y de las actividades comerciales, industriales y de prestación de servicios. En general se constituye en un apoyo fundamental en la gestión municipal.

En cuanto a su función fiscal, es importante el registro y actualización de la información contenida en los registros catastrales, como el nombre del propietario o poseedor, la ubicación del inmueble, la superficie del terreno, las medidas y colindancias del inmueble, las construcciones su tipo y antigüedad, y el valor catastral que para efectos de pago de las contribuciones inmobiliarias se considera como valor fiscal.

Los valores se determinan en función de los trabajos que se realizan por los municipios para proponer las tablas de valores unitarios de terrenos y construcciones a los Consejos Técnicos Catastrales y he visto que realizan sus trabajos técnicos con criterios técnicos diferentes; además he vivido experiencias de modificación y rechazo de las tablas de valores, tanto en Zapopan como en Guadalajara, a veces por el Ayuntamiento y otras por el Congreso del Estado. En otros casos he detectado que los Ayuntamientos como órgano máximo de autoridad, modifican los valores de las colonias, sin el menor argumento técnico.¹⁰

Por ejemplo para el ejercicio fiscal del 2010, en el Municipio de Zapopan las tablas aprobadas por el Consejo Técnico Catastral fueron rechazadas por la Comisión de Hacienda, Patrimonio y Presupuesto y también por el Ayuntamiento, en el Municipio de Tonalá se rechazaron en el Congreso por su presentación extemporánea, el Municipio de Tlaquepaque propuso para el siguiente ejercicio los valores vigentes de este año, al Municipio de Guadalajara les rechazaron sus

¹⁰En el Capítulo II referente a los diversos aspectos del problema de la valuación catastral en la zona metropolitana se incluirán unos cuadros donde se demuestra lo acontecido tanto en los Ayuntamientos como en el Congreso del Estado.

tablas “a petición del propio alcalde electo tapatío Jorge Aristóteles Sandoval” , y al Municipio de Tlajomulco sólo le autorizaron aumentos de \$100.00 en seis comunidades, lo anterior se publicó en el periódico “El Informador” los días 9 y 10 de Noviembre del 2009, bajo el título “Agua y Predial, sin aumento en la zona conurbada, el año entrante” y “Cero incrementos a predial y agua en ZMG”.

En el Municipio de Guadalajara, era del dominio público que se pretendía que no hubiera incremento en las tarifas del agua y en el predial, por ser estos compromisos de campaña del presidente municipal electo; compromisos que va a estar en posibilidades de cumplir gracias a sus gestiones, ya que previo a la resolución de los diputados, se difundió un comunicado del presidente municipal electo, Aristóteles Sandoval Díaz, que envió a la Comisión de Hacienda del Congreso del Estado, con la finalidad de solicitarles a los legisladores que fueran rechazadas las actualizaciones a las tablas de valores unitarios de suelo y construcción presentadas por el Ayuntamiento de Guadalajara para el próximo año, que fueron aprobadas en Sesión del Ayuntamiento por regidores tapatíos, exponiendo que tales medidas deberían de considerarse como un acto de solidaridad hacia los ciudadanos ante la grave situación económica que se vive en la actualidad, señalando “A nadie escapa la difícil situación económica que enfrentan las familias tapatías. El ingreso familiar de los tapatíos se ha visto mermado por el desempeño y las escasas oportunidades que padecen nuestro país y nuestro estado”.¹¹

Sin embargo son refutables sus argumentos ya que la causa social que defiende, es la misma que castiga, ya que la actualización de tablas de valores unitarios no sólo considera incrementos, sino que realiza los ajustes necesarios y a veces la propuesta de algunos valores son a la baja, para dejar los valores lo más apegados a la realidad de acuerdo a estudios de mercado y al no aprobarse las actualizaciones se continúa provocando injusticias en el cobro de las

¹¹Periódico “El Informador” 26 de Octubre del 2009

contribuciones inmobiliarias, provocando inequidad en el establecimiento de las mismas. En su caso se debió haber implementado alguna política fiscal en la Ley de Ingresos para establecer algún tope, un porcentaje del valor catastral como valor fiscal o un beneficio social, etc.

Otro ejemplo es en el tema de las construcciones, se vio la conveniencia en el Consejo Técnico Catastral del Estado, el ir reduciendo la brecha de las diferencias de dichos valores, y se hizo un esfuerzo por parte de los Catastros y los Consejos Técnicos Catastrales Municipales al considerar lo anterior, ya que indiscutiblemente el valor por metro de construcción y de acuerdo al tipo (moderno, semimoderno y antiguo), y calidad de construcción (lujo, superior, medio, económico y austero) tiene el mismo costo en cualquiera de los municipios, y sin embargo presenta diferencias considerables en cada uno de ellos, basta un ejemplo que se presenta en el cuadro No. 1 para demostrarlo.

Cuadro No. 1
Ejemplo comparativo de valores de construcción de los municipios metropolitanos 2009

TIPO	CALIDAD Y EDO. DE CONSERVACIÓN	GUADALAJARA	TLAJOMULCO	TLAQUEPAQUE	TONALA	ZAPOPAN
Moderno	Media Bueno	\$4,500.00	\$3,630.00	\$4,350.00	\$4,350.00	\$4,750.00

Fuente: Tablas de valores de los municipios del ejercicio fiscal 2009

Otro pequeño ejemplo, que se relaciona con cuestiones de criterio técnico, muestra la inequidad en valores, siendo la aplicación de factores de demérito, que consiste en castigar el valor del predio por sus características, por ejemplo Tlajomulco no utiliza este factor, y los demás lo aplican de manera diferente; Zapopan, es el único que tiene demérito por topografía; Guadalajara lo modifica de acuerdo al lote tipo de la zona (superficie, frente, perímetro, profundidad) y aplica una fórmula denominada raíz sexta; Tonalá aplica deméritos en zona centro y en

los valores de terrenos únicamente en colonias sin servicios y Tlaquepaque usa tabla de factores.

Además de mi experiencia, he obtenido conocimiento de la realidad en otros municipios, gracias a la participación que he tenido en diversos seminarios y talleres sobre catastro inmobiliario que se han dado por INDETEC, tanto nacional como internacionalmente, incluso en el último taller de intercambio de experiencia organizado por INDETEC en Tijuana Baja California, tuve oportunidad de exponer brevemente el “Proyecto de Modernización de Catastro de Guadalajara”, publicándose en la Revista Trimestral No. 3 Hacienda Municipal, del 2009 que edita INDETEC.

Dicho proyecto tuvo una inversión de 25 millones de pesos, con participación de BANOBRAS integrando el 40% de esos recursos a fondo perdido como parte de la importancia que a nivel federal le están dando a los catastros a eficientar y aumentar los niveles de ingreso. Participando el INEGI, en la elaboración del diagnóstico y en la supervisión de todo el proceso del proyecto para garantizar la adecuada aplicación y el objetivo del proyecto.¹²

Últimamente en Zapopan, formé parte del Consejo Técnico Catastral y participe en la propuesta de valores del 2011. Actualmente conjuntamente con otras dependencias estamos elaborando las bases de licitación del Proyecto de Modernización Catastral, el cual tendrá una inversión de 60 millones de pesos y que al igual que en Guadalajara, se recuperarán 40% de dichos recursos vía BANOBRAS con la supervisión del INEGI.

¹²El Proyecto de Modernización de Catastro en Guadalajara se dió en los años 2008 y 2009, e incluyó la digitalización de todos los documentos catastrales desde 1994 a la fecha; se actualizaron las bases de datos, trabajándose en gabinete y en campo; se equipó y amuebló toda la dependencia haciéndola funcional y mejorando su imagen y se diseñó un nuevo sistema de información catastral, mismo que permitirá agilidad y mayor seguridad en los procesos, y compartir y trabajar información con otras dependencias, como Obras Públicas, Padrón y Licencias, COPLAUR, etc.,

Por todo lo anterior he detectado con mi experiencia y conocimientos no sólo el problema que planteo en el presente estudio, sino la importancia de emitir valores con criterios técnicos únicos en toda el área conurbada, pues permitirá tener valores justos, apegados a mercado, con fundamento técnico, y homologados con el resto de los municipios del Estado.

1.2. ANTECEDENTES

Antes de 1983 fecha en que se dieron las reformas del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Catastro y los principales impuestos a la propiedad inmobiliaria: predial, transmisiones patrimoniales eran administrados por los gobiernos estatales. En dicha reforma, se estableció la posibilidad de que los municipios celebraran convenios con el estado para que éste se hiciera cargo de algunas funciones relacionadas con la administración de estas contribuciones, hasta que éstos últimos estuvieran en condiciones de hacer frente a sus nuevas obligaciones.

Es así que el Gobierno del Estado de Jalisco, a partir de 1984, fecha en la que entró en vigor dicha reforma, celebró convenio con todos sus municipios, incluyendo a los municipios del zona metropolitana, para que éste administrará el catastro y las contribuciones inmobiliarias, reteniendo el 20% por concepto de contraprestación por los gastos de administración. Lo anterior, hasta que el municipio estuviera en posibilidad legal, técnica y administrativa de afrontar en su totalidad lo dispuesto en ley.

La celebración de convenios con el estado, se dio en tanto los municipios se preparaban para asumir totalmente la función de recaudación, fiscalización y cobranza de los impuestos a la propiedad raíz, así como las funciones del catastro, el cual tradicionalmente ha sido considerado como el eje central sobre el

cual se apoya la administración del impuesto predial y de transmisiones patrimoniales, al descansar en este las funciones relativas a la identificación y registro de la propiedad inmobiliaria y de los contribuyentes, así como aquella que tiene por objeto fijar el valor de la misma.

En la zona metropolitana en el año de 1994, el primer municipio que asume las nuevas responsabilidades de administración de las recaudadoras y del catastro, es el Municipio de Guadalajara, y el resto de los municipios de la zona metropolitana lo hacen a fines de ese año para iniciar la recaudación en 1995.

Aunque es claro que después de las reformas constitucionales de 1983, tuvieron que pasar varios años, para que los municipios fueran asumiendo la administración de sus contribuciones inmobiliarias, el manejo del catastro, fue hasta fines de 1997 que pasó a ser finalmente competencia municipal.

El catastro que se entregó del estado era incompleto y deficiente y los valores catastrales además de desactualizados, eran irrisorios; los trabajos de valuación se llevaban a cabo a través de las “Juntas Tabuladoras” quienes eran las encargadas de obtener la información del mercado inmobiliario y con esa base determinaban los valores que servían de base para elaborar las tablas de valores de cada municipio en el Estado de Jalisco

Los municipios en ese período (1994-1998) al no contar con potestad catastral, ya que la ley de catastro era estatal, los valores base de las contribuciones inmobiliarias quedaron estables, es decir no sufrieron actualización hasta 1999, una vez derogada la Ley Estatal de Catastro y creada la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco mediante decreto 16794 de fecha 14 de octubre de 1997

En base a dicha ley se integró el Consejo Técnico Catastral del estado, el cual como órgano colegiado de carácter permanente responsable tiene como

responsabilidad asesorar, coordinar y evaluar las acciones en materia de catastro y está facultado para formular sus comisiones internas, siendo una de ellas la Comisión de Valores la cual se encarga de revisar las propuestas de valores base, realizar comparativos de valor, así como analizar los proyectos de tablas de valores unitarios remitidos por los municipios.

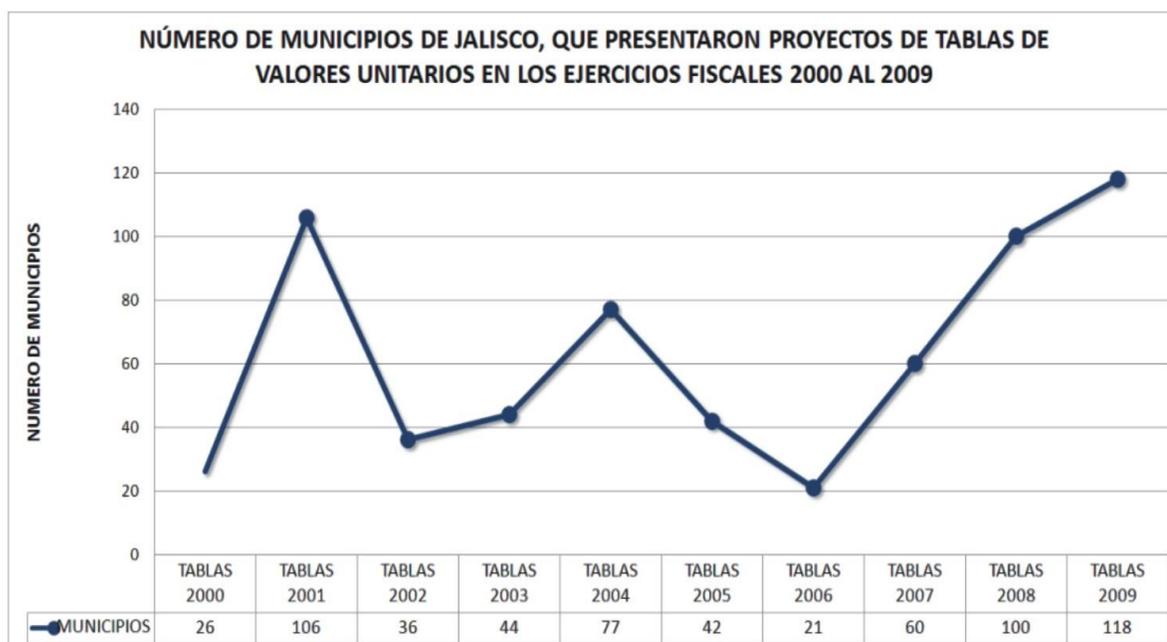
Es importante mencionar que en Jalisco, la Ley de Catastro Municipal adolece a la fecha de un reglamento, no obstante que la primera hace referencia a éste último en varios de sus apartados. En base a esta ley de aplicación municipal, se aprobaron mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento en cada municipio, el Reglamento del Consejo Técnico Catastral, publicándose para surtir efectos en el Periódico Oficial del Municipio o en su Gaceta Municipal, instalándose inmediatamente el consejo y trabajando la propuesta de valores para los años subsiguientes.

De acuerdo a ley, los proyectos de las tablas de valores se formulan cada año, y una vez que se autorizan por los Consejos Técnicos Catastrales municipales se deben enviar a Catastro del Estado para fines de su homologación.

De acuerdo a información obtenida por la Dirección de Catastro del Estado, de los ejercicios fiscales de los años 2000 al 2009, misma que se muestra en el esquema No. 1, los municipios han tenido una pobre participación en la elaboración de sus tablas, incluso hubo un año en el que sólo 21 municipios las presentaron, lo que denota la poca importancia que le dan los ediles y regidores a sus obligaciones y a la recaudación de sus ingresos propios, ya que prefieren subsistir de las participaciones, dado lo impopular que significa la recaudación y cobranza de las contribuciones en su entidad, prefiriendo no desgastarse políticamente a costa del beneficio y desarrollo de su municipio.

Como se observa, a partir de que los municipios tomaron el catastro, en los años electorales pocos municipios trabajaron y presentaron tablas de valores. Se observa que en los años 2000, 2003 y 2006 sólo 26, 44 y 21 municipios respectivamente, presentaron tablas de valores. En contraste en los años 2001, 2008 y 2009, es cuando se da un incremento considerable en los municipios que presentaron sus tablas.

Esquema No. 1



FUENTE: CATASTRO DEL ESTADO DE JALISCO

En los últimos dos años, el crecimiento obedeció al Proyecto de Modernización Catastral que emprendió la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Jalisco, debido a que la Federación tomará en cuenta el esfuerzo recaudatorio del impuesto predial de sus municipios en la distribución de sus participaciones, lo anterior para propiciar que cada ente de gobierno se haga responsable de recaudar sus impuestos y fortalecer su hacienda.

La Secretaría de Finanzas condicionó mediante convenio a los municipios la entrega de equipo como computadoras, impresoras, escaners, equipos de

medición GPS, así como capacitación, vuelo de las áreas urbanas y sistemas de información, con reciprocidad respecto a obligarlos a actualizar sus valores. De no trabajar y presentar sus tablas de valores unitarios al Consejo Técnico Catastral del Estado, se les descontarían los apoyos otorgados previamente, de las participaciones federales que se entregan a través de la Secretaría de Finanzas del Estado de Jalisco.¹³

La ausencia de dichos trabajos -en cuanto a la presentación de las tablas de valores unitarios- impide fortalecer las finanzas municipales, toda vez que como se ha dicho, el valor de la propiedad constituye la base para el cálculo de los tributos, por lo que las medidas tomadas por Finanzas, obedecieron a la situación preocupante no sólo en las finanzas estatales, sino en las municipales dada la caída de las participaciones ante la crisis económica y financiera, que ha vivido el país y que ha repercutido en todas las entidades y municipios.¹⁴

Circunscribiéndonos a la zona metropolitana, en la actualidad en algunos municipios, los valores se encuentran más equiparados al valor comercial (Guadalajara y Zapopan) mientras que en el resto (Tlaquepaque, Tonalá y Tlajomulco) los valores catastrales se encuentran por debajo de su valor real o comercial, constituyendo la principal causa de que exista inequidad y un escaso rendimiento de los tributos a la propiedad raíz en esos municipios. Haciendo un análisis de las cifras de ingresos de los 125 municipios, mismo que se presenta en el Cuadro No. 2, respecto al porcentaje que representan los ingresos de las contribuciones que obtiene cada uno de ellos, respecto a los ingresos totales que recibió en el año del 2007, se observa que los municipios que sobresalen por tener mayor recaudación de contribuciones son los de Guadalajara, Tepatitlán de

¹³Cuando se traten los diversos aspectos del problema de la valuación en la zona metropolitana en el Capítulo II de este documento, se hará un análisis de cuales fueron los que presentaron tablas catastrales de valores unitarios de terrenos y de construcción al Consejo Técnico Catastral Municipal, las sugerencias para su homologación del Consejo Técnico Catastral del Estado y se hará un análisis de los dictámenes de los Ayuntamientos de cada uno de los municipios para conocer las causas de modificación y rechazo de dichas tablas.

¹⁴Asimismo en el Capítulo II, se hará un diagnóstico del aspecto financiero, para analizar los ingresos prediales municipales y el peso que tienen estos recursos en los ingresos totales que se perciben, tocando brevemente el aspecto de las participaciones federales.

Morelos, Tlajomulco de Zúñiga y el Municipio de Zapopan, mismo que encabeza la lista, el cual tiene el 40% de ingresos por contribuciones, siendo el principal ingreso el impuesto predial. Tlaquepaque y Tonalá se encuentran entre los 13 municipios cuya recaudación oscila entre el 20 y 30% de los ingresos.¹⁵

Cuadro No. 2
Porcentaje que representan los ingresos de las contribuciones que obtienen los municipios de Jalisco en relación con los ingresos totales 2009

No. de municipios	Porcentaje de recaudación de contribuciones en relación con los ingresos totales	Porcentaje total de municipios
38	Menor al 10% de ingresos	31%
69	Entre 10 y 20% de ingresos	69%
13	Entre 20 y 30% de ingresos	14%
4	Mayor al 30%	2%

FUENTE: CONSEJO ESTATAL HACENDARIO MUNICIPAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

Además, aunado al problema de desactualización e insuficiencia de los registros catastrales, el problema se hace aún mayor. Sabemos que constitucionalmente todo bien inmueble debe de inscribirse en el catastro de la municipalidad a la cual corresponda, debiéndose manifestar el nombre del propietario, uso o destino del bien, superficie, ubicación, valor, entre otros datos,¹⁶ y que la modificación a cualquiera de estas características debe hacerse del conocimiento del catastro para efectos de integrar y actualizar el registro catastral, lo cual implica un gran dinamismo, considerando las cuentas que tienen que administrar los municipios materia de estudio.

¹⁵ Análisis basado en datos proporcionados por el Consejo Estatal Hacendario Municipal del Gobierno del Estado de Jalisco, que preside el Secretario de Finanzas y lo conforman los 124 tesoreros municipales del estado de Jalisco

¹⁶ El artículo 36, fracción I de la Constitución Federal establece entre otras obligaciones de los ciudadanos de la república, la de "inscribirse en el catastro de la municipalidad, manifestando la propiedad que el mismo ciudadano tenga....."

En el cuadro No. 3, se señalan los datos vigentes en el 2009, respecto al registro de población, territorio, número de cuentas urbanas y rústicas

Cuadro No. 3
Generalidades de los municipios de la zona metropolitana, 2009.

Datos	Guadalajara	Tlaquepaque	Tlajomulco	Tonalá	Zapopan
Población No. habitantes	1'600,940	563,006	220,630	408,729	1'155,790
Territorio En Km ²	187.91	270.88	636.93	119.58	893.15
Cuentas urbanas	447,802	157,712	181,223	136,761	363,348
Cuentas rústicas	240	5,719	9,740	6,317	9,245

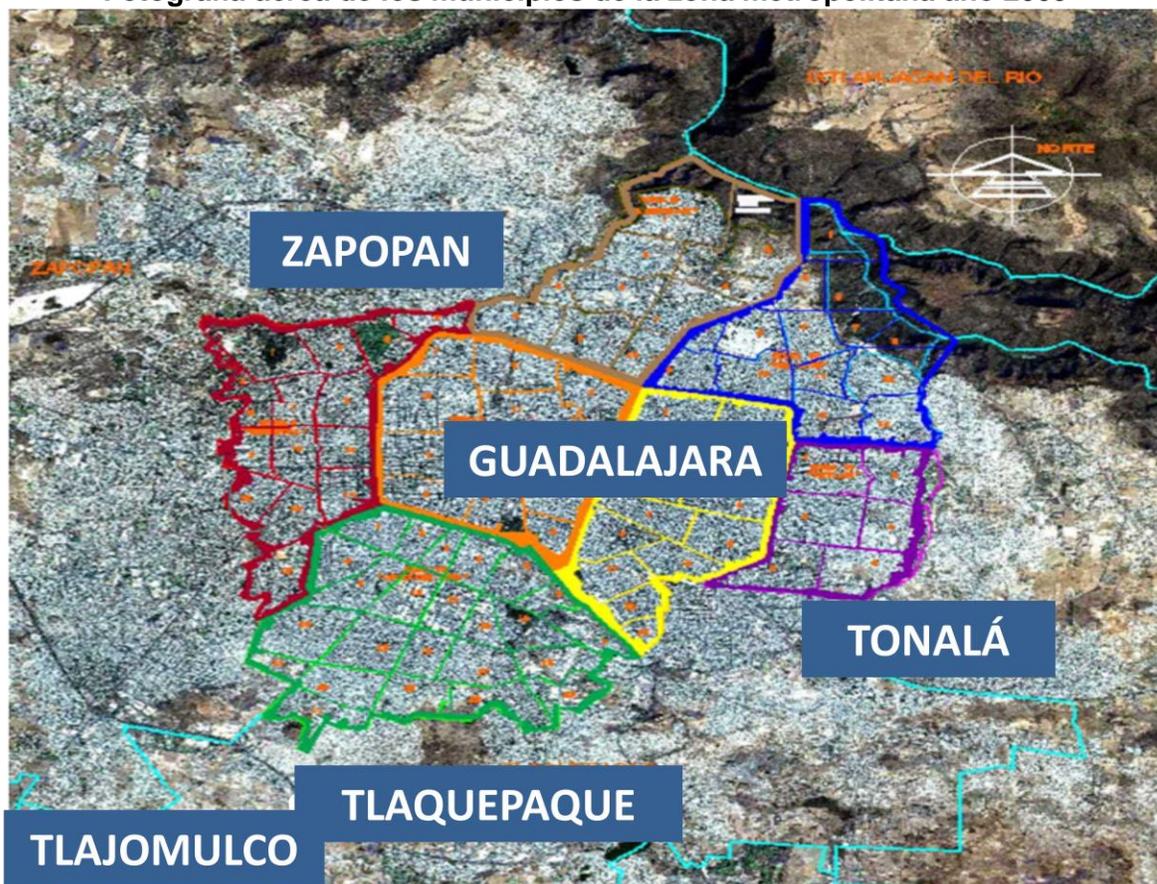
FUENTE: INEGI Y DIRECCIONES DE CATASTRO MUNICIPALES.

Por lo tanto, la función catastral además de importante es compleja, porque implica independientemente de considerar una gran cantidad de cuentas, una gran diversidad de aspectos o elementos físicos y cualitativos, relativos a la propiedad y cuya característica principal estriba en el dinamismo que los mismos pueden presentar afectando así las condiciones de un predio en particular o de un grupo de predios ubicados en determinada zona, colonia o sector.

Quizás esa complejidad sea en algunos municipios de la entidad la razón del retraso y ausencia en los trabajos de tablas de valores unitarios para su aplicación masiva y quizás tengan que afrontarla ante la adversidad de la disminución de recursos y la necesidad de fortalecer su autonomía financiera municipal, optimizando las fuentes de recursos propios, como son los impuestos a la propiedad inmobiliaria, cuya administración además de ser una cuestión de eficiencia es una cuestión de justicia y equidad.

En el Esquema No. 2 se muestra una imagen satelital de los municipios de la zona metropolitana, objeto de este estudio.

Esquema No. 2
Fotografía aérea de los municipios de la zona metropolitana año 2005



01.- DISTRITO CENTRO 02.- DISTRITO MINERVA 03.- DISTRITO HUENTITAN 04.- DISTRITO OBLATOS
 05.- DISTRITO OLIMPICA 06.- DISTRITO TETLAN 07.- DISTRITO CRUZ DEL SUR

FUENTE: CIISA, VUELO FOTOGRAFÉMICO ESCALA 1:6000, ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA AÑO 2005

1.3. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Con el objeto de dar una sólida base en la argumentación y sustentación de mi reporte, apliqué la técnica de investigación cuantitativa; me di a la tarea de obtener y analizar información, datos y cifras históricos.

La información que requerí del ámbito municipal, de cada uno de los cinco municipios conurbados, me permitió hacer un análisis jurídico, técnico, financiero, político, administrativo y social, para conocer la situación que se está presentando

en cada uno de estos aspectos e identificar las causas que están originando el problema tratado y las consecuencias o impactos financieros y sociales. La información analizada fue la siguiente:

Aspectos Jurídicos:

- La legislación y normatividad aplicable: Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución del Estado de Jalisco, Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, Leyes Fiscales Municipales: Ley de Hacienda y Ley de Ingresos Municipal, Ley de Catastro Municipal, los Reglamentos de los Consejos Técnicos Catastrales y las normas de valuación vigentes mismas que se denominan “Disposiciones administrativas de carácter general para la elaboración del proyecto de tablas de valores unitarios, la valuación y la integración de la clave catastral”. Lo anterior con el objeto de conocer la regulación existente en la materia e identificar el soporte para fundamentar mi propuesta legal.

Aspectos Técnicos:

- La metodología o criterios de valuación considerados en la elaboración de Tablas de Valores Unitarios y en la aprobación de las mismas por parte del Consejo Técnico Catastral, con objeto de comparar ventajas y desventajas, y realizar una selección de mejores criterios de valuación en la propuesta.
- Un análisis de los dictámenes de catastro del estado, respecto al análisis de los proyectos de tablas de valores unitarios aprobados, para conocer y aprovechar en mi propuesta, las observaciones técnicas que se han recomendado a los municipios respecto a la metodología y criterios para la homologación de los valores tanto de terrenos como de construcción.

Aspectos Financieros:

- Un análisis de los ingresos recaudados por concepto del impuesto predial y de los ingresos totales del municipio con el objeto de hacer un comparativo

de la recaudación contra los incrementos autorizados en valores, conocer el impacto en los ingresos y la afectación en las finanzas públicas municipales e identificar su comportamiento para conocer si hubo afectación en los cambios de gobierno.

Aspectos Políticos:

- Las iniciativas o dictámenes de las comisiones edilicias hacendarias de los municipios respecto al estudio de las tablas de valores, y actas de las sesiones del Ayuntamiento en que presentaron, discutieron y resolvieron las propuestas de tablas de valores catastrales de algunos municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara, para conocer los argumentos que motivan su modificación, su aprobación o su rechazo.
- Dictámenes del Congreso del Estado para conocer si fueron aprobadas o rechazadas las iniciativas presentadas por los Ayuntamientos.

Aspectos Administrativos:

- Identificar si existe un área especializada en las direcciones de catastro y el personal suficiente y calificado, para realizar los estudios de valores de mercado y las propuestas de valores, con el fin de conocer si hay insuficiencia administrativa y técnica y deducir la importancia y el impacto tanto en el problema como en la propuesta.

Aspectos Sociales:

- Los valores de los predios e impuestos prediales que se generan de algunos inmuebles con mismas características de infraestructura y de construcción, de las áreas colindantes entre municipios, para demostrar las causas de inequidad en la población.
- Algunos índices de los municipios de desarrollo, para demostrar el impacto negativo que les genera.

La información data del año 2000 y cubre el período hasta el año 2009, período en el cual inician con el cumplimiento constitucional los municipios de equiparar sus valores catastrales a los comerciales, dándole todo el sustento a lo que me interesa demostrar.

1.4. ENFOQUES TEÓRICOS DEL TEMA

Los enfoque teóricos del tema, están orientados a definir una política de valuación masiva para mi propuesta, que sea justa, con sentido social, económicamente racional y que contribuya a fortalecer los recursos propios y a tener mayor autonomía financiera los municipios.

Lo que se pretende es que la determinación de valores catastrales como elemento de los tributos, permita la justicia, proporcionalidad y equidad en las contribuciones inmobiliarias. Para ello será necesario ubicar el contexto en una política tributaria y encuadrar mi tema dentro de uno de los principios más aceptados por los tratadistas en la materia.

Partiré de la concepción de la teoría de las finanzas públicas, de la que emanan normas del derecho financiero, derivándose de éste el derecho fiscal y de éste a su vez el derecho tributario, considerando también como política fiscal y política tributaria aquellas que se diseñan en base a normas y principios.

Para el ejercicio de sus funciones, el Gobierno requiere de los medios económicos necesarios, por lo tanto estamos ante la idea de necesidades y satisfactores, obtención de recursos, manejo de medios y el pago para la realización de sus funciones, es aquí donde aparecen las finanzas públicas que se traducen en la obtención, manejo y aplicación de recursos que cuenta el estado para la realización de sus actividades y que efectúa para la consecución de sus fines.

Las finanzas públicas han dado lugar a una serie de conceptos y principios por diversos tratadistas o estudiosos en la materia desde varios enfoques: económicos, políticos, sociales y jurídicos. La realidad es que las disciplinas señaladas concuerdan en diversos aspectos, las finanzas públicas tienen un contenido eminentemente económico, con un sujeto político que se encarga del manejo de los recursos para la determinación de las prioridades y medios para la satisfacción de las necesidades, el cual requiere de un instrumento para la aplicación de dichos recursos, a través de normas que regulan su actuación.¹⁷

Traduciéndolo al tema de nuestro estudio, la determinación de los valores tiene un contenido indudablemente económico, ya que se determinan para la obtención de ciertos recursos propios, como el predial, siendo el sujeto que se encarga de su manejo la autoridad municipal, para destinar esos recursos mediante el ejercicio del presupuesto principalmente a la consecución de sus fines, siendo el más importante la prestación de servicios públicos a la sociedad.

Las normas que regulan la actuación de las finanzas públicas, emanan del derecho financiero, regulando la actuación del Estado para la obtención, manejo y aplicación de los recursos necesarios para la consecución de sus fines. Las normas que regulan la actuación del estado exclusivamente para la obtención de recursos, emanan a su vez del derecho fiscal,¹⁸ y las normas y principios jurídicos que regulan la actuación del estado en la obtención de recursos fundada en su poder de imperio, a través del cual impone a los particulares la obligación de contribuir a las cargas públicas, emanan del derecho tributario. Es dentro de este derecho, donde ubicaremos nuestro tema, por regular los elementos del tributo, entre ellos los valores, siendo la base de los tributos a la propiedad inmobiliaria.

¹⁷ La palabra finanzas se deriva de la voz latina *finer*, que significa “terminar, pagar”. Así el concepto de finanzas hace referencia a todo lo relativo a pagar, y relaciona no sólo el acto de terminar con un adeudo, de pagar, sino también la forma de manejar aquello con que se paga y la forma en que se obtuvo a fin de estar en posibilidad de pagar.

¹⁸ El término “fiscal” proviene de la voz latina *fisco*, tesoro del emperador, al que las provincias pagaban el *tributum* que les era impuesto. A su vez la palabra “fisco” se deriva de *fiscus*, nombre con el que inicialmente se conoció la cesta que servía de recipiente en la recolección de los higos y que también utilizaban los recaudadores para recolectar el *tributum*. Todo lo que ingresaba en el “*fiscus*” o en el “erario” como también se le conocía, se formó con dos tesoros: el del emperador (*fisco*) y el del pueblo (*erario*)

Circunscribiéndonos a los tributos, Rodríguez Lobato, Raúl¹⁹ señala que “varias son las teorías que se han elaborado para fundamentar el derecho del Estado para cobrar tributos en México, los principales tratadistas sobre derecho tributario, como Ernesto Flores Zavala y Emilio Margáin Manatou se han ocupado de revisar algunas de esas teorías”, las cuáles brevemente expondré:

- a) Teoría de los servicios públicos: Conforme a esta teoría se considera que el tributo tiene como fin costear los servicios públicos que el estado presta, de modo que lo que paga por concepto de gravamen es equivalente a los servicios públicos que recibe, la principal crítica de esta teoría es que no todos los recursos que recibe el estado se destinan a servicios públicos. Otra crítica es que los servicios públicos se prestan a la colectividad y no todos pagan impuestos. En nuestro caso de estudio, la legislación de nuestra entidad establece que todos los ingresos que perciba el municipio irán a formar parte del erario público, dejando solamente para fines específicos las aportaciones y las contribuciones de mejoras.
- b) Teoría de la relación de sujeción, donde la obligación de las personas a pagar tributos surge simplemente de su condición de ciudadanos, es decir de su sujeción para con el estado, Estado-súbdito, relación de poder. Esta es una característica de los tributos, la obligatoriedad del pago, y en nuestro tema, queda aplicado, ya que todos los propietarios o poseedores en el municipio de algún predio, quedan automáticamente situados en el hecho generador para el pago de impuestos a la propiedad raíz.
- c) Teoría de la necesidad social, se basa en que el fundamento esencial del tributo es la satisfacción de las necesidades sociales que están a cargo del estado, por ejemplo, educación, salud, cultura, recreación, entre otras. Dichas necesidades consideran sólo unas partidas del presupuesto, ya que si bien es cierto que los municipios elaboran sus presupuestos en base a los ingresos disponibles, también es cierto que no todo el gasto se destina a gasto social, ya que el municipio tiene otro tipo de gastos, como son el

¹⁹ En su obra “Derecho Fiscal” Colección Textos Jurídicos Universitarios UNAM, 1986. Págs. 95-106

gasto corriente (el que se realiza para el sostenimiento del aparato burocrático, y para atender las funciones administrativas) el gasto de inversión, adquisición de muebles, equipo diverso, en el que no necesariamente los activos se destinan directamente al gasto social; y gastos de deuda pública, en que de la misma manera no necesariamente se ejercen los recursos a amortizar deuda contraída para gasto social.

- d) Teoría del seguro, donde los tributos se consideran como el pago de una prima de seguro para la protección que el estado otorga a la vida y al patrimonio de los particulares; algunas críticas de esta teoría se basan en señalar que la función del estado no puede reducirse a la protección del patrimonio y la vida de sus súbditos, analizando nuevamente la conformación del presupuesto, sólo una pequeña parte se destina a la seguridad; además el estado no actúa de esa forma ya que al haber un daño a su patrimonio o a su vida no indemniza a los particulares. Lo que sí es cierto es que cuando se realizan indemnizaciones por causa de utilidad pública el valor referente para las indemnizaciones es el valor catastral.
- e) Teoría de Eheberg²⁰ establece que el pago de un tributo no necesita fundamento jurídico especial, considera el deber de tributar como un axioma, el estado puede pedir los tributos sin fundamento, ha sido criticada por simplista y materialista, quedando al margen de la filosofía, la moral y la ciencia jurídica.
- f) Teoría del gasto público, basado en la obligación de contribuir al gasto público, tal como establece el artículo 31 constitucional; debe realizarse por conducto de la administración pública, debe destinarse a la satisfacción de necesidades sociales, debe estar previsto en el presupuesto y la erogación se hará con cargo a la partida destinada en el renglón respectivo. Es decir que la erogación cuente con la asignación correspondiente. Esta teoría aplica a todas las contribuciones, incluyendo las inmobiliarias.

²⁰ K.T.Von Eheberg, fue un tratadista fiscal, cuya obra "Hacienda Pública" con una edición en 1929 y otra en 1936 fue traducida al castellano por E. Rodríguez. Su teoría ha sido tomada de referencia por los estudiosos en la materia.

Morones Hernández, Humberto ²¹ señala que “la configuración de todo sistema impositivo o la creación de todo nuevo tributo implica necesariamente que primero exista una definición clara de los objetivos de política que se pretenden, pues en dichos objetivos es donde descansa la justificación plena de su establecimiento. De hecho, los objetivos de política tributaria constituyen legal y socialmente la razón de ser de los tributos y por consiguiente la justificación máxima de su aplicación. Sin una clara definición de los propósitos fundamentales que se pretenden con el establecimiento de los gravámenes, éstos no tendrían validez ni mucho menos justificación o aceptación social.”

En el marco de una política tributaria moderna, los impuestos constituyen el eje central alrededor del cual giran todos los objetivos que se refieren a la distribución justa y equitativa de la carga impositiva y a sus relaciones con la distribución del ingreso y la riqueza. Respecto a este objetivo la configuración de los elementos del tributo debe pretender una adecuada distribución del ingreso que contribuya más quien más tiene, y menos quién menos tiene. Definir los elementos tributarios, requiere conocer y aplicar los principios de la imposición, mismos que “se constituyen en preceptos normativos del deber ser, que se formulan en orden a la realización de determinados objetivos”.²²

De las diversas clasificaciones de los principios teóricos que se han elaborado, la más conocida y reconocida por diversos autores y que reporta mayor utilidad para la elaboración, comprensión y crítica de nuestros regímenes fiscales, es la del eminente hacendista británico Adam Smith, en su obra “La riqueza de las Naciones”,²³ donde la proporcionalidad y equidad en el pago de las contribuciones, emanan de un principio teórico denominado justicia en la imposición, creado en el siglo XVIII por él, quien junto con este principio elaboró

²¹ En su estudio “Hacia un modelo de tributación inmobiliaria local” editado por Indetec, año 2000, Pág. 100.

²² Newmark, Fritz “Principios de la Imposición” Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1974, pág. 43.

²³ Citado por Mabarak Cerecedo Doricela en su obra “Derecho Financiero Público” Segunda Edición 2000, Editorial McGraw-Hill, Pág. 69

otros tres que se denominan de certidumbre, comodidad en la imposición de los tributos y economía en la recaudación.

En cuanto a estos principios o la expresión de que las contribuciones deben ser justas y equitativas, coincide Sánchez Hernández, Mayol²⁴, que la más evidente de las influencias teóricas en los redactores de este precepto es la de Adam Smith en 1776, y fue en la Declaración del Constituyente de Francia de 1789 que se consideró esta teoría constitucional, de que todos deben contribuir a los gastos públicos atendiendo a la capacidad contributiva del deudor de la carga fiscal.

Se desconoció así que por primera vez, el impuesto sea un sacrificio, tal como lo sostuvo la teoría económica del siglo XVII y de gran parte del siglo XVIII.²⁵

A grandes rasgos, el contenido de los principios es el siguiente:

- a) Principio de justicia en la imposición. Expresa que las contribuciones deben estar lo más cercanas a la capacidad económica de los gobernados, siendo general la obligación, es decir que todos los gobernados que tengan capacidad económica deben pagar las contribuciones que implante el estado cuando queden colocados dentro de los supuestos legales y uniforme, que se traduce en una igualdad frente a la ley tributaria, esta igualdad debe ser acorde con el concepto de proporcionalidad, es decir

²⁴ En su obra "Derecho Tributario" Tomo I Tercera Edición 2001 Editorial Cárdenas Editor Distribuidor, págs. 247-262

²⁵ Sánchez Hernández, Mayol, señala en su obra citada los antecedentes de este precepto (de que las contribuciones deben ser justas y equitativas), mismos que en forma resumida señalaré a continuación:

- La Constitución de Cádiz del 19 de marzo de 1812 y la constitución de los Estados Unidos de América del 17 de septiembre de 1787, son antecedentes de las diversas Constituciones Mexicanas a partir de 1814, al establecer en su artículo 8º., que "Todo español está obligado sin distinción alguna a contribuir en proporción de sus haberes para los gastos del Estado"
- La Constitución de Apatzingán, decretaba en sus artículo 36 y 41 "Las contribuciones públicas no son extorsiones de la sociedad" y "es obligación del ciudadano contribuir prontamente a los gastos públicos"
- La primera de las Siete Leyes Constitucionales de 1836, en su artículo 3º. "Es obligación del mexicano cooperar a los gastos del Estado con las contribuciones que establezcan las leyes y le comprendan"
- Este principio constitucional se repitió en el artículo 14 de las Bases de Organización Política de la República Mexicana de 1843 y en el artículo 4º. Del Estatuto Orgánico Provisional de 1856, expedido por Ignacio Comonfort.
- La Constitución de 1857, en su artículo 31 modificado por Decreto de 10 de Junio de 1898, puntualizaba: "Es obligación de todo mexicano:..III. Contribuir para los gastos públicos, así de la Federación como del Estado y Municipio en que resida, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes".
- El Congreso Constituyente de 1816-1917, conservó en sus propios términos la fracción III del artículo 31 de la Constitución de 1857, al incluirla como la fracción IV del mismo artículo

todos los contribuyentes que estén en igualdad de condiciones deben ser gravados con la misma contribución y con la misma cuota tributaria;

- b) Principio de certidumbre, se refiere a que en todas las disposiciones tributarias debe haber una absoluta claridad en cuanto se refiera a hechos generadores de la obligación, cuotas, tasas o tarifas y demás elementos fundamentales de las contribuciones. A ello se debe la publicidad de los tributos en la Ley de Ingresos y los valores en las Tablas que se publican antes de que inicie un ejercicio fiscal (antes de enero de cada año);
- c) Principio de comodidad, debe facilitar al contribuyente su pago, por medio de bancos, en ciertos plazos y períodos, entre otros; y
- d) Principio de economía, buscando que los gastos de administración y recaudación de los tributos no sean elevados, para que efectivamente los tributos se orienten en su mayor parte al gasto público.

Por su parte, Richard A. Musgrave y Peggy B. de Musgrave,²⁶ establecen que pueden distinguirse dos líneas de pensamiento “un principio se basa en el denominado principio del beneficio (de acuerdo con esta teoría, que también se remonta a Adam Smith y a los primeros tratadistas, un sistema fiscal equitativo es aquel en el cual cada contribuyente paga en función de los beneficios que recibe de los servicios públicos). De acuerdo con este principio, el sistema fiscal verdaderamente equitativo diferirá en función de la estructura de gasto. Por lo tanto el criterio del beneficio no es únicamente un criterio de política impositiva, sino también de política de impuestos y de gasto”. “La otra línea de pensamiento, también de considerable antigüedad se basa en el principio de capacidad de pago, este enfoque abandona la vertiente del gasto del sector público, siendo por tanto menos satisfactorio desde el punto de vista del economista”.

La imposición de acuerdo con la capacidad de pago requiere que las mismas personas con la misma capacidad de pago paguen lo mismo, y que las personas

²⁶ En su tratado de “Hacienda Pública Teórica y Aplicada” Quinta edición 1992 Editorial McGraw-Hill, Pag. 265

con mayor capacidad de pago paguen más. En el primer caso se hace referencia a la equidad horizontal y en el segundo caso a la equidad vertical. La regla de la equidad horizontal aplica simplemente al principio básico de igualdad ante la ley, la regla de la equidad vertical está también de acuerdo con el tratamiento igual, pero se basa en la premisa de que las personas con diferente capacidad de pago deberían pagar diferentes cantidades de impuestos.

Cualquier tributo debe tener como propósito ser justo, equitativo permitiendo que los sujetos obligados contribuyan conforme a su capacidad de pago y de acuerdo al beneficio que recibe de los servicios públicos (correlación ingreso-gasto).

A su vez, Delgadillo Gutiérrez, Luis Humberto considera que los tributos deben reunir los “principios constitucionales” derivados del artículo 31 fracción IV: El principio de legalidad y el principio de proporcionalidad y equidad:²⁷

- Legalidad, “El ejercicio del poder tributario y la actuación de las autoridades en esta materia deben seguir determinados lineamientos que la propia Constitución y las leyes establecen” y señala “No es posible que la autoridad por el hecho de serlo, pueda actuar a su libre arbitrio”.
- La proporcionalidad, consiste en establecer cuotas, tasas o tarifas progresivas que graven al contribuyente atendiendo su capacidad económica, distribuyendo la carga tributaria equilibradamente entre todas las fuentes de la riqueza existentes, con el objeto de que no tenga que ser soportada tan sólo por una o varias fuentes en particular.
- La equidad consiste en que las leyes tributarias deben otorgar un tratamiento igual a todos los contribuyentes de un mismo tributo, con excepción de las cuotas, tasas o tarifas que deben inspirarse en un criterio de progresividad.²⁸

²⁷ En su obra “Principios de Derecho Tributario”, Tercera Edición, 1987. Editorial LIMUSA Noriega Editores, pág. 79.

²⁸ Hace referencia al reparto de la carga tributaria entre los diferentes obligados a su pago, según la capacidad contributiva de la que disponen, un ejemplo son las tarifas progresivas del Impuesto sobre Transmisión Patrimonial que se establecen para los municipios de la zona metropolitana, que consiste en gravar con una cuota o tasa más elevada a quienes ganan

Por su parte Sánchez Hernández, Mayol²⁹, señala en cuanto a la proporcionalidad y equidad, que estos principios constituyen un sólo principio indivisible, y ya que se trata de dos importantes y debatidas máximas constitucionales, señala algunas diferencias que existen entre ambas, mencionando las siguientes:

1. “Mientras que la proporcionalidad atiende a la capacidad económica del contribuyente y a una correcta distribución de la carga fiscal entre las fuentes de riqueza de una nación; la equidad se refiere a la igualdad del contribuyente ante la ley” ;
2. “La proporcionalidad está vinculada con la economía de un país; la equidad se relaciona con la postura del contribuyente frente a la ley fiscal”;
3. “La proporcionalidad atiende, fundamentalmente, cuotas, tasas o tarifas tributarias; la equidad a los demás elementos del tributo”;
4. “La proporcionalidad debe inspirarse en criterios de progresividad; la equidad en una noción de igualdad”;
5. “La proporcionalidad busca la desigualdad, a fin de afectar económicamente en mayor medida a quienes obtienen mayores ingresos en comparación con aquellos que los obtengan en menor escala; la equidad implica tratar igual a los iguales y en forma desigual a los colocados en situación desigual;
6. “La proporcionalidad se vincula al pago de las contribuciones para sufragar los gastos públicos, la equidad se relaciona con la regulación justa y adecuada de la recaudación de las contribuciones”; y
7. “La proporcionalidad regula la capacidad contributiva de las personas, la equidad atiende fundamentalmente, a los supuestos establecidos en ley, relativos al nacimiento y plazo para el pago de las contribuciones”.

Interpretando lo anterior, se puede decir, que el principio de proporcionalidad no aplica al objeto de nuestro estudio: los valores, ya que no necesariamente va

adquieren un inmueble más costoso, y considera ciertos parámetros para el cálculo del impuesto, atendiendo el valor del inmueble.

²⁹ En su obra “Derecho Tributario” O.C.

ligado el valor de la propiedad a la capacidad de pago, es decir, se dice que un contribuyente tiene capacidad de pago cuando por los ingresos que percibe denota aptitud económica para contribuir a los gastos públicos y la cuantificación de esa aptitud jurídica corresponde al legislador, el cual para tal efecto debe tomar en cuenta elementos reales y concretos que no rompan con la armonía social, sin embargo, cuando existen propiedades con valores considerables cuyos propietarios la heredaron o están desempleados, no se vincula a la capacidad de pago, o viceversa, existen contribuyentes que tienen una alta capacidad de pago y que puede tener una pequeña propiedad o con bajos valores: En todo caso al instrumentarse una política tributaria se podrían establecer una tarifa progresiva, vinculándola al rango de valor de los predios base de las contribuciones, para que pague más quién tiene un valor más alto en su propiedad.

Existe otro gran tratadista alemán Fritz Neumark, que nos presenta una visión general, sistemática y amplia de los principios -que también son reconocidos por los demás estudiosos en la materia, quienes los conceptúan como principios generales de los tributos-, a que se debe someter la política fiscal para poderse calificar como justa y económicamente racional. Este autor considera que a fin de alcanzar los objetivos de justicia, economía y eficacia operativa en la tributación, se deben observar los principios que denomina político-sociales, político-económicos y técnico-tributarios, el cual establece 18 principios.³⁰

- a) Principios Políticos Sociales: Generalidad, igualdad, proporcionalidad o capacidad de pago y redistribución;
- b) Principios Político Económicos: Evitar el dirigismo fiscal³¹, minimizar la intervención tributaria en la esfera privada y en la libre disponibilidad económica, evitar distorsiones a la competencia y favorecerla, suficiencia, capacidad de adaptación de incrementación, flexibilidad activa, flexibilidad pasiva y favorecer el desarrollo; y

³⁰ Newmark, Fritz "Principios de la Imposición" Instituto de Estudios Fiscales, Madrid, 1974, págs. 79-338.

³¹ Es cuando el Estado debe abstenerse de intervenir en el mercado de forma asistemática y fragmentaria. No puede afectar sectores parciales de la vida económica.

- c) Técnico Tributarios: Congruencia y sistematización, transparencia, factibilidad, continuidad, economicidad y comodidad.

Deteniéndonos en Neumark Fritz y tratando de hacer una síntesis de su gran y completa obra, la misión de los principios arranca del terreno valorativo de los fines, y termina en el campo del sistema fiscal al que transmiten las concretas y determinadas exigencias que afirman el cumplimiento de las finalidades de la tributación. Resumiendo su obra cinco son las finalidades: Un fin ético: la justicia; tres fines económicos: la eficacia en la asignación de los recursos, la estabilidad y el desarrollo económico; un objetivo operativo: la eficacia de la técnica tributaria.³²

³² **Del fin ético: Justicia, la formulación de los principios atiende lo siguiente:**

- a) Todas las personas con capacidad de pago deben someterse al impuesto, ninguna persona puede excluirse de un impuesto general y personal por motivos basados en los fines del estado.
- b) Las personas en situación igual han de recibir el mismo trato impositivo, debiendo concederse un trato tributario desigual a las personas que se hallan en situaciones diferentes.
- c) Las cargas fiscales deben fijarse en proporción a los índices de capacidad de pago, de forma que la imposición resulte igualmente onerosa en términos relativos a cada contribuyente.
- d) La imposición debe alterar la distribución primaria de la renta provocada por el sistema económico, disminuyendo las diferencias de renta mediante la progresividad.

De los fines económicos: la eficacia en la asignación de los recursos, la estabilidad y el desarrollo económico, la formulación de los principios atiende:

- a) La imposición no debe practicar intervenciones parciales y asistemáticas que perturben o beneficien la constitución o el funcionamiento de una parte de determinados sectores de la vida económica.
- b) Subordinado a los principios de justicia, a los presupuestarios fiscales y a los de estabilización y crecimiento, el impuesto debe mantener la mínima intervención en la esfera privada y no perturbar el ejercicio de las libertades económicas.
- c) El impuesto debe evitar cualquier consecuencia involuntaria que perjudique la competencia y debe suprimir o atenuar las imperfecciones de ésta.
- d) El sistema tributario debe estructurarse de tal forma que los ingresos tributarios permitan la cobertura duradera de los gastos.
- e) En caso necesario y a corto plazo, el sistema tributario debe suministrar los ingresos necesarios para cubrir nuevos gastos de carácter permanente o de carácter único o extraordinario.
- f) La política tributaria debe estar en condiciones de regular la política coyuntural variando la estructura o los procedimientos tributarios.
- g) El sistema tributario debe estructurarse de forma que contribuya a amortiguar automáticamente las fluctuaciones de la actividad económica
- h) El sistema tributario debe orientarse, para no obstaculizar el desarrollo y ejercer una influencia positiva en las fuerzas que lo condicionan.

Del fin eficacia operativa: técnico tributarios, la formulación de los principios considera lo siguiente:

- a) El sistema tributario debe atender a la consecución de sus distintas finalidades y no debe ofrecer huecos ni contradicciones en su composición o estructura.
- b) Las normas tributarias deben ser inteligentes y la claridad y precisión debe reinar en el establecimiento de los derechos y deberes que originen.
- c) Las normas tributarias deben ser practicables por los contribuyentes y aplicables por la administración fiscal.
- d) Las normas fiscales deben gozar de vigencia continuada y sus modificaciones deben realizarse en el marco de reformas generales y sistemáticas.
- e) La estructura del sistema tributaria y la composición de sus elementos deben realizarse de tal forma que los gastos que ocasione a la administración o a los contribuyentes la gestión, recaudación, inspección, no sobrepasen el mínimo imprescindible para alcanzar los principios político-económicos y político-sociales de la imposición
- f) El contribuyente debe disfrutar de las facilidades posibles para cumplir con sus obligaciones fiscales.

Por todo lo expresado anteriormente, y atendiendo al campo de la realidad fiscal y de la práctica gubernamental, son dos fines que se le han atribuido preferentemente a los impuestos: ser suficientes para financiar los gastos públicos, y ser justos, considerando en este valor la equidad. El primero implica no sólo la obtención de ingresos, trae implícito una eficacia en la asignación de los recursos, profundizando en su destino social, que coadyuve a dar estabilidad y al desarrollo económico y el segundo atendiendo a un conjunto de exigencias fiscales, una aplicación general e igual de los impuestos. Que se traduce en la determinación de valores con criterios únicos para los municipios del zona metropolitana, adecuadamente homologados con el resto de los municipios, y que los mismos contribuyan a la determinación de contribuciones justas, proporcionales para que los municipios destinen dichos recursos al sostenimiento de sus funciones, prestación de servicios y ejecución de obras públicas, encauzadas a la satisfacción de necesidades colectivas y desarrollo del municipio.

CAPÍTULO II VALUACIÓN CASTAstral EN LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA: DIVERSOS ASPECTOS DEL PROBLEMA

Sólo es posible proponer un modelo que corrija las ineficiencias y desviaciones del sistema de valuación catastral, y por tanto de las políticas recaudatorias, partiendo de un análisis completo y minucioso de la forma en que actualmente la autoridad realiza esta tarea. Para tal diagnóstico, propongo en esta investigación una evaluación por los diversos aspectos que intervienen en su proceso: los jurídicos, los técnicos, los financieros, los políticos, los administrativos y los sociales; ello, a efecto de evaluar el grado de institucionalidad en cada factor, de respeto por parte del servidor público que interviene en ellos, respecto a los principios, orden o procesos que rigen o encausan la actividad pública en cada campo, a partir del cual se busca, después del análisis cuantitativo y cualitativo de los procesos vigentes, también por temas, con argumentos fundados, proponer las alternativas de la política pública recaudatoria en materia catastral, que de manera integrada y congruente, la hagan más eficiente y legítima ante los gobernados.

2.1. ASPECTOS JURÍDICOS

a) La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Básicamente son tres artículos los que se relacionan directamente con el estudio, el Artículo 31 donde se encuentran sentadas las bases para que todos los mexicanos contribuyamos al gasto público del municipio, de manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes; el Artículo 115 constitucional que da facultades a los municipios para la administración del catastro y de los ingresos a la propiedad raíz, y el Artículo Quinto Transitorio donde obliga a los municipios a equiparar los valores catastrales a los comerciales, y establece facultades a las legislaturas de los estados para la aprobación de sus tablas de valores unitarios.

Éste último, es el que merece algún análisis, para deducir si es factible una reforma al mismo, para darle mayor autonomía a los municipios dotándolo de potestad tributaria.

Es común escuchar y pensar a favor de que los municipios tengan potestad tributaria, se dice que no se puede seguir concibiendo a un gobierno municipal autónomo, serio y responsable que no tenga la facultad de decidir sobre los valores de los predios de su territorio y el monto de los recursos que debe cobrar para prestar un servicio o para otorgar un trámite o, incluso para orientar el desarrollo de su comunidad.

Al día de hoy, se cuestiona si la relación del Gobierno Municipal como proponente de sus tablas de valores y el Congreso del Estado como autorizador o rechazador, es factor para contribuir a generar inequidad en los valores y en las contribuciones inmobiliarias municipales, lo anterior por la falta de conocimientos especializados o por la falta de responsabilidad del legislador local que, ante una diferencia política - partidista, castiga a la autoridad municipal limitando sus ingresos para el desarrollo.³³

Si bien es cierto, muchos municipios del país no cuentan con la madurez necesaria para tener potestad tributaria, existen algunos municipios medianos y grandes, que podrían tenerla si la ley lo previera, cumpliendo los requisitos para ejercer plenamente, dentro de un marco general que dispusieran los legisladores, su derechos de potestad tributaria; permitiendo con ello no sólo que éstos gobiernos decidieran los valores inmobiliarios en su territorio y fortalecieran adecuadamente su hacienda, sino que también podrían ser corresponsabilizados realmente de la equidad en sus valores, de su eficiencia recaudatoria y de los impactos sociales, y no como hoy sucede que son criticados los legisladores de ser los que definen los valores y los ingresos locales, si algo no resulta.

³³ En el Capítulo II del reporte, cuando se analicen los diversos aspectos del problema de la valuación, se verá este punto

Sin embargo al analizar bien el proceso legislativo que debe ser y los motivos del porqué no puede darse potestad tributaria a los municipios, desde mi perspectiva la constitución está bien en definir a los legisladores la potestad tributaria y a los municipios la competencia tributaria, por las siguientes razones:

1) Proceso legislativo. Está claro que los Ayuntamientos carecen de facultades legislativas, y que ésta es una función que tanto la constitución general como las particulares de los estados han confiado en los congresos locales. Por lo tanto no existen atribuciones a los Ayuntamientos para que aprueben las tablas de valores y la potestad tributaria está reservada a las legislaturas de los estados, quienes deben desempeñarse en forma colegiada y formar el quórum - considerado como el mínimo de integrantes de un cuerpo colegiado, para contemplar la sesión válida-, el cual como se sabe es un requisito a fin de impedir que el poder legislativo se deposite en una sola persona.

El proceso legislativo es en parte una forma del proceso cognoscitivo, mediante el cual se busca el conocimiento de una materia para normarla, sentenciarla o resolverla y que implica además la posibilidad de conocer la norma en sí, saber de su oportunidad y de su adecuación a la conducta, situación o hechos susceptibles de ser regulados. Es también, parte del sistema en virtud del cual se da certeza y seguridad, se hace operante con ello el acto de autoridad concreta y permite hacer efectivos los sistemas de control, supervisión y vigilancia del poder legislativo, respecto de los otros poderes.

Existen normas que regulan el proceso legislativo, para evitar precipitaciones, improvisaciones y desorden en el conocimiento de las iniciativas. Tienden a sistematizar la lectura, el conocimiento, análisis, estudio, la discusión, impugnación y aprobación o rechazo de las iniciativas, todo con el fin de evitar actos defectuosos o viciados.

Las normas son de naturaleza imperativa y de observancia permanente, existen con propósitos múltiples: garantizar un conocimiento adecuado de las iniciativas; permitir que los legisladores actúen con responsabilidad y dentro de los márgenes que autoriza la disciplina de partido y que su desempeño se haga considerando el interés general. Una violación a esa clase de normas implica que no hubo conocimiento o una discusión seria de la iniciativa, y esto puede dar lugar a que el producto final se estime violatorio de las garantías individuales.

Todo proceso legislativo comienza con una iniciativa, y ésta para derivar en ley o decreto, debe cubrir los requisitos de forma y fondo que prevé la ley, ser presentadas por quienes tienen el derecho o la facultad de hacerlo, referirse a materias susceptibles de ser reguladas por el Congreso y ser presentadas oportunamente ante el mismo; y

2) Organización política. El municipio ejerce su poder tributario en cuanto que está facultado para recaudar y administrar las contribuciones a las que tiene derecho, lo anterior dada su organización política, no puede crear sus propias leyes donde se establezcan contribuciones pues ello está reservado a la legislatura estatal correspondiente. Confirma esta característica, la tesis dictada por el Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en el Semanario Judicial de la Federación. Sexta Época, Tomo CIII Primera Parte. Página 51, que a la letra dice. “Municipios carecen de facultades legislativas. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 115 constitucional, los Municipios son la base de la división territorial de los Estados, es decir son organismos que corresponden a la descentralización territorial o por región, cuyas funciones se limitan a la gestión de los asuntos administrativos de carácter local, mediante la realización de actos creadores de situaciones jurídicas concretas e individuales y no generales ni abstractas como son los actos legislativos, puesto que en ningún precepto constitucional les confiere facultades legislativas. Y si bien, la fracción II del citado artículo 115 concede a los Municipios personalidad jurídica para todos los efectos

legales, no puede derivarse de tal personalidad la facultad legislativa, porque si la persona física goza de libertad y puede hacer todo lo que no esté prohibido por la ley, la autoridad sólo puede obrar dentro de las facultades que le confiere la ley, aunque tenga personalidad jurídica como los Municipios”.

Por lo anterior, con todo ello, se tiene garantizado jurídicamente que las tablas de valores pasen por un proceso legislativo adecuado, es decir la norma está bien, el actuar de los legisladores no siempre, por lo tanto estamos refiriéndonos en todo caso a una cuestión política y no jurídica. Por lo tanto no requeriré reforma alguna a la constitución federal o local en la implementación de mi política pública.

b) La Constitución del Estado de Jalisco

La Constitución local contiene en la materia esencialmente lo señalado con anterioridad, hace propios los preceptos constitucionales federales, retomando el espíritu del artículo 31 y 115 constitucional, por lo que únicamente me referiré a su análisis a los artículos que tiene previstos para mi política pública, es decir a los preceptos constitucionales que tienen el fundamento para la celebración de convenios entre municipios, mismos que serán el sustento del proyecto del convenio que presentaré en el apartado de Implementación de mi Política Pública.

c) Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco

Esta ley, establece para efectos del presente estudio, en su Artículo 78, dentro de las facultades de los Ayuntamientos, en su fracción V lo siguiente:

“VI. Celebrar convenios de coordinación y Asociación Técnica con otros Municipios para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les corresponden.

Tratándose de la Asociación Técnica de los Municipios de dos o más Estados, deben contar con la aprobación de las legislaturas de los estados respectivas”

Por lo tanto, este será el sustento principal de la política que deseo implementar al constituir una Asociación Técnica Intermunicipal, siendo posible jurídicamente la celebración de un convenio de coordinación y asociación técnica municipal para el mejor ejercicio de la función de valuación que incluye la presentación de la propuesta del proyecto y aprobación de las Tablas de Valores Unitarios de Valores de Terreno y de Construcción.

Es importante agregar que en virtud de que no se trata de una asociación técnica de municipios fuera del estado, no es requisito la aprobación del Congreso del Estado.

d) Leyes Fiscales Municipales: Ley de Hacienda y Ley de Ingresos Municipal

La Ley de Hacienda, establece disposiciones sustantivas con relación a las fuentes de ingresos municipales, definiendo los impuestos, derechos, productos, aprovechamientos, aportaciones y participaciones que puede percibir el municipio, señalando los elementos de los tributos como son: sujeto, objeto, base y exenciones. Contiene disposiciones relativas al procedimiento económico coactivo, tales como la notificación, requerimiento, embargo y remate; así como los recursos de defensa del contribuyente y las sanciones. Además contempla un apartado referente al gasto público, de la formulación y aprobación del presupuesto y del ejercicio del gasto público, así como de la rendición de la cuenta pública municipal

La Ley de Ingresos por su parte establece las cuotas, tasas o tarifas, el período de pago y los descuentos e incentivos fiscales. De acuerdo a lo anterior, estos ordenamientos precisan todo lo concerniente a la estructura de las contribuciones que inciden sobre la propiedad inmobiliaria.

Los elementos de los dos principales tributos inmobiliarios: Predial y Transmisiones Patrimoniales que contiene nuestra legislación se muestran a continuación en el cuadro No. 4

Cuadro No. 4
Elementos tributarios del impuesto predial y del impuesto sobre transmisiones patrimoniales

ELEMENTOS	PREDIAL	TRANSMISIONES PATRIMONIALES
OBJETO	Propiedad, copropiedad, condominio, posesión, usufructo, derecho de superficie, así como las construcciones edificadas sobre los mismos.	Traslado de dominio de la propiedad o de los derechos de propiedad o copropiedad sobre bienes inmuebles
SUJETOS	En términos generales los propietarios o poseedores del inmueble	Adquiriente de un bien inmueble
BASE	Valor catastral	Valor catastral actualizado con los valores unitarios vigentes en la fecha de causación
CUOTAS, TASAS O TARIFAS	Se establecen cuotas en predial en algunos Mpos con valores rezagados como son Tlaquepaque, Tlajomulco y Tonalá. Las tasas en 4 municipios, son: Para predio urbano .23 al millar y para predio rústico .81 al millar excepto Tlajomulco; que establece .18 y .79 respectivamente. Además se establecen otro tipo de tasas para predios que aún no tiene actualizados todos sus valores, en todos los municipios, excepto en Guadalajara que es el único municipio que sólo establece dos tipos de tasas ya mencionadas	Se establece una tarifa progresiva dependiendo del valor del inmueble que va del 2% al 3%
EXENCIONES	Bienes de dominio público de la federación, estados y municipios	Bienes de dominio público de la federación, estados y municipios
PERIODO DE PAGO	Bimestral, previendo pago anual anticipado con descuento	Dos meses siguientes del hecho generador

FUENTE: LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO Y LEYES DE INGRESOS DE LOS MUNICIPIOS DE GUADALAJARA, TLAJOMULCO, TLAQUEPAQUE, TONALA Y ZAPOPÁN PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL 2009.

e) La Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco

Esta Ley, establece y regula todo lo concerniente a la función catastral, se precisan los objetivos de catastro; define las autoridades catastrales y sus facultades; la integración y funcionamiento del Consejo Técnico Catastral del

Estado y de los Consejos Técnicos de Catastro Municipal; señala las operaciones catastrales para la formación, conservación, mejoramiento y desarrollo catastral; establece todo lo referente a las urbanizaciones para su registro catastral; todo el proceso referente a la elaboración y aprobación de las Tablas de Valores unitarios y de las normas vigentes de la valuación catastral; de las manifestaciones, avisos y notificaciones; de las infracciones y sanciones y de los medios de defensa.

f) Reglamento del Consejo Técnico Catastral de cada municipio y del estado

Estos reglamentos tienen por objeto definir la integración de los Consejos y regular su funcionamiento. Establece el tipo de sesiones y desarrollo de las mismas.

Establece asimismo, las atribuciones del Consejo, las funciones del Presidente y Secretario de actas y acuerdos y de los consejeros.

g) Norma Técnica para la elaboración del Proyecto de Tablas de Valores Unitarios, la valuación y la integración de la clave catastral.

Establece todas las disposiciones técnicas de todo lo referente a las Tablas de Valores Catastrales, del estudio de valores de terreno urbano, rústico y de construcción; de su elaboración, análisis, estudio y presentación del proyecto inicial, de la homologación por parte del Consejo del Estado y del procedimiento previo a la remisión del proyecto definitivo.

Asimismo, establece las normas de valuación catastral, de los terrenos urbanos, de las construcciones, de los predios rústicos y de la clave catastral. Incorpora además la tabla de los elementos de la construcción y formatos de reporte de predio, de tablas de valores y de avalúo y dictamen para avisos de transmisión patrimonial. Sin embargo el Municipio de Guadalajara, no la considera, lo que propicia criterios técnicos diferentes.

2.2. ASPECTOS TÉCNICOS

Dado el carácter tributario del valor, el objetivo de la valuación debe ser la consecución de un valor equiparable al comercial, de acuerdo a lo que establece la constitución, entendiéndose por este el precio más probable por el que podría venderse entre partes independientes un bien inmueble, libre de presiones. Los procedimientos técnicos más avanzados de carácter masivo constituyen la única respuesta a los requerimientos de buen gobierno, presentes y futuros.

La norma elige en principio el de comparación de mercado, y dado los cambios que se dan en la oferta y la demanda, producen modificaciones hacen necesario que al cabo de cierto tiempo, haya que realizar otro procedimiento de valoración colectiva, para contemplar la nueva situación del mercado y adaptar los valores. De esa forma se estima en términos catastrales el precio justo de un bien.³⁴

El procedimiento de valuación que se realiza en Jalisco, contempla:

- valores por terreno urbano y rústico, considerando para el primero un valor por metro cuadrado y para el segundo un valor por hectárea,
- valor de construcción, de acuerdo a la clasificación de las construcciones y en algunos municipios valor de plazas comerciales y condominios.

El procedimiento requiere un grupo de personas que realicen la investigación de mercado, un grupo de expertos en valuación, trabajo permanente con plazos legales estrictos que deben ser cumplidos, implica contar con información previa como cartografía, planes parciales de urbanización y conocer los factores que influyen en la valuación de inmuebles, como localización, forma, topografía, uso actual y potencial, infraestructura, equipamiento y servicios públicos, régimen de la tenencia de la tierra urbana y proyectos urbanos del municipio.

³⁴ Si se desea conocer más sobre los métodos de valuación se recomienda la lectura de la obra de Lagarda Lagarda, Ignacio, "El catastro" publicado por el Municipio de Hermosillo Sonora, 2007, pág. 122

Las Tablas de valores se presentan por valores de terrenos y de construcción en cada municipio, y atiende la metodología y algunos criterios técnicos que son aprobados en los propios consejos técnicos catastrales. Estos valores se presentan a los miembros del Consejo Técnico Catastral con la recopilación de estudios técnicos realizados por parte de la Dirección de Catastro que sirven de sustento para la propuesta, solicitándoles a los demás miembros del consejo sus aportaciones a este respecto. Toda esta información es presentada para el inicio de los trabajos del consejo.

Con el objeto de analizar los aspectos técnicos y demostrar la heterogeneidad que se da, presentaré en este apartado un análisis de los siguientes puntos, en cada uno de los municipios de la zona metropolitana:

- a) Valores de terreno.
- b) Valores de construcción
- c) Procedimiento de valuación, metodología y criterios en la aplicación de valores
- d) Ejemplos de aplicación de metodología y criterios en la aplicación de coeficientes de demérito e incremento y de valores de construcción
- e) Dictámenes del Consejo Técnico Catastral del Estado, respecto al estudio de los proyectos de tablas de valores unitarios aprobados por los Consejos Técnicos Catastrales de los municipios de la zona metropolitana.³⁵

a) Valores de Terreno

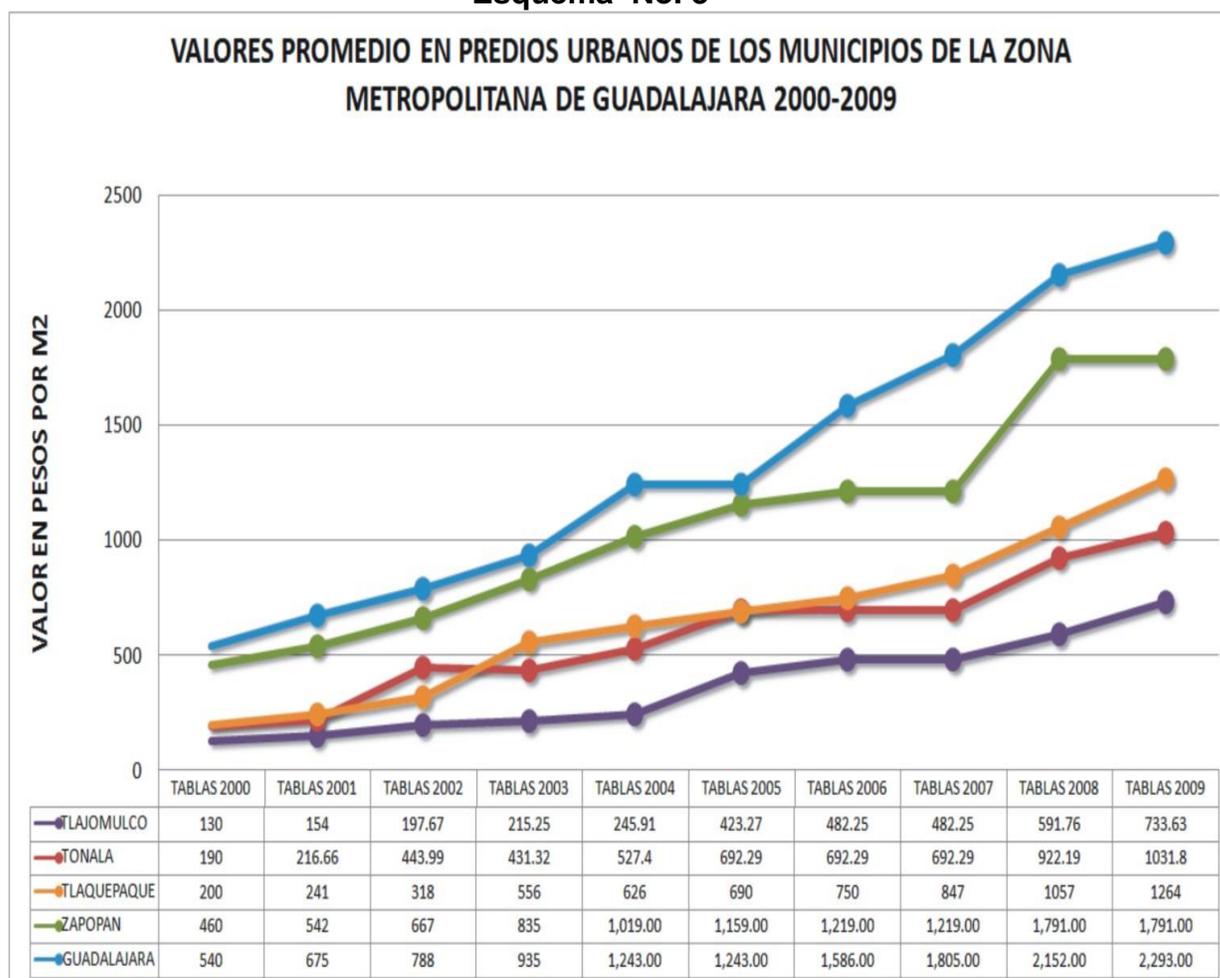
Cada municipio como proponente se supone debe realizar los estudios de valores, para ello deben ir a campo para investigar muestras de valores en venta, con el objeto de conocer los precios de mercado, y realizar trabajo en gabinete, para

³⁵Para demostrar la inequidad en valores producto de trabajos técnicos insuficientes y de la aplicación de metodologías o criterios diferentes, cuando se analice el aspecto social, presentaré algunos casos de los valores que se dan en cada municipio para demostrar sus diferencias, en sus zonas limítrofes. Asimismo presentaré un ejemplo aplicando la metodología existente en cada municipio, donde se verán resultados diferentes en la aplicación de factores de demérito y en los valores de construcción suponiendo un terreno tipo.

identificar de acuerdo al análisis de revistas especializadas, como “El libro azul”, “Casa y terrenos” y en medios electrónicos información de inmobiliarias o asociaciones de inmobiliarias como AMPI, MIO, PAIS, así como en prensa, los valores de mercado de acuerdo a las zonas o distritos.

Para conocer el valor promedio de los predios en cada municipio, con el objeto de conocer el comportamiento de los incrementos de los valores urbanos en cada año, se realizó un análisis de las tablas de valores, mismos que se presenta en el esquema No. 3.

Esquema No. 3



FUENTE: TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE LOS MUNICIPIOS

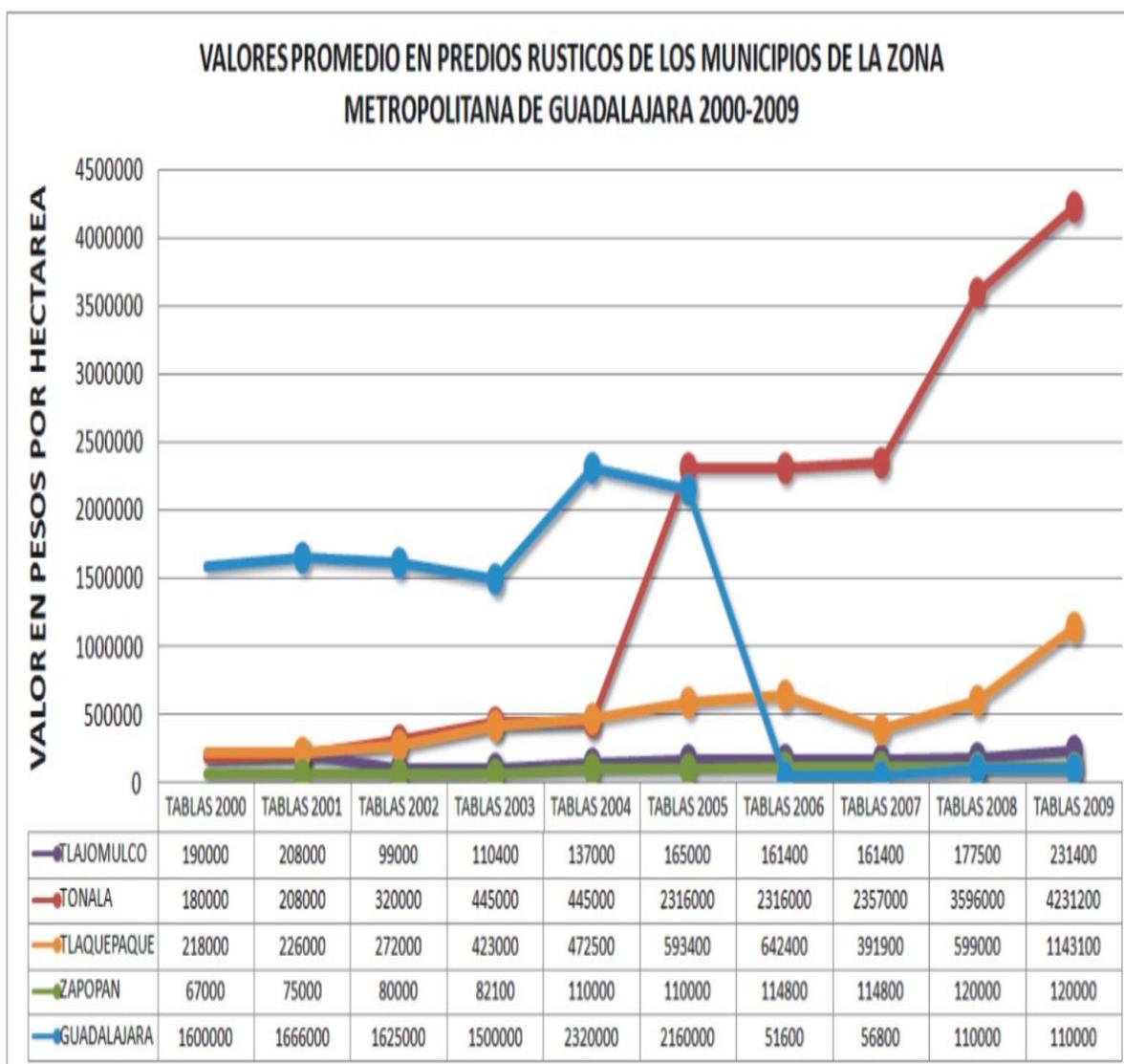
Se observa una distancia considerable entre los municipios de Guadalajara y Zapopan, con el resto de la zona metropolitana, mostrando trabajos desiguales en la actualización de valores; así mismo un crecimiento desproporcionado en Zapopan en el año 2008, por la razón de que en casi tres años, mantuvieron los mismos valores, por el rechazo en dos ocasiones (2006 y 2007) y (2008, 2009 y 2010) de sus valores; Tonalá mantuvo los mismos valores en tres años (2005, 2006 y 2007); y se presentó un decrecimiento en los valores en Tonalá en el 2003 y en Guadalajara en el 2005.

Así mismo se muestra en el esquema No. 4 los valores rústicos promedio, en el que se presentan principalmente tres situaciones: La del Municipio de Guadalajara, notándose casi un decrecimiento total, en estos predios, por la razón de incorporar al sector urbano a predios que de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano y a la Ley de Catastro Municipal, ya poseían características de predios urbanos y estaban mal clasificados, lo anterior dado el crecimiento demográfico de la zona de Huentitán que antes del 2006 tenía a dichos predios como rústicos; en el Municipio de Tonalá, caso contrario, se percibe un crecimiento en los valores de forma impresionante, en virtud de que sus valores estaban muy por debajo de su valor antes del 2005 y en el 2008 tienen otro repunte significativo; una estabilidad en valores en los municipios de Zapopan y Tlajomulco, que casi permanecen constantes; y por último en Tlaquepaque en los años 2007 y 2008 una pequeña disminución, reponiéndose en el 2009.

Con la intención de conocer los valores mínimos y máximos que se han manejado en cada uno de los municipios en los distintos años, se presenta el cuadro No. 5. Cabe señalar que los valores que se muestran son valores de rango que corresponden a los polígonos de terrenos, ya que existen otros valores que no están considerados como los valores de calle y avenida, que incluso son más altos, como por ejemplo la Avenida Juárez entre Corona y Colón que está en \$14,200.00 m²; la Avenida Américas y Sao Pablo que está valuada en la acera

norte \$ 11,200.00 m² y en la acera sur en \$ 8,300.00. De la misma manera no están incluidos los valores de plaza, como por ejemplo el Centro Magno que está en \$12,000.00 el metro² y en Zapopan el valor por metro en Plaza Galerías Guadalajara es de \$25,600.00 el m². (Valores vigentes para el ejercicio fiscal del año 2010).

Esquema No. 4



FUENTE: TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE LOS MUNICIPIOS

Cuadro No. 5
VALORES MÍNIMOS Y MÁXIMOS DE LOS MUNICIPIOS
DE LA ZONA METROPOLITANA

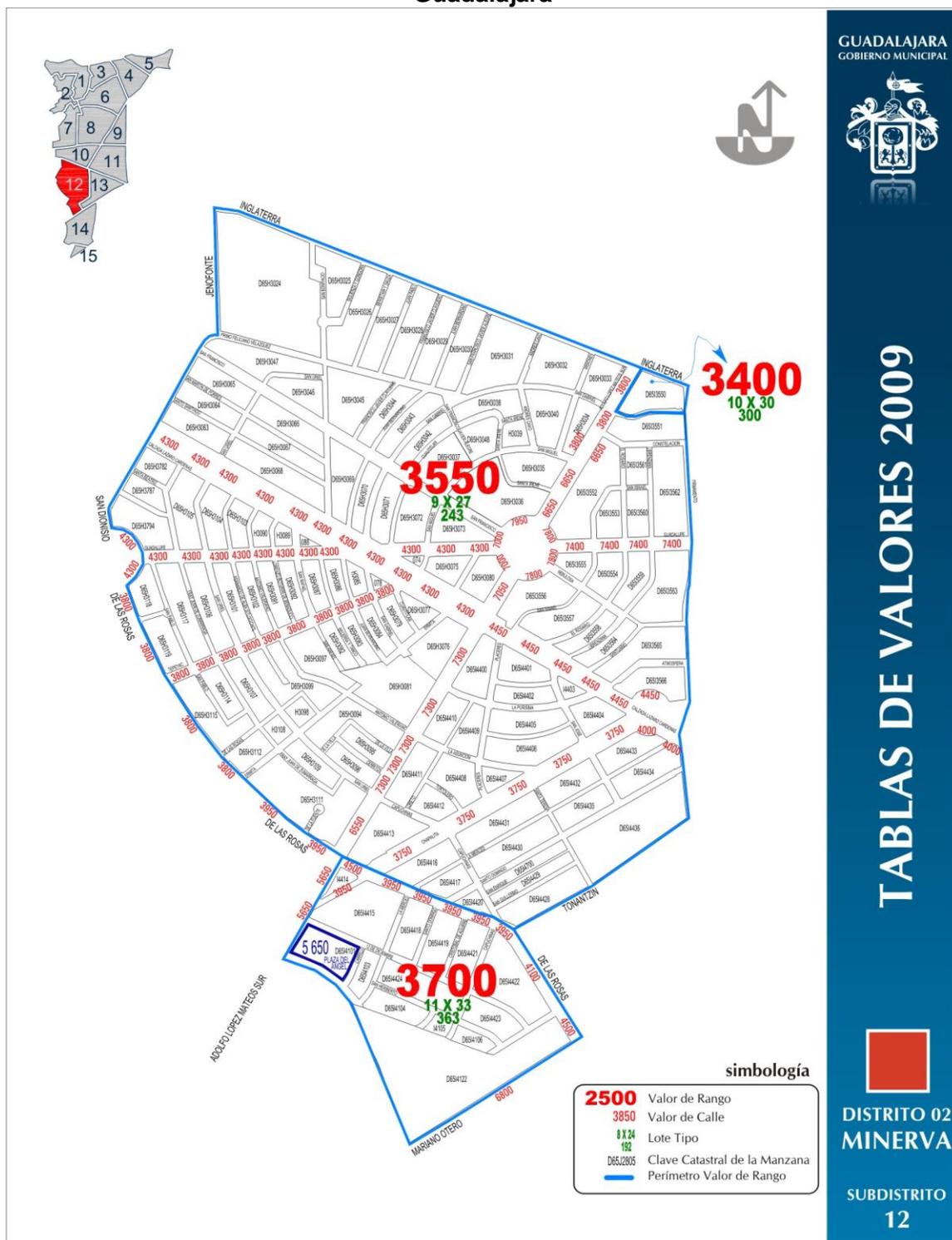
AÑO	GUADALAJARA		ZAPOPAN		TLAQUEPAQUE		TONALA		TLAJOMULCO	
	MINIMO	MAXIMO	MINIMO	MAXIMO	MINIMO	MAXIMO	MINIMO	MAXIMO	MINIMO	MAXIMO
2000	100	2800	100	2300	25	600	100	500	70	400
2001	100	3000	100	2500	25	700	100	600	70	500
2002	150	2300	100	2800	60	850	140	1500	80	500
2003	100	3400	60	3300	80	1400	200	1500	90	500
2004	100	7100	83	4800	30	1500	100	1800	100	500
2005	100	7100	110	4800	80	1700	200	2200	200	900
2006	100	4250	121	5065	80	1850	200	2200	200	1000
2007	200	4950	121	5065	50	2200	200	2200	200	1000
2008	100	5100	100	6080	100	2700	200	2650	220	1980
2009	200	5650	100	6080	90	3000	200	3000	70	2850

FUENTE: TABLAS DE VALORES CATASTRALES DE LOS MUNICIPIOS

Como se observa existen dos grandes grupos, Guadalajara y Zapopan con valores más elevados y el resto de los municipios con valores más bajos, ello se debe principalmente a las características de cada municipio, y el rezago que presentan en su desarrollo. Cuando se tienen definidos los valores de terreno, se aplican coeficientes de demérito o incremento, dependiendo de diversos factores técnicos, como el de lote tipo. El concepto de lote tipo, se deduce del análisis de los polígonos del territorio, para cerrarlos o crear nuevos atendiendo las dimensiones, superficie, perímetro, frente, profundidad, que tiene la mayoría, con el objeto de que en dicho polígono los predios tengan las dimensiones que predominen en esa delimitación territorial.

A continuación, se ejemplifica con un caso del Municipio de Guadalajara, como se presentan en las tablas de valores unitarios, los valores de terreno donde se aprecian los polígonos, los valores y los lotes tipo, se observa en el ejemplo que faltan muchos polígonos por definir (En el Proyecto de Tablas del 2010 se definieron más polígonos, con el objeto de hacer más equitativa la determinación del valor, sin embargo como ya se comentó, se rechazaron las tablas por parte del Congreso del Estado, por lo que seguirán los mismos polígonos y lotes tipos del año 2009 vigentes al 2010). Ver cuadro número 6.

Cuadro No. 6
Ejemplo de tablas de valores 2009 vigentes para el 2010 del Municipio de
Guadalajara



FUENTE: TABLAS DE VALORES 2009, MUNICIPIO DE GUADALAJARA

b) Valores de construcción

En relación con el procedimiento de obtención de valores unitarios de construcción, se ilustra el procedimiento que se sigue para el cálculo con los valores contenidos en el cuadro No. 7:

- En primera instancia se obtienen del mercado los valores unitarios comerciales que se utilizan como base para el estudio de cada uno de los tipos de construcción existentes (marcados en gris), señalando que en este caso fue tomado como vida útil probable 60 años.
- Posteriormente se deprecian al .85 del valor comercial por considerarse un sobreprecio en los valores unitarios comerciales, tales como la utilidad que se obtiene por la operación de compra venta por parte de inmobiliarias, costos de publicación, u otros costos indirectos, obteniéndose así el valor catastral base para cada uno de los tipos de construcción existentes (marcado en color azul)
- Se deprecia el valor considerando la edad y estado de conservación aplicando el Método de Ross-Heidecke,³⁶ y se obtienen los valores unitarios por metro de construcción, respecto de los estados de conservación bueno, regular y malo, además de las clasificaciones por edad: moderno, semimoderno y antiguo. (Marcados en color rojo).

Los valores contenidos en este cuadro son los que se obtienen de un proceso y una metodología adecuada y aceptada por los expertos, y se constituyó en la propuesta de la Comisión de Valores del Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco, misma que consideraron algunos Consejos Técnicos Catastrales Municipales, pero que por motivo del rechazo de las tablas no estarán vigentes en el 2010.

³⁶ Ver glosario de términos

Cuadro No. 7
Valores de construcción 2009, derivados del procedimiento para su obtención

TIPO/CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	MODERNO	RELACIÓN PORCENTUAL	SEMI-MODERNO	RELACIÓN PORCENTUAL	ANTIGUO	RELACIÓN PORCENTUAL
	1		0.8343		0.6250	
Valor comercial nueva de lujo	\$ 10,432.80	80 años	\$ 8,704.09	80 años	\$ 6,520.50	80 años
Valor catastral nueva de lujo	\$ 8,867.88	0.85	\$ 7,398.47	0.85	\$ 5,542.43	0.85
Lujo bueno	\$ 8,380.15	0.9450	\$ 7,398.47		\$ 5,542.43	
Lujo regular	\$ 7,701.75	0.8685	\$ 5,673.15	0.7668	\$ 3,183.57	0.5744
Lujo malo	\$ 5,598.29	0.6313	\$ 4,123.17	0.5573	\$ 2,313.96	0.4175
Valor comercial nueva superior	\$ 7,824.60	80 años	\$ 6,528.06	80 años	\$ 4,890.38	80 años
Valor catastral nueva superior	\$ 6,650.91	0.85	\$ 5,548.85	0.85	\$ 4,156.82	0.85
Superior bueno	\$ 6,285.11	0.9450	\$ 5,548.85		\$ 4,156.82	
Superior regular	\$ 5,776.32	0.8685	\$ 4,254.86	0.7668	\$ 2,387.68	0.5744
Superior malo	\$ 4,198.72	0.6313	\$ 3,092.38	0.5573	\$ 1,735.47	0.4175
Valor comercial nueva medio	\$ 5,868.45	70 años	\$ 4,724.10	0.8050	\$ 3,233.52	0.5510
Valor catastral nueva medio	\$ 4,988.18	0.85	\$ 4,015.49	0.85	\$ 2,748.49	0.85
Medio bueno	\$ 4,670.44	0.9363	\$ 4,015.49		\$ 2,748.49	
Medio regular	\$ 4,019.38	0.8606	\$ 2,971.06	0.7399	\$ 1,391.83	0.5064
Medio Malo	\$ 2,921.36	0.6255	\$ 2,189.65	0.5453	\$ 1,011.72	0.3681
Valor comercial nueva económica	\$ 4,401.34	70 años	\$ 3,543.08	0.8050	\$ 2,425.14	0.5510
Valor catastral nueva económica	\$ 3,741.14	0.85	\$ 3,011.62	0.85	\$ 2,061.37	0.85
Económico bueno.	\$ 3,502.83	0.9363	\$ 3,011.62		\$ 2,061.37	
Económico regular	\$ 3,014.53	0.8606	\$ 2,228.30	0.7399	\$ 1,043.88	0.5064
Económico malo	\$ 2,191.02	0.6255	\$ 1,642.23	0.5453	\$ 758.79	0.3681
Valor comercial nueva austero	\$ 3,415.50	60 años	\$ 2,608.76	0.7638	\$ 1,517.85	0.4444
Valor catastral nueva austero	\$ 2,903.18	0.85	\$ 2,217.45	0.85	\$ 1,290.17	0.85
Austero bueno	\$ 2,683.69	0.9244	\$ 2,217.45		\$ 1,290.17	
Austero regular	\$ 2,280.34	0.8497	\$ 1,556.65	0.702	\$ 527.03	0.4085
Austero malo	\$ 1,657.18	0.6175	\$ 1,131.34	0.5102	\$ 383.05	0.2969

FUENTE: COMISIÓN DE VALORES DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL ESTADO DE JALISCO

En el cuadro No. 8, se muestran los valores propuestos en rojo, así como los valores que tienen los municipios para el 2009, mismos que seguirán vigentes para el 2010, observándose la disparidad de los valores de construcción entre los municipios aun cuando se trata de los mismos tipos, calidades y estados de conservación de las construcciones.

En el cuadro No. 9, se muestran como ejemplo, los valores de construcción que tiene contemplados el Municipio de Guadalajara en su tabla de valores unitarios

Cuadro No. 8
Valores de construcción 2009, de los municipios de la zona metropolitana

TIPO	CALIDAD Y EDO. DE CONSERVACIÓN	VALORES A 80,70 y 60 AÑOS PROPUESTOS	GUADALAJARA VALORES VIGENTES Factor Catastral 1.00	ZAPOCAN VALORES VIGENTES Factor catastral 1.09	TLAQUEPAQUE VALORES VIGENTES Factor Catastral 0.86	TONALÁ VALORES VIGENTES Factor catastral 0.83	TLAJOMULCO VALORES VIGENTES Factor catastral 0.83	
		80 años						
MODERNO	MLB	\$ 8,380	\$7,750.00	\$8,450.00	\$8,150.00	\$7,750.00	\$6,850.00	
	MLR	\$ 7,702	\$6,850.00	\$7,185.00	\$7,450.00	\$7,100.00	\$5,670.00	
	MLM	\$ 5,598	\$5,000.00	\$5,915.00	\$5,350.00	\$5,100.00	\$4,520.00	
	MSB	\$ 6,285	\$6,000.00	\$6,350.00	\$6,100.00	\$5,800.00	\$5,100.00	
	MSR	\$ 5,776	\$5,305.00	\$5,400.00	\$5,550.00	\$5,300.00	\$4,280.00	
	MSM	\$ 4,199	\$4,000.00	\$4,445.00	\$4,050.00	\$3,850.00	\$3,350.00	
			70 años					
	MMB	\$ 4,670	\$4,500.00	\$4,750.00	\$4,550.00	\$4,350.00	\$3,810.00	
	MMR	\$ 4,019	\$3,980.00	\$4,040.00	\$3,950.00	\$3,750.00	\$3,120.00	
	MMM	\$ 2,921	\$2,890.00	\$3,325.00	\$2,850.00	\$2,700.00	\$2,380.00	
	MEB	\$ 3,503	\$3,400.00	\$3,550.00	\$3,400.00	\$3,250.00	\$2,900.00	
	MER	\$ 3,015	\$2,955.00	\$3,020.00	\$2,950.00	\$2,800.00	\$2,320.00	
	MEM	\$ 2,191	\$2,145.00	\$2,485.00	\$2,150.00	\$2,050.00	\$1,800.00	
			60 años					
	M AUST. B	\$ 2,684	\$2,660.00	\$2,750.00	\$2,700.00	\$2,550.00	\$2,150.00	
M AUST. R	\$ 2,280	\$2,215.00	\$2,340.00	\$2,300.00	\$2,200.00	\$1,620.00		
M AUST. M	\$ 1,657	\$1,610.00	\$1,925.00	\$1,650.00	\$1,550.00	\$1,150.00		

		80 años					
SEMIMODERNO	SMLB	\$ 7,398	\$6,125.00	\$7,000.00	\$6,450.00	\$6,400.00	\$5,620.00
	SMLR	\$ 5,673	\$5,815.00	\$5,600.00	\$4,550.00	\$4,550.00	\$4,020.00
	SMLM	\$ 4,123	\$4,225.00	\$4,550.00	\$3,300.00	\$3,350.00	\$2,950.00
	SMSB	\$ 5,549	\$5,000.00	\$5,250.00	\$4,850.00	\$4,800.00	\$4,220.00
	SMSR	\$ 4,255	\$4,500.00	\$4,200.00	\$3,450.00	\$3,400.00	\$3,020.00
	SMSM	\$ 3,092	\$3,270.00	\$3,415.00	\$2,500.00	\$2,500.00	\$2,200.00
		70 años					
	SMMB	\$ 4,015	\$3,700.00	\$3,950.00	\$3,650.00	\$3,600.00	\$3,200.00
	SMMR	\$ 2,971	\$3,370.00	\$3,160.00	\$2,550.00	\$2,550.00	\$2,270.00
	SMMM	\$ 2,061	\$2,455.00	\$2,570.00	\$1,900.00	\$1,900.00	\$1,620.00
	SMEB	\$ 3,012	\$2,600.00	\$2,950.00	\$2,700.00	\$2,700.00	\$2,380.00
	SMER	\$ 2,228	\$2,250.00	\$2,360.00	\$1,900.00	\$1,900.00	\$1,700.00
	SMEM	\$ 1,642	\$1,635.00	\$1,920.00	\$1,400.00	\$1,400.00	\$1,220.00
		60 años					
SM AUST. B	\$ 2,217	\$1,900.00	\$2,200.00	\$2,050.00	\$2,050.00	\$1,620.00	
SM AUST. R	\$ 1,557	\$1,690.00	\$1,760.00	\$1,450.00	\$1,450.00	\$1,270.00	
SM AUST. M	\$ 1,131	\$1,225.00	\$1,430.00	\$1,050.00	\$1,050.00	\$930.00	
	80 años						
ANTIGUO	ALB	\$ 5,542	\$4,135.00	\$4,000.00	\$3,650.00	\$3,650.00	\$3,250.00
	ALR	\$ 3,184	\$3,925.00	\$3,000.00	\$1,450.00	\$1,450.00	\$1,770.00
	ALM	\$ 2,314	\$2,855.00	\$2,400.00	\$1,100.00	\$1,100.00	\$990.00
	ASB	\$ 4,157	\$3,200.00	\$3,000.00	\$2,750.00	\$2,750.00	\$2,430.00
	ASR	\$ 2,388	\$3,040.00	\$2,250.00	\$1,100.00	\$1,100.00	\$1,370.00
	ASM	\$ 1,735	\$2,210.00	\$1,800.00	\$800.00	\$850.00	\$750.00
		70 años					
	AMB	\$ 2,748	\$2,400.00	\$2,250.00	\$2,100.00	\$2,050.00	\$1,800.00
	AMR	\$ 1,392	\$2,280.00	\$1,690.00	\$800.00	\$850.00	\$1,030.00
	AMM	\$ 1,012	\$1,660.00	\$1,350.00	\$600.00	\$600.00	\$520.00
	AEB	\$ 2,061	\$1,500.00	\$1,700.00	\$1,550.00	\$1,550.00	\$1,390.00
	AER	\$ 1,044	\$1,100.00	\$1,275.00	\$600.00	\$600.00	\$740.00
	AEM	\$ 759	\$800.00	\$1,020.00	\$475.00	\$450.00	\$410.00
		60 años					
A AUST. B	\$ 1,290	\$1,100.00	\$1,250.00	\$1,150.00	\$1,150.00	\$990.00	
A AUST. R	\$ 527	\$700.00	\$940.00	\$475.00	\$450.00	\$510.00	
A AUST. M	\$ 383	\$480.00	\$750.00	\$375.00	\$350.00	\$310.00	

FUENTE: COMISIÓN DE VALORES DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DEL ESTADO DE JALISCO

Cuadro No. 9 Valores de construcción del Municipio de Guadalajara del 2009 y 2010

VALORES DE CONSTRUCCION

TIPO	MODERNO					SEMI-MODERNO					ANTIGUO					PROVISIONALES			ALBERCA	AREAS DE PISO SIN TECHAR		INSTALACIONES DEPORTIVAS	
	LUJO	SUPERIOR	MEDIA	ECONOMICA	AUSTERA	LUJO	SUPERIOR	MEDIA	ECONOMICA	AUSTERO	LUJO	SUPERIOR	MEDIA	ECONOMICA	AUSTERO	SUPERIOR	MEDIA	ECONOMICA	SUPERIOR	MEDIA	ECONOMICA		
ESTADO DE CONSERVACION	BIENO REGULAR	BIENO REGULAR																					
VALOR	7,750 6,850	5,000 4,000	5,305 4,000	3,980 3,980	2,890 2,890	6,125 5,815	5,000 4,225	4,500 3,270	3,700 3,370	2,455 2,455	4,135 3,925	2,855 3,200	3,040 2,210	2,200 1,660	1,500 1,100	1,000 660	530 800	495 395	500 330	265 2,600	2,600 1,600		
USO INDUSTRIAL	ESPECIAL	ESPECIAL																					
VALOR	2,400 1,900	3,000 2,400	2,000 1,760	2,000 1,670	1,955 1,420	2,725 2,990	1,800 2,410	2,290 1,655	2,055 1,950	1,420 1,570	1,490 1,080	1,900 1,690	1,690 1,225	1,840 1,770	1,630 1,645	1,125 1,390	960 840	600 420	1,000 700	480 1,000	660 530	800 495	

- Nota 1.** Las construcciones hasta 10 años de edad corresponden al tipo moderno.
Las construcciones de más de 10 años y hasta 30 años corresponden al tipo semimoderno.
Las construcciones con más de 30 años corresponden al tipo
- Nota 2.** Las construcciones modernizadas y todas las que no se ajusten a los tipos aprobados, se clasificarán en el tipo de la construcción que correspondiera a su valor por m².
Las modernizaciones para los efectos catastrales, se entiende como la mejora sustancial de una finca consistente en cambio de distribución, instalaciones, techo, pisos, herrería y carpintería.
- Nota 3.** Para el caso de edificaciones con más de 4 niveles se incrementará el valor por m² en un 10%.
- Nota 4.** Los valores de áreas de piso sin techo para estacionamientos no aplica en inmuebles de uso habitacional y los áreas de piso empastado serán consideradas solo para instalaciones deportivas.
- Nota 5.** Para la clasificación del estado de conservación:
BIENO, equivale a nuevo, semicompleto remodelado o construido.
REGULAR, es aquel que requiere reparaciones sencillas para ponerlo en buen estado.
MALO, es aquel que requiere reparaciones importantes para ponerlo en buen estado.
- Nota 6.** Cuando un predio ya sea rústico o urbano, esté ubicado en un rango que no corresponda, se le dejará el valor más próximo, según se asemeje a sus características físicas.
- Nota 7.** La calidad austero se aplicará para inmuebles ubicados en áreas de urbanización progresiva o de autoconstrucción que carezcan de acabados.

Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara


PRESIDENTE MUNICIPAL Y PRESIDENTE DEL COMITÉ TÉCNICO CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA
MSc. Antonio Carlos Cárdenas
REPRESENTANTE


SECRETARIO MUNICIPAL Y SECRETARIO DEL COMITÉ TÉCNICO CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA
Lic. Rafael de la Cruz Ramírez
REPRESENTANTE


CÁMARA MEXICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION
MSc. Jorge Torres Pineda
REPRESENTANTE


CONSEJO INTERSECTORIAL DE VALUADORES DEL ESTADO DE JALISCO A.C.
MSc. José Carlos Ramírez
REPRESENTANTE


DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS
Lic. Eduardo Rivera Rodríguez
REPRESENTANTE


DIRECCION GENERAL DE PROMOCION SOCIAL
Lic. María Guadalupe González
REPRESENTANTE


COMISION DE AVALUACION URBANA
MSc. Marco Antonio Cruz
REPRESENTANTE


FEDERACION ECONOMICA
Lic. Jorge Carlos Ramírez
REPRESENTANTE


PRESIDENTE DE LA COMISION EJECUTIVA DE HACIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA
MSc. Salvador Sánchez Guerrero
TITULAR


COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO
Lic. Rafael de la Cruz Ramírez
PRESIDENTE


ASOCIACION MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS
Lic. Rafael de la Cruz Ramírez
PRESIDENTE


CAMARA NACIONAL DE COMERCIO DE GUADALAJARA
Lic. José María Anguiano Cortés Zamora
REPRESENTANTE


AYUNTAMIENTO DEL CENTRO HISTORICO DE GUADALAJARA
MSc. José María Anguiano Cortés Zamora
TITULAR


PATRONATO DEL CENTRO HISTORICO DE GUADALAJARA
MSc. José María Anguiano Cortés Zamora
TITULAR


FEDERACION DE ASOCIACIONES DE COLONOS DE JALISCO A.C.
MSc. Jorge Carlos Ramírez
REPRESENTANTE


CONSEJO EJECUTIVO DE JALISCO
MSc. Roberto A. Casco Rodríguez
REPRESENTANTE

Valores de construcción del Municipio de Guadalajara del 2009 y 2010
FUENTE: TABLAS DE VALORES 2009 y 2010, MUNICIPIO DE GUADALAJARA

c) Metodología y criterios en la aplicación de valores

➤ Municipio de Guadalajara

Actualmente cuenta con un sistema único en el estado que tiene ligada la cartografía con su base de datos, además por contar con un territorio prácticamente urbano, sus registros los tiene identificados y regularizados, lo que facilita la función de valuación.

Antes de iniciar los trabajos del Consejo Técnico Catastral, se ha utilizado como criterio, solicitar la opinión y propuestas de valores a los miembros del consejo, a

fin de que sean presentadas y analizadas en las sesiones de trabajo conjuntamente por los demás consejeros.

En cuanto a construcciones, la propuesta está basada en los parámetros de BIMSA o Varela una de las publicaciones con mayor importancia en el medio de la construcción, y se orienta a que exista una homologación de valores con el resto de los municipios de la zona metropolitana ya que prácticamente el costo de los materiales y la mano de obra es el mismo, lo anterior buscando congeniar con la propuesta emitida por el Consejo Estatal.

Con relación a los valores de terreno, se busca actualizar los valores para hacerlos equiparables con los comerciales tomando en consideración aspectos tales como: infraestructura, servicios, movimiento inmobiliario de la zona, inflación, crecimientos, creación de nuevos desarrollos, depresión de la zona, valores en zonas colindantes con otros municipios, usos de suelo existentes y potenciales (para el caso de los valores de calle). Para efecto de lo anterior se realizan estudios diversos que aporten la información necesaria para poder analizar, evaluar y realizar la propuesta correspondiente.

Dentro de estos estudios se pueden considerar el trabajo de campo para recabar muestras de mercado que reflejen el movimiento inmobiliario de la zona, así como información gráfica y documental sobre la infraestructura, los servicios públicos que cuenta, creación de desarrollos inmobiliarios; investigación en diferentes bases de datos para conocer ofertas inmobiliarias, verificación de planes de desarrollo (usos de suelo, lotes tipo) y estudios estadísticos de la base cartográfica

En el caso específico del suelo rústico en Guadalajara como prácticamente casi no quedan cuentas que se encuentren dentro de esta categoría, normalmente se maneja con actualizaciones con base en el porcentaje de incremento promedio proyectado para la generalidad del suelo del municipio.

Respecto a los valores de plazas, se realizan estudios del impacto que comercialmente tiene la plaza, estudios de mercado, tanto en la plaza como en las zonas cercanas y se consideran las características físicas de la misma.

El análisis de toda la información anterior se realiza por medio de criterios como el de homologación y análisis de mercado y por medio de los métodos de valuación, el método Capuano o residual, capitalización de rentas y método físico o directo.³⁷

Para la determinación de valores y aplicación de deméritos o incrementos, utilizan la fórmula de la raíz sexta, para el procedimiento de cálculo y aplicación de la misma, se obtiene el factor en relación al predio a valorar sobre el predio modelo, se establece frente, se establece profundidad, se obtiene el valor unitario catastral del predio, se calcula el factor y se calcula el valor total del predio.³⁸

Para fin de facilitar la valuación catastral en el Consejo Técnico Catastral se han aprobado las siguientes modificaciones a las metodologías de valuación:

- Valuación de terrenos aplicando los factores producto de la fórmula de raíz sexta con determinación de nuevos polígonos.
- Valuación de condominios, considerando un trato diferencial para condominios horizontales y verticales, con un cálculo del valor del área privativa y valor del área de uso común (indiviso)
- Valuación de plazas comerciales, atendiendo su régimen condominal

➤ **Municipio de Zapopan:**

Cuenta con un territorio extenso y con muchas posibilidades de crecimiento, además se presentan todas las formas de tenencia de la tierra, por lo que en forma permanente se trabaja la integración y actualización del catastro.

³⁷ Ver Glosario de Términos

³⁸ En la propuesta técnica, se describe a detalle en que consiste la aplicación de esta fórmula de la raíz sexta

Hace tres años se implementó un sistema (proveniente de Chihuahua) que a diferencia del de Guadalajara no actualiza la información desde la cartografía; tiene proyectado la modernización de catastro, con recursos de BANOBRAS, misma que no fue posible realizar en la administración 2007-2009.

Cuando se implementó el nuevo sistema, denominado SUAC Sistema Único de Administración Catastral, no se migró la información en forma correcta y completa, quedando muchos registros en el sistema alfanumérico denominado FOX, por el sistema de programación que utiliza, lo que ocasiona que además los valores no sean correctos, independientemente de las cuestiones de metodología y criterios técnicos, aunado a que se tienen que consultar los dos sistemas porque la administración no ha sido capaz de unificar y consolidar la información en un solo sistema, propiciando inequidad e inconformidad de los contribuyentes por sus valores o errores de registro (no registro de construcciones, registro incierto de metros de construcción, incorrecta clasificación del predio etc.) que de alguna manera inciden en la determinación de valores inadecuados.

Respecto de los valores de terreno, avenidas, centros comerciales y predios rústicos, se opta por elaborar un estudio que permita identificar el pulso del mercado inmobiliario; ante la ausencia del mercadeo se recurre a metodologías de homologación conforme a los servicios e infraestructura de las colonias que componen el municipio, y eventualmente se proponen estudios estadísticos como tendencia para identificar los valores futuros.

Un aspecto muy importante en este municipio es el valor que se le asigna a las áreas de transición o áreas de reserva urbana, equiparándolas a valores del mercado; los predios no se consideran ni como predios urbanos ni como predios rústicos, por lo que el valor que se le determina considera una metodología basada en el método residual.

Por las características del municipio, y dado su vocacionamiento agropecuario en una gran extensión de su territorio, se analizan los valores por hectárea que le corresponde al suelo rústico así como a los centros de población que se encuentran alejados de la zona metropolitana.

Con referencia a la forma de determinar los valores de construcción, se generan presupuestos de obra de diferentes tipos de construcciones con la finalidad de encontrar valores unitarios de edificación, para utilizarlos como paramétricos y aplicarles la metodología de Ross-Heidecke. Al igual que el Municipio de Guadalajara se ha tratado de homologar con la propuesta de catastro del estado.

En este municipio y el resto del estado (con excepción del Municipio de Guadalajara) se considera la metodología prevista en el extinto Manual de Valuación Catastral del Estado, el cual en su gran mayoría paso a ser parte de la actual Norma Técnica de Valuación Catastral del Estado de Jalisco, misma que no se aplica en ningún municipio en forma estricta.

➤ **Municipio de Tlajomulco:**

Tal como Zapopan, muestra una gran dinámica en crecimiento, y es de los municipios de mayor índice demográfico a nivel nacional, sin embargo el crecimiento no ha sido ordenado y carece de infraestructura urbana, existe un gran rezago propiciado por el mercado inmobiliario tan intenso. Desgraciadamente la mayoría de sus desarrollos son de alta densidad, de objetivo social y popular, convirtiéndose en un dormitorio de Guadalajara.

El crecimiento urbano ha impactado también en su administración, cuya estructura organizacional, incluyendo la de catastro no ha crecido a la par para atender los requerimientos que se demandan por el incremento sustancial de nuevas cuentas, por lo que en sus procesos de valuación, respecto de los valores de construcción y terreno generalmente aplican porcentajes de incremento para la actualización de

los valores vigentes, salvo en los casos de nuevos fraccionamientos donde se aplica un valor de una zona homogénea.

Basan su valuación en normas previstas en la “Norma Técnica de Valuación”.³⁹

➤ **Municipio de Tlaquepaque:**

Es un municipio prácticamente urbanizado, pero con una gran problemática en la tenencia de la tierra, lo anterior por tener demasiados asentamientos que se han ido regularizando en el transcurso del tiempo, pero que aún no cuentan con la infraestructura adecuada y que carecen de algunos servicios públicos elementales

Constante pero a pasos lentos han actualizado su catastro, por falta de recursos económicos, su cartografía está poco actualizada y tiene menor avance tecnológico a pesar de ser un municipio importante.

Respecto de los valores de construcción y terreno aplican el mismo procedimiento que Tlajomulco y las normas previstas en la “Norma Técnica de Valuación”

➤ **Municipio de Tonalá:**

Cuenta con un gran territorio y muy variado, tiene todo tipo de usos de suelo, su crecimiento urbano ha ido absorbiendo poco a poco algunos pequeños poblados con poca infraestructura. Su crecimiento es más lento que los demás municipios

Los recursos que invierte en catastro son muy limitados, lo que ocasiona un catastro muy rezagado tecnológicamente y desactualizado en sus registros y cartografía. Al igual que Tlajomulco y Tlaquepaque aplican los mismos procedimientos para la valuación

³⁹ Ver Glosario de Términos. Además dentro del apartado. “Aspectos Jurídicos” inciso7, se explica en que consiste la “Norma Técnica de Valuación”

d) Ejemplo de aplicación de metodología y criterios en la aplicación de de valores de terreno y construcción

Datos de Inmueble a comparar

Frente:	5.50 mts.
Fondo:	20.00 mts.
Superficie:	110.00 mts. ²
Tipo de construcción:	Moderno -Económico- Bueno.
Inclinación o desnivel:	2.00 mts del nivel de la calle (escarpado hacia abajo)
En esquina:	Si
Valor de Zona:	\$1,100.00

Lote tipo

Frente:	5.5 m
Fondo:	15.00 m
Superficie:	82.5 m ²

A continuación iniciaremos con la aplicación desglosada en terreno y construcción, de las metodologías existentes en cada uno de los municipios mediante cuadros y esquemas comparativas.

➤ **Terreno**

Se aplican los factores de deméritos aplicables al terreno, de acuerdo a la metodología o criterios técnicos del municipio

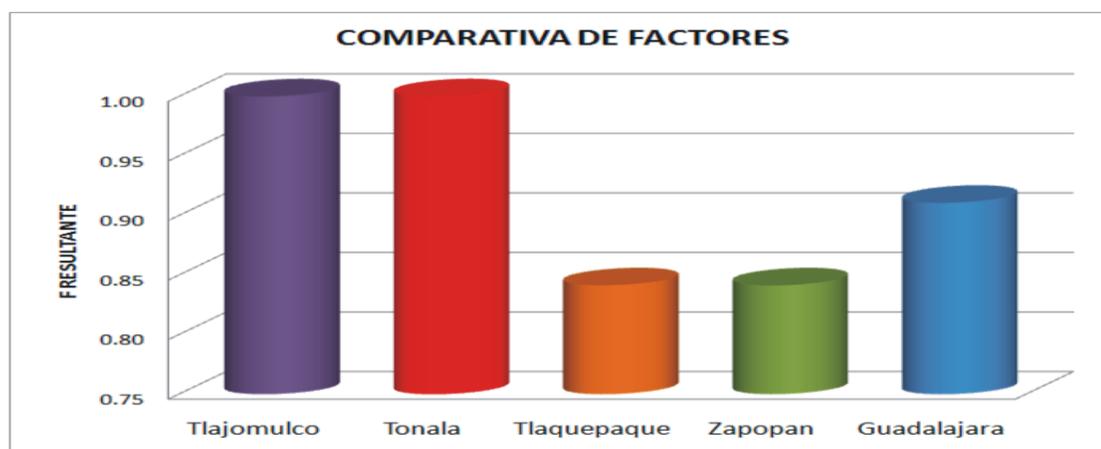
Cuadro No. 10
Ejemplo de factores de deméritos aplicables a terreno
en los municipios de la zona metropolitana 2009

FACTORES DE DEMERITOS APLICABLES (Terreno)					
MUNICIPIO	POCO FRENTE	PROFUNDIDAD	TOPOGRAFÍA	ESQUINA	FACTOR RESULTANTE
Tlajomulco	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Tonalá	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Tlaquepaque	0.85	0.99	0.93	1.08	0.84
Zapopan	0.85	0.99	0.93	1.08	0.84
Guadalajara	Raíz Sexta				0.91

FUENTE: DATOS OBTENIDOS DE TABLAS DE VALORES DE LOS MUNICIPIOS DE LA ZMG.

Los factores del recuadro marcados con color rojo fueron aplicados extraoficialmente, ya que los procedimientos para el cálculo de estos factores no están publicados en las tablas de valores catastrales, sin embargo si se aplican y son lo que corresponden.

Esquema No. 5
Comparativa de aplicación de factores de demérito



FUENTE: CUADRO NO. 10

Aquí se empieza observar ya una diferencia en los factores de deméritos o incrementos aplicables a un inmueble con las mismas características.

Aplicando dichos factores al valor unitario del terreno, tenemos los siguientes valores de terreno.

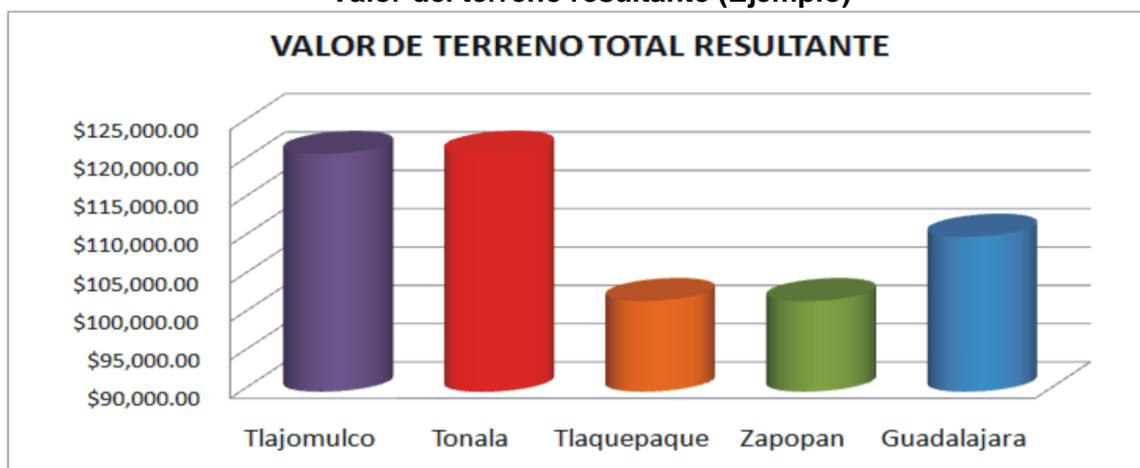
Cuadro No. 11
Ejemplo de valores resultantes de valores unitarios en los municipios de la zona metropolitana 2009

VALOR RESULTANTE DE TERRENO					
Municipio	Superficie	Valor unitario	Factor aplicable	Valor unitario resultante	Valor del terreno
Tlajomulco	110.00	\$ 1,100.00	1.00	\$ 1,100.00	\$ 121,000.00
Tonalá	110.00	\$ 1,100.00	1.00	\$ 1,100.00	\$ 121,000.00
Tlaquepaque	110.00	\$ 1,100.00	0.84	\$ 925.42	\$ 101,796.04
Zapopan	110.00	\$ 1,100.00	0.84	\$ 925.42	\$ 101,796.04
Guadalajara	110.00	\$ 1,100.00	0.91	\$ 1,001.66	\$ 110,182.60

FUENTE: DATOS OBTENIDOS DE TABLAS DE VALORES DE LOS MUNICIPIOS DE LA ZMG.

Tras la aplicación de los factores y valores al inmueble sujeto de la comparación, como se aprecia resulta ya un valor total diferente.

Esquema No. 6
Valor del terreno resultante (Ejemplo)



FUENTE: CUADRO NO. 11

➤ Construcciones

Posteriormente, se aplica el valor de construcciones, considerando los valores que contempla cada municipio de acuerdo al tipo, calidad y antigüedad del ejemplo en estudio.

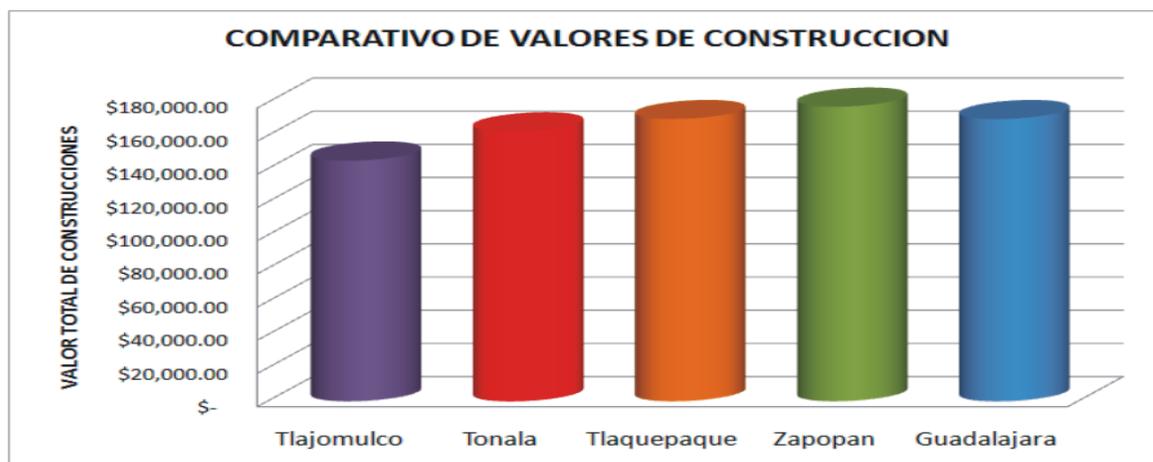
Cuadro No. 12
Ejemplo de valores resultantes de construcciones en los municipios de la zona metropolitana 2009

MUNICIPIO	Valor m2 de construcción	M2 de construcción	Valor total de construcciones
Tlajomulco	\$ 2,900.00	50	\$ 145,000.00
Tonalá	\$ 3,250.00	50	\$ 162,500.00
Tlaquepaque	\$ 3,400.00	50	\$ 170,000.00
Zapopan	\$ 3,550.00	50	\$ 177,500.00
Guadalajara	\$ 3,400.00	50	\$ 170,000.00

FUENTE: DATOS OBTENIDOS DE TABLAS DE VALORES DE LOS MUNICIPIOS DE LA ZMG.

Nuevamente observamos que la misma cantidad y tipo de construcción trasladada a otros municipios cambia su valor.

Esquema No. 7
Comparativo de valores de construcción (Ejemplo)



FUENTE: CUADRO NO. 12

➤ Terreno y construcción

Por último al sumar el valor total de terreno y construcción, nos arroja los siguientes resultados.

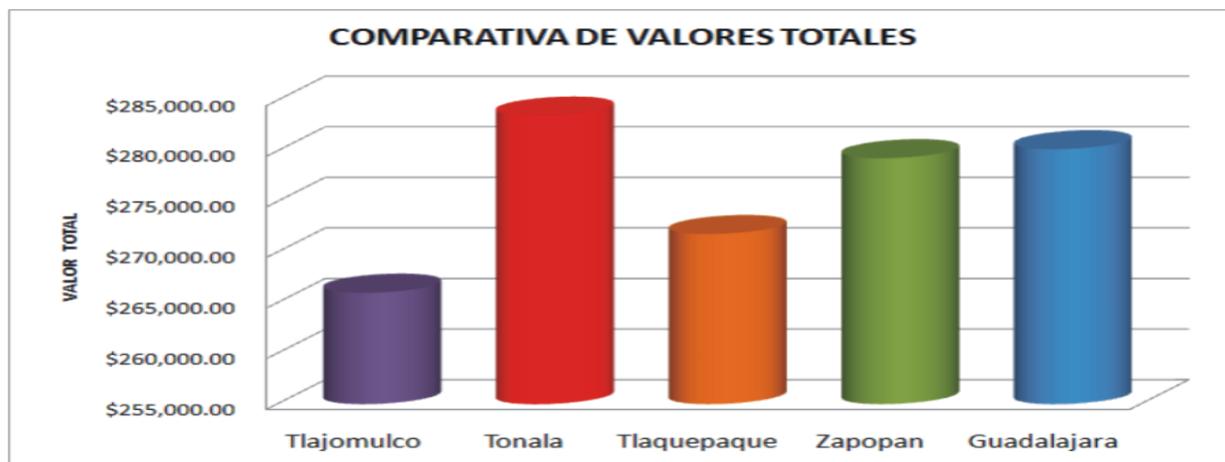
Cuadro No. 13
Ejemplo de valores de terreno y construcción en los municipios de la zona metropolitana 2009

MUNICIPIO	VALOR TERRENO	VALOR CONSTRUCCION	VALOR TOTAL
Tlajomulco	\$ 121,000.00	\$ 145,000.00	\$ 266,000.00
Tonalá	\$ 121,000.00	\$ 162,500.00	\$ 283,500.00
Tlaquepaque	\$ 101,796.04	\$ 170,000.00	\$ 271,796.04
Zapopan	\$ 101,796.04	\$ 177,500.00	\$ 279,296.04
Guadalajara	\$ 110,182.60	\$ 170,000.00	\$ 280,182.60

FUENTE: DATOS OBTENIDOS DE TABLAS DE VALORES DE LOS MUNICIPIOS DE LA ZMG.

Como resultado tenemos que si trasladáramos la misma propiedad a cada municipio automáticamente cambiaría su valor.

Esquema No. 8
Comparativo de valores de terreno y construcción (Ejemplo)



FUENTE: CUADRO NO. 13

Cabe señalar que los datos fueron reales de una propiedad ubicada en el Municipio de Tlajomulco, en el Fraccionamiento los Silos, en la calle Circuito Andrés de la Concha No. 95 y que se tomaron en cuenta sus características de construcción, superficie, medidas y linderos para comparar el resultado con otros municipios derivado del factor de demérito y valor de construcción que utiliza cada uno.

Como dato importante el valor según avalúo para garantía de crédito (avalúo comercial) resultó en: \$250,800.00 M.N.

e) Análisis de Dictámenes del Consejo Técnico Catastral respecto al estudio de los proyectos de tablas de valores unitarios aprobados por los Consejos Técnicos Catastrales Municipales

Los dictámenes del Consejo Técnico Catastral, contienen las observaciones que realizan los miembros del Consejo para cuidar la homologación de los municipios; la ley prevé que sean sugerencias, por lo que los municipios podrán o no acatarlas. Lo que se pretende es que los municipios respeten los valores base que

fueron por parte del Consejo Técnico Catastral en base a los valores base aprobados por el Consejo Técnico Catastral del Estado, tanto para terreno urbano como rústico mismos que estuvieron vigentes en el 2009, y continuarán aplicándose en el ejercicio fiscal en el 2010.⁴⁰

Asimismo se presenta en los cuadros No. 15 y 16 un factor que se determina por el propio Consejo (Ver cuadro No. 14) donde se presenta el factor catastral que tiene cada municipio, mismo que representa la cantidad a multiplicar del valor correspondiente en cada entidad.

Considerando estos factores, y estos valores base atendiendo mínimos y máximos en terrenos urbanos y tipo de suelo en valores rústico, el Consejo Técnico Catastral del Estado revisa los proyectos de tablas de los municipios y hace sus observaciones.

Cuadro No. 14
Factor catastral para el año 2009 y 2010

No.	MUNICIPIO	FACTOR CATASTRAL ACTUAL	No	MUNICIPIO	FACTOR CATASTRAL ACTUAL
001	ACATIC	0.67	065	PIHUAMO	0.59
002	ACATLAN DE JUAREZ	0.68	066	PONCITLÁN	0.66
003	AHUALULCO DEL MERCADO	0.74	067	PUERTO VALLARTA	1.01
004	AMACUECA	0.55	069	QUITUPAN	0.68
005	AMATITÁN	0.72	070	SALTO, EL	0.77
006	AMECA	0.78	071	SAN CRISTOBAL DE LA BARRANCA	0.50
008	ARANDAS	0.81	072	SAN DIEGO DE ALEJANDRÍA	0.53
009	ARENAL, EL	0.70	113	SAN GABRIEL	0.56
010	ATEMAJAC DE BRIZUELA	0.60	073	SAN JUAN DE LOS LAGOS	0.82
011	ATENGO	0.50	007	SAN JUANITO DE ESCOBEDO	0.56
012	ATENGUILLO	0.55	074	SAN JULIAN	0.67
013	ATOTONILCO EL ALTO	0.72	075	SAN MARCOS	0.56
014	ATOYAC	0.55	076	SAN MARTÍN DE BOLAÑOS	0.50
015	AUTLÁN DE NAVARRO	0.80	077	SAN MARTÍN HIDALGO	0.72
016	AYOTLÁN	0.58	078	SAN MIGUEL EL ALTO	0.75

⁴⁰ El manual: Catastro del Estado, El "ABC" en la gestión catastral 2008-2013, formulado por la Dirección de Catastro con la participación de algunos municipios y editado por la Secretaría de Finanzas en el año 2009; contiene principios básicos en materia catastral, partiendo del marco jurídico, tablas de valores, trámite y registro, valuación cartografía e informática, con el objetivo de homologar criterios en forma general, referente a los procedimientos en materia catastral y de constituirse en una herramienta de apoyo para todos los responsables en esta materia. Por lo que se recomienda su lectura si se desea profundizar al respecto

017	AYUTLA	0.60	080	SAN SEBASTIAN DEL OESTE	0.60
018	BARCA, LA	0.71	081	SANTA MARÍA DE LOS ANGELES	0.50
019	BOLAÑOS	0.50	056	SANTA MARÍA DEL ORO	0.50
020	CABO CORRIENTES	0.52	082	SAYULA	0.73
117	CAÑADAS DE OBREGÓN	0.52	083	TALA	0.77
021	CASIMIRO CASTILLO	0.65	084	TALPA DE ALLENDE	0.70
030	CHAPALA	0.70	085	TAMAZULA DE GORDIANO	0.80
031	CHIMALTITÁN	0.50	086	TAPALPA	0.70
032	CHIQUILISTLAN	0.50	087	TECALITLÁN	0.57
022	CIHUATLÁN	0.70	089	TECHALUTA DE MONTENEGRO	0.55
024	COCULA	0.72	088	TECOLOTLÁN	0.60
025	COLOTLÁN	0.65	090	TENAMAXTLÁN	0.58
026	CONCEPCIÓN DE BUENOS AIRES	0.52	091	TEOCALTICHE	0.70
027	CUAUTITLÁN DE GARCIA BARRAGÁN	0.52	092	TEOCUITATLÁN DE CORONA	0.56
028	CUAUTLA	0.52	093	TEPATITLÁN DE MORELOS	0.82
029	CUQUIO	0.55	094	TEQUILA	0.75
033	DEGOLLADO	0.60	095	TEUCHITLÁN	0.60
034	EJUTLA	0.50	096	TIZAPÁN EL ALTO	0.65
035	ENCARNACION DE DÍAZ	0.65	097	TLAJOMULCO DE ZUÑIGA	0.84
036	ETZATLÁN	0.70	098	TLAQUEPAQUE	0.86
079	GOMEZ FARÍAS	0.60	099	TOLIMÁN	0.50
037	GRULLO, EL	0.75	100	TOMATLÁN	0.56
038	GUACHINANGO	0.50	101	TONALÁ	0.83
039	GUADALAJARA	1.00	102	TONAYA	0.60
040	HOSOTIPAQUILLO	0.68	103	TONILA	0.50
041	HUEJUCAR	0.50	104	TOTATICHE	0.55
042	HUEJUQUILLA EL ALTO	0.50	105	TOTOTLÁN	0.65
043	HUERTA, LA	0.65	106	TUXCACUESCO	0.50
044	IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS	0.58	107	TUXCUECA	0.56
045	IXTLAHUACAN DEL RIO	0.60	108	TUXPAN	0.70
046	JALOSTOTITLÁN	0.70	109	UNION DE SAN ANTONIO	0.53
047	JAMAY	0.65	110	UNION DE TULA	0.65
048	JESÚS MARIA	0.65	111	VALLE DE GUADALUPE	0.66
049	JILOTLÁN DE LOS DOLORES	0.50	112	VALLE DE JUAREZ	0.70
050	JOCOTEPEC	0.76	114	VILLA CORONA	0.66
051	JUANACATLÁN	0.50	115	VILLA GUERRERO	0.55
052	JUCHITLÁN	0.60	116	VILLA HIDALGO	0.75
053	LAGOS DE MORENO	0.82	068	VILLA PURIFICACIÓN	0.51
054	LIMÓN, EL	0.56	118	YAHUALICA DE GONZALEZ GALLO	0.74
055	MAGDALENA	0.68	119	ZACOALCO DE TORRES	0.70
057	MANZANILLA DE LA PAZ, LA	0.60	120	ZAPOPAN	1.09
058	MASCOTA	0.71	121	ZAPOTILTIC	0.70
059	MAZAMITLA	0.72	122	ZAPOTLAN DE VADILLO	0.50
060	MEXTICACÁN	0.50	123	ZAPOLTÁN DEL REY	0.55
061	MEZQUITIC	0.50	023	ZAPOTLÁN EL GRANDE	0.84
062	MIXTLÁN	0.50	124	ZAPOTLANEJO	0.78
063	OCOTLÁN	0.78	125	SAN IGNACIO CERRO GORDO	0.70
064	OJUELOS DE JALISCO	0.50			

FUENTE: LIBRO DE PROCESO DE ELABORACIÓN DE TABLAS CATASTRALES DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN EN EL EJERCICIO FISCAL 2010.

Cuadro No. 15
Valores base aprobados por el Consejo Técnico Catastral del Estado, para terreno urbano 2009, aplicación en el ejercicio fiscal en el 2010

FACTOR CATASTRAL	CENTRO		INTERMEDIO		PERIFERIA	
	MAXIMO	MINIMO	MAXIMO	MINIMO	MAXIMO	MINIMO
	1	0.73	0.27	0.21	0.15	0.04
0.82	6,930	5,059	1,871	1,455	1,040	277
0.81	6,615	4,829	1,780	1,389	992	265
0.80	6,353	4,638	1,715	1,334	953	254
0.78	5,775	4,216	1,559	1,213	866	231
0.77	5,197	3,794	1,403	1,091	780	208
0.76	4,620	3,373	1,247	970	693	185
0.75	4,400	3,212	1,188	924	660	176
0.74	4,280	3,124	1,156	899	642	171
0.73	4,200	3,066	1,134	882	630	168
0.72	4,100	2,993	1,107	861	615	164
0.70	4,042	2,951	1,091	849	306	162
0.69	3,850	2,811	1,040	809	578	154
0.68	3,800	2,774	1,026	798	570	152
0.67	3,700	2,701	999	777	555	148
0.66	3,360	2,650	980	762	545	145
0.65	3,430	2,504	926	720	515	137
0.64	3,080	2,248	832	647	462	123
0.63	3,000	2,190	810	630	450	120
0.60	2,800	2,044	756	588	420	112
0.59	2,420	1,767	653	508	363	97
0.58	1,870	1,365	505	393	281	75
0.57	1,800	1,314	486	378	270	72
0.56	1,650	1,205	446	347	248	66
0.55	1,450	1,059	392	305	218	58
0.53	1,050	767	284	221	158	42
0.52	1,000	730	270	210	150	40
0.51	900	657	243	189	135	36
0.50	880	642	238	185	132	35

FUENTE: LIBRO DE PROCESO DE ELABORACIÓN DE TABLAS CATASTRALES DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN EN EL EJERCICIO FISCAL 2010

Cuadro No. 16
Valores base aprobados por el Consejo Técnico Catastral del Estado, para terreno
rústico 2009, aplicación en el ejercicio fiscal en el 2010

FACTOR CATASTRAL	RELACION PORCENTUAL	AGRICOLA DE RIEGO	TEMPORAL DE PRIMERA	TEMPORAL DE SEGUNDA	AGOSTADERO DE PRIMERA	AGOSTADERO DE SEGUNDA	CERRIL IMPRODUCTIVO ERIAZO
		100%	54.17	43.33%	28.17%	17.33%	5.42%
0.82	100%	\$132,000	\$71,501	\$57,199	\$37,181	\$22,879	\$7,151
0.81	98.78%	\$130,000	\$70,629	\$56,502	\$36,727	\$22,600	\$7,063
0.80	97.56%	\$128,780	\$69,757	\$55,804	\$36,274	\$22,321	\$6,976
0.78	95.12%	\$125,561	\$68,013	\$54,409	\$35,367	\$21,763	\$6,802
0.77	93.90%	\$123,951	\$67,141	\$53,712	\$34,914	\$21,484	\$6,715
0.76	92.68%	\$122,341	\$66,269	\$53,014	\$34,460	\$21,205	\$6,627
0.75	91.46%	\$120,732	\$65,397	\$52,316	\$24,007	\$20,926	\$6,540
0.74	90.24%	\$119,122	\$64,525	\$51,619	\$33,553	\$20,647	\$6,453
0.73	89.02%	\$117,512	\$63,653	\$50,921	\$33,100	\$20,368	\$6,366
0.72	87.80%	\$115,902	\$62,781	\$50,224	\$32,646	\$20,089	\$6,279
0.71	86.59%	\$114,293	\$61,909	\$49,526	\$32,193	\$19,810	\$6,191
0.70	85.37%	\$112,683	\$61,037	\$48,829	\$31,740	\$19,531	\$6,104
0.69	84.15%	\$11,073	\$60,165	\$48,131	\$31,286	\$19,252	\$6,017
0.68	82.93%	\$109,463	\$59,293	\$47,434	\$30,833	\$18,973	\$5,930
0.67	81.71%	\$107,854	\$58,421	\$46,736	\$30,379	\$18,694	\$5,843
0.66	80.49%	\$106,244	\$57,549	\$46,039	\$29,926	\$18,415	\$5,755
0.65	79.27%	\$104,634	\$56,677	\$45,341	\$29,472	\$18,136	\$5,668
0.64	78.05%	\$103,024	\$55,805	\$44,643	\$29,019	\$17,857	\$5,581
0.63	76.83%	\$101,415	\$54,933	\$43,946	\$28,566	\$17,578	\$5,494
0.60	73.17%	\$96,585	\$52,318	\$41,853	\$27,205	\$16,741	\$5,232
0.59	71.95%	\$94,976	\$51,446	\$41,156	\$26,752	\$16,462	\$5,145
0.58	70.73%	\$93,366	\$50,574	\$40,458	\$26,298	\$16,183	\$5,058
0.57	69.51%	\$91,756	\$49,702	\$39,761	\$25,845	\$15,904	\$4,971
0.56	68.29%	\$90,146	\$48,830	\$39,063	\$25,392	\$15,625	\$4,883
0.55	67.07%	\$88,537	\$47,958	\$38,365	\$24,938	\$15,346	\$4,796

FUENTE: LIBRO DE PROCESO DE ELABORACIÓN DE TABLAS CATASTRALES DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN EN EL EJERCICIO FISCAL 2010

A continuación se presentan las sugerencias u observaciones de los dictámenes producto de estas revisiones con el objeto de demostrar que no existe una uniformidad ni en la revisión ni en los valores propuestos o sugeridos, elementos que propician inequidad en criterios, métodos, revisión y aplicación de valores. Cabe señalar que al final de estos cuadros se harán algunos comentarios.

MUNICIPIO DE GUADALAJARA

EJERCICIO FISCAL	VALORES PROPUESTOS	OBSERVACIONES O RECOMENDACIONES
2000	Terreno rústico:	No presentaron propuestas de valores al Consejo Técnico Catastral, en virtud de que fue aprobada la Ley de Catastro Municipal del Estado el año pasado, y los municipios elaboraron sus propias tablas de valores, mismas que fueron autorizadas por los ayuntamientos.
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2001	Terreno rústico:	Se homologa la propuesta de valores, ya que se determinó que los valores propuestos son adecuados en general.
	Terreno urbano:	Se acuerda dejar pendiente la autorización del procedimiento para el cálculo del avalúo de los terrenos, hasta en tanto el municipio no haga la propuesta formal para su aprobación y aplicación ante el Consejo Estatal
	Construcción:	
2002	Terreno rústico:	Se homologa la propuesta de tablas de valores unitarios ya que estos se observan adecuados. Por lo que respecta al procedimiento para el cálculo del avalúo de terrenos, que presenta este municipio se acuerda dejar pendiente su autorización hasta en tanto el municipio no haga la propuesta formal para su aplicación y aprobación ante el Consejo Estatal.
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2003	Terreno rústico:	Se recomienda agregar las notas que indiquen que los valores de zona se aplicarán a los predios no incorporados
	Terreno urbano:	
	Construcción:	Se sugiere que los valores de pisos de estacionamientos e instalaciones deportivas no se apliquen en inmuebles de uso habitacional, y que la clasificación de pisos de pasto sea sólo para instalaciones deportivas.
2004	Terreno rústico:	Se encuentran adecuados y en consecuencia se homologa su tabla de valores unitarios. Se concluyó que prevalece lo especificado en el acta de la cuarta sesión ordinaria del 2001, en el sentido de que es necesaria que dicha fórmula sea analizada más a fondo por el Consejo Estatal y queda pendiente su autorización. Se recomienda aplicar las tablas de demérito por frente y profundidad así como las de incremento de esquina especificados en el instructivo de valuación para predios urbanos vigente.
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2005	Terreno rústico:	No presentó propuesta de valores, ya que los valores vigentes se encuentran adecuados, recomendando publicarlos por cuestión de orden. Se recomienda agregar los ejemplos de procedimiento de valuación para terrenos manzaneros e interiores. Sólo presentó valores de plazas comerciales, los cuales se observan adecuados
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2006	Terreno rústico:	Con relación a los valores vigentes consideran un incremento de un 25% en general
	Terreno urbano:	Los valores propuestos con relación a sus valores vigentes consideran un incremento de un 38% promedio en general. Por distritos se observan los siguientes incrementos utilizados generalmente (no mínimo y máximo): Zonas residenciales (Distrito Minerva) de un 33% y 42%; en zonas tipo medio, Distrito Olímpica, Tetlán y Cruz del Sur 54% y 69% en zonas tipo popular como el distrito Huentitán, Oblatos de un 30 y 44% y en zona centro de un 23% y un 30%
	Construcción:	Presenta unos valores para el Centro Histórico y otros para el resto del municipio, respecto a estos últimos presentan variaciones con relación a los valores base que le proporcionó el Consejo Estatal; la clasificación de moderno se incrementó de un 7% a un 14% y la semimoderna está demeritada de un 13% a un 17%. Con relación a los valores vigentes consideran un incremento de un 22% promedio en general
2007	Terreno rústico:	Se incrementaron un 10% en general

	Terreno urbano:	Se incrementaron un 10% en general
	Construcción:	Presentan sus valores incrementos que varían del 60% hasta un 200%,
2008	Terreno rústico:	Presentan sus valores incrementos que varían del 60% hasta un 200%,
	Terreno urbano:	Los incrementos del Consejo Municipal, son: Valores de calle 5 y 10%, valores de rango 15%. Con relación a los valores que presenta en el límite del Municipio de Tlaquepaque se observan discrepancias, se observa que están más conservadores que los valores de Guadalajara. En lo general se encuentran adecuados y se homologan aunque existen distintos grados de incremento y no al promedio mencionado en actas, pero los valores están en general por debajo de los valores de mercado.
	Construcción:	Difieren en forma mínima de los valores base que proporcionó el Consejo. Difieren conceptos y aplicación de la clasificación de "Austero", no concuerda con la que recomienda el Consejo.
2009	Terreno rústico:	Se encuentran adecuados
	Terreno urbano:	Se hicieron aclaraciones respecto al procedimiento de valuación de predios en plazas y condominios Se sugirió que algunos valores de avenidas fueran iguales a sus valores de zona
	Construcción:	No se propusieron incrementos, y en la clasificación SM están más elevados en proporción con las demás clasificaciones
2010	Terreno rústico:	Valores homologados y debidamente justificados
	Terreno urbano:	
	Construcción:	

MUNICIPIO DE ZAPOPAN

EJERCICIO FISCAL	VALORES PROPUESTOS	OBSERVACIONES O RECOMENDACIONES
2000	Terreno rústico:	No presentaron propuestas de valores al Consejo Técnico Catastral, en virtud de que fue aprobada la Ley de Catastro Municipal del Estado el año pasado, y los municipios elaboraron sus propias tablas de valores, mismas que fueron autorizadas por los ayuntamientos.
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2001	Terreno rústico:	Se hace la observación que en el formato de valores rústicos que presenta no se apega al formato aprobado por el Consejo Estatal, se le sugiere que zonifique el plano del municipio de acuerdo a la clasificación del uso del suelo y se le asignen los valores propuestos los cuales se observan adecuados
	Terreno urbano:	Se determinaron adecuados
	Construcción:	Se determinaron adecuados
2002	Terreno rústico:	Se homologa la propuesta de tabla de valores unitarios, ya que estos se observan adecuados.
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2003	Terreno rústico:	Se sugiere apegarse a las clasificaciones del formato tipo; eliminar las dos clasificaciones de humedad así como las de cerro y bosque natural; no proceden las notas relativas a las zonas 3 y 4 de rústico, ni los porcentajes que se indican, ni los rangos de valor por extensión superficial en la zona rústica 4, los valores no proceden ya que se observan arriba del valor del mercado, debiendo aplicar los valores de las colindancias con los municipios de Tequila, San Cristóbal de la Barranca e Ixtlahuacán del Río
	Terreno urbano:	Se observan zonas con valores por encima de los valores de mercado.
	Construcción:	Se observan adecuados
2004	Terreno rústico:	Se encuentran adecuados por lo tanto se homologa su tabla de valores

	Terreno urbano:	unitarios
	Construcción:	
2005	Terreno rústico:	Se encuentran adecuados por lo tanto se homologa su tabla de valores
	Terreno urbano:	unitarios
	Construcción:	
2006	Terreno rústico:	Los valores propuestos están incrementados de un 10% a un 13%
	Terreno urbano:	Los valores propuestos con relación a sus valores vigentes están incrementados de un 5% a un 33%
	Construcción:	Los valores propuestos con relación a los valores base están demeritados de un 8% a un 35%, con relación a los valores vigentes están incrementados de un 3% a un 35%
2007	Terreno rústico:	Dejan los mismos valores que la tabla anterior
	Terreno urbano:	Se incrementan de un 14% a un 26% en general. Haciendo la observación que en varios fraccionamientos residenciales de lujo como, Valle Real, Royal Country y Puerta de Hierro, aunque su incremento con relación a los valores vigentes están dentro del promedio general con un 21% sus valores catastrales se encuentran similares a los valores de mercado, los cuales por no estar topados sus incrementos por predial por la ley de ingresos, podrían causarle inconformidades al municipio, por lo que se recomienda que el próximo año no los incremente si es que se presentan situaciones significativas de inflación o de la oferta y demanda de estos.
	Construcción:	Se incrementan de un 5% a un 16%, observándose incrementos en algunas clasificaciones de industrial incrementos del 37% y 47%
2008	Terreno rústico:	Se consideran adecuados
	Terreno urbano:	Se realizó un sondeo al azar. En plazas y centros comerciales se observa un incremento del 10% a un 100%, en parques industriales un incremento de 10% a un 40%, presenta una relación de valores para áreas de transición. Se sugiere realizar los siguientes ajustes, para que guarden una proporcionalidad del 80% con relación al valor de mercado: Miramar y Arenales Tapatíos a \$1,000.00 Cd. del Sol a \$4,200.00, Conjunto Patria a \$3,600.00, Loma Bonita Ejidal a \$1,900.00, Balcones Universidad a \$4,500.00, Arcos de Zapopan Norte a \$2,400.00 y Puerta de Hierro a \$4,600.00. Así mismo se recomienda hacer ajustes de valor a la baja en diez colonias más y a la baja en dos.
	Construcción:	Se recomienda apegarse al factor de 1% mismo que se acordó para todos los municipios del área metropolitana, ya que considera un factor del 1.08%
2009	Terreno rústico:	Se encuentran adecuados y se homologan las tablas de valores unitarios
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2010	Terreno rústico:	Se encuentran ajustados a su estudio de mercado
	Terreno urbano:	Se justifican los valores con variantes a la alza 4% a un 25%, excepto algunas colonias con ajustes a la baja de un -4% a un -16%
	Construcción:	Igual a los vigentes

MUNICIPIO DE TLAQUEPAQUE

EJERCICIO FISCAL	VALORES PROPUESTOS	OBSERVACIONES O RECOMENDACIONES
2000	Terreno rústico:	No presentaron propuestas de valores al Consejo Técnico Catastral, en virtud de que fue aprobada la Ley de Catastro Municipal del Estado el año pasado, y los municipios elaboraron sus propias tablas de valores, mismas que fueron
	Terreno urbano:	

	Construcción:	autorizadas por los ayuntamientos.
2001	Terreno rústico:	Se homologa la propuesta de tabla de valores catastrales unitarios ya que se observaron adecuados
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2002	Terreno rústico:	Se observan adecuados y estos deberán ajustarse paulatinamente cada año e ir recabando información por medio del INEGI, SEIJAL, IIT, etc., a fin de llegar los valores actualizados.
	Terreno urbano:	Se sugiere incrementar en la zona centro un 80%; el resto se observan adecuados, así como las plazas y centros comerciales.
	Construcción:	Se observan adecuados
2003	Terreno rústico:	Se encuentran adecuados y en consecuencia se homologa su tabla de valores unitarios
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2004	Terreno rústico:	Se encuentran adecuados y en consecuencia se homologa su tabla de valores unitarios
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2005	Terreno rústico:	Se encuentran adecuados y en consecuencia se homologa su tabla de valores unitarios
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2006	Terreno rústico:	Con relación a los valores vigentes están incrementados un 10% aproximadamente en lo general
	Terreno urbano:	Los valores que presenta con relación a sus valores vigentes están incrementados de un 4% a un 13%
	Construcción:	Con relación a los valores base están demeritados de un menos 2% a un menos 25%, con relación a los valores vigentes están incrementados de un 5% a un 7%. Para efectos de homologación se le recomendó apegarse a los valores que le proporcionó el Consejo Estatal.
2007	Terreno rústico:	Sin incrementos, los mismos valores que la tabla anterior
	Terreno urbano:	Se incrementaron de un 5% a un 14%, observándose en promedio un incremento del 10%
	Construcción:	Considero los valores que le proporcionó el Consejo Estatal. Los está incrementando de un 5 a un 16% observándose según muestreo en algunas clasificaciones de industrial incrementos del 37 al 47%
2008	Terreno rústico:	Se observa un incremento en promedio de un 15%
	Terreno urbano:	En lo general se observa, que se proponen incrementos de un 10% a un 23% en promedio. Con relación a los valores que presentan en sus límites con otros municipios en general se observan más bajos que los de Guadalajara y Zapopan
	Construcción:	Presenta los valores base que proporcionó el Consejo Estatal
2009	Terreno rústico:	Se incrementaron de un 7% a un 29% en general
	Terreno urbano:	Se incrementaron de un 10% a un 26% en general.
	Construcción:	Se incrementaron un 5% en general
2010	Terreno rústico:	Se justifica el cambio de valor a la alza en terrenos rústicos en un 28.96% en promedio, ya que no es incremento sino reclasificación por el cambio de uso de suelo de agrícola a suelo urbano.
	Terreno urbano:	En valores de terrenos urbanos, se justifica en lo general y se recomiendan nuevos valores: Bajar valores en Plaza las Fuentes de \$6,000.00 a \$4,500.00 y en Plaza Camichines de \$3,500.00 a \$2,200.00; se propone un nuevo valor de zona en \$500.00 en la nueva área urbanizada de la Colonia Jardines del

		Órgano; y se recomienda un ajuste de 10% a la alza en el área que ocupa el Hotel Tapatío.
	Construcción:	Se consideró correcto eliminar en su tabla de construcción, las clasificaciones de estacionamiento y área de empastado, a fin de homologar sus clasificaciones con el resto de los municipios.

MUNICIPIO DE TONALÁ

EJERCICIO FISCAL	VALORES PROPUESTOS	OBSERVACIONES O RECOMENDACIONES
2000	Terreno rústico:	No presentaron propuestas de valores al Consejo Técnico Catastral, en virtud de que fue aprobada la Ley de Catastro Municipal del Estado el año pasado, y los municipios elaboraron sus propias tablas de valores, mismas que fueron autorizadas por los ayuntamientos.
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2001	Terreno rústico:	Sin observación
	Terreno urbano:	Los valores de terreno urbano se observan adecuados en general, con las siguientes observaciones: En el Fraccionamiento Loma Dorada se recomienda homologar el valor de \$ 300 a \$400; en la avenida Tonaltecas en el tramo de la Avenida Tonalá hasta López Cotilla, se recomienda corregir el valor a \$ 1,000 por m2 y en la zona centro se recomienda dejar un valor de \$ 2,000 por m2.
	Construcción:	Se consideran adecuados
2002	Terreno rústico:	Se observan adecuados
	Terreno urbano:	Se hace la observación de que en la zona 18, los valores se indican a \$35.00 y los del Municipio de Guadalajara en esa colindancia indican \$150.00, por lo que se propone incrementarlos
	Construcción:	Se observan adecuados
2003	Terreno rústico:	Se observan adecuados
	Terreno urbano:	Se recomienda con respecto a los valores de colonias irregulares que se presentan a la baja se recomienda no demeritarlos y dejarlos como se asientan en las tablas de valores vigentes del 2002
	Construcción:	Se observan adecuados
2004	Terreno rústico:	Se observan adecuados
	Terreno urbano:	Se observa que en el fraccionamiento Loma Dorada en la zona 19 por Av. Río Nilo por la acera sur, se recomienda poner un valor de avenida de \$ 1,500.00 y por la acera norte con el valor de rango de \$1,000.00 esto desde los Arcos de Loma Dorada hasta la glorieta de la Mona
	Construcción:	Se recomienda que si es factible se ajusten los valores igual a los que presenta el Municipio de Tlaquepaque.
2005	Terreno rústico:	Se sugiere hacer referencia en la zona 44 al 10% del valor de zona cuando se trate de predios rústicos poniendo asteriscos en las áreas que se le indican
	Terreno urbano:	Debe incluir el plano llave para su mejor localización; se determinó el criterio para aplicar el valor de calle en la zona comercial, considerando tomar únicamente hasta una franja de 20 metros y al resto de la superficie del predio se le aplique el valor de la zona especificado en la tabla de valores
	Construcción:	Se sugiere respecto a los incrementos por estructura utilizar porcentajes en ves de un valor ya que este impactaría desproporcionadamente a las distintas clasificaciones.
2006	Terreno rústico:	No propone modificaciones, está dejando los mismos valores que tiene vigentes
	Terreno urbano:	En la zona centro no incrementó valores, en la zona intermedia los incrementó de un 18% a un 20% y en la zona de la periferia los incrementó de un 7% a un

		33%
	Construcción:	Los valores propuestos están mas altos que los que propone el Consejo Estatal de un 18% a un 20%
2007	Terreno rústico:	Las tablas de valores se presentaron sin firmas de los miembros del Consejo Técnico Catastral Municipal y en el último día de la reunión extraordinaria del Consejo Estatal (16 de Agosto) por lo que no pudieron ser revisados los valores por la Comisión de Valores ni por el Consejo, acordándose en el pleno su improcedencia en la homologación y regresarlas.
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2008	Terreno rústico:	Se observan adecuados
	Terreno urbano:	Se recomienda que para la próxima tabla de valores catastrales sus valores guarden una misma proporcionalidad con los valores comerciales, aproximadamente de un 80%. Se recomienda poner valores en algunas prolongaciones de avenidas para amortizar el valor catastral entre colonias y por considerar que las avenidas tienen más valores que las calles interiores.
	Construcción:	Se observan adecuados
2009	Terreno rústico:	Los incrementos van de un 13% a un 200% en general
	Terreno urbano:	Los incrementos van de un 7% a un 33% en general. Se recomienda cerrar polígonos de valor de zona; solventar la omisión de valores; definir valores de calle en las juntas de polígonos para evitar confusiones; agregar la nota aclaratoria en caso de condominios que cuenten con valor de avenida y rango para aplicar valor comprendido dentro del polígono; presentar relación de plazas y centros comerciales; depurar polígonos de valores urbanos y rústicos de zonas ya que algunas tienen dos valores y que todas las manzanas tengan clasificación.
	Construcción:	Están más altos que los valores base del Consejo Técnico Catastral del Edo.
2010	Terreno rústico:	Valores homologados y debidamente justificados
	Terreno urbano:	Valores homologados y debidamente justificados
	Construcción:	Los valores de construcción, en algunas clasificaciones se encuentran más alto que los valores base sugeridos de un 1% a un 5%, y en otras se encuentran más bajos de un 2% a un 10%

MUNICIPIO DE TLAJOMULCO

EJERCICIO FISCAL	VALORES PROPUESTOS	OBSERVACIONES O RECOMENDACIONES
2000	Terreno rústico:	No presentaron propuestas de valores al Consejo Técnico Catastral, en virtud de que fue aprobada la Ley de Catastro Municipal del Estado fue el año pasado, y los municipios elaboraron sus propias tablas de valores, mismas que fueron autorizadas por los ayuntamientos.
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2001	Terreno rústico:	Se determinó no homologar la propuesta de valores por hectárea de terreno rústico, en virtud de considerar los valores muy bajos con relación a valores por hectárea de municipios de similares características. De igual forma, la nota que se especifica en la tabla respecto a determinar los valores por hectárea de terreno rústico de acuerdo a los siguientes factores: ubicación, uso del suelo y motivo del avalúo, no deberá aparecer, por contravenir a la ley de Catastro en su artículo 59, recomendando atender esta disposición a efecto de no dejar en estado de indefensión al contribuyente. Se recomienda que se debe hacer una delimitación en el plano del municipio donde defina valores de zona para predios suburbanos y proponer valores por hectárea para predios rústicos apegados a la realidad para el resto del municipio, apegándose al formato y

		clasificaciones establecidas por este Consejo
	Terreno urbano:	En el centro de todas las poblaciones se sugiere incrementarlos en un 50% y en el resto un 20% en general
	Construcción:	Se sugiere incrementarlos en un 20%
2002	Terreno rústico:	Deben asignar un solo valor a cada clasificación y no parámetros debiendo mejor delimitar valores por zona, el valor debe ser determinante y no dejar nada a duda o criterio
	Terreno urbano:	Se consideran adecuados
	Construcción:	Se consideran adecuados
2003	No presentó Proyecto de Tablas de Valores Unitarios	
2004	Terreno rústico:	Los valores se encuentran adecuados, en consecuencia se homologa su tabla de valores unitarios.
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2005	Terreno rústico:	Los valores se encuentran adecuados, en consecuencia se homologa su tabla de valores unitarios. Se recomienda zonificar los predios rústicos y marcar las áreas de reserva urbana las cuales deben estar incluidas en el plano de tablas de valores
	Terreno urbano:	
	Construcción:	
2006	Terreno rústico:	Se dejan los mismos valores, solo el Eriazo lo demerita en 40%.
	Terreno urbano:	En la zona centro dejó los mismos valores e incrementó los valores en la zona intermedia de un 8% a un 10% y la zona periférica de un 25% a un 33%
	Construcción:	Están demeritados algunos valores de clasificaciones, entre un 5% y 26% con relación a los valores base que se les proporcionaron por el Consejo Estatal, pero en relación a los valores vigentes se incrementan de un 5% a un 21%
2007	Terreno rústico:	El Consejo Municipal. dejó los mismos valores
	Terreno urbano:	El Consejo Municipal. dejó los mismos valores
	Construcción:	Los incrementó un 5% en general en relación a sus valores vigentes para dejarlos como los propuestos por el Consejo
2008	Terreno rústico:	Los incrementó un 10% en general en relación a los valores que tiene vigentes
	Terreno urbano:	Los incrementó de un 10 a un 20% en general en relación a sus valores vigentes
	Construcción:	No dejó los valores base que le proporcionó el Consejo Estatal, están bajos de un 13% a un 37% en la mayoría de las clasificaciones. En las clasificaciones Semi moderno Medio Bueno, lo incrementa en un 9% y en el Industrial moderno Medio Bueno en un 256%, sugiriendo ajustar este valor en forma proporcional como el resto de los valores.
2009	Terreno rústico:	Con relación a sus valores vigentes, los valores propuestos se incrementaron de un 21% a un 60% en general. No se proporcionaron por el Consejo Estatal los valores base. Se recomienda hacer un análisis detallado de las notas asentadas en la lámina de valores, a fin de procurar la equidad tributaria, ya que la propuesta se aleja de ello. (Señala algunos ejemplos de predios rústicos con misma superficie, en mismo polígono cuyos valores se ven afectados por la aplicación de factores que impactan hasta con un 25% en los valores fiscales)
	Terreno urbano:	Con relación a los valores vigentes la propuesta consideró incrementos de un 10% a un 36% en general. No se proporcionaron por el Consejo Estatal los valores base. Respecto a los Centros de Población de más de 10 manzanas no está presentando plano de 217 fraccionamientos, siendo que este municipio tiene Dirección de Planeación y respecto a las Colonias que sufren inundaciones se hace una propuesta de valores para dejar algunas colonias con los mismos valores vigentes y otras con incrementos hasta que van hasta el 15%. De los 217 fraccionamientos, 192 tuvieron incrementos de un 10% en general, 22 no tienen incrementos y 3 bajaron su valor: Cortijo San Agustín 15%, Coto del Valle 40% y

		Residencial San Diego 10%. Respecto a las plazas y centros comerciales, 6 plazas no presentan incrementos y 6 plazas si, siendo del 10%. Los parques industriales incrementaron sus valores de un 7% a un 12%. Se recomienda cerrar polígonos, ya que se observan algunos con dos valores, reconsiderar el valor de colonias o fraccionamientos que sufren inundaciones, ya que comercialmente se ha demeritado su valor, la necesidad de presentar planimetría con sus respectivos valores de los asentamientos o colonias mayores a diez manzanas
	Construcción:	Se incrementaron un 5% en general con relación a los vigentes y están bajos de un 5% a un 17% con relación a los valores base proporcionados por el Consejo. Se recomienda apegarse a los valores base
2010	Terreno rústico:	Se encuentran ajustados a su estudio de mercado, presenta 6 zonas bien definidas
	Terreno urbano:	Se encuentran ajustados a su estudio de mercado. Se sugiere complementar números de manzana en todos sus planos, cerrar polígono del poblado de San Agustín.
	Construcción:	Se encuentran equiparables a los valores base sugeridos por el Consejo Estatal con variantes a la alza de un 4% a un 10%.

FUENTE: DIRECCIÓN DE CATASTRO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO. "DICTÁMENES DE VALOR EMITIDOS POR EL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL" DE LOS AÑOS 2000 AL 2010

Derivado de su análisis, se observa que el trabajo realizado en el Consejo Técnico de Catastro del Estado no responde al fin pretendido de la homologación de valores para propiciar la equidad de valores entre los municipios, sobre todo en sus zonas limítrofes. En primer término, tal como se puede detectar, en muchos de los casos sólo realizan observaciones y no sugerencias y cuando realizan sugerencias quedan en eso, cuando deberían ser normas de aplicación para garantizar su cumplimiento, y como tales obligar a los municipios a su acatamiento; de esta forma los municipios no siempre realizan las correcciones que se les sugiere, por lo que sólo envían las Tablas al Consejo Técnico Catastral como un simple protocolo. Es decir, la Ley de Catastro del Estado les obliga a enviar las Tablas de Valores al Consejo Técnico Catastral pero no a acatar sus observaciones, y además no existe ninguna sanción a quienes no las presentan.

Además, existen muchos casos de que los municipios presentan sus tablas al Consejo y acatan sus sugerencias, los Ayuntamientos al revisarlas y aprobarlas,

no respetan muchas veces los valores, ya que realizan modificaciones sin ningún sustento técnico⁴¹

En segundo término, cada municipio tiene criterios diferentes de demérito e incremento en sus valores; criterios diferentes para la determinación de plazas comerciales; metodología diferente en la aplicación de valores de condominio, y valores diferentes de construcción tanto en sus valores como en sus conceptos de clasificaciones, por dos razones: una, el Consejo del Estado es solo proponente y la otra porque el mismo Consejo no define ni sugiere criterios únicos al menos en los municipios de la zona metropolitana, tolerando los que propone el municipio aunque no coadyuven a la equidad de valores.

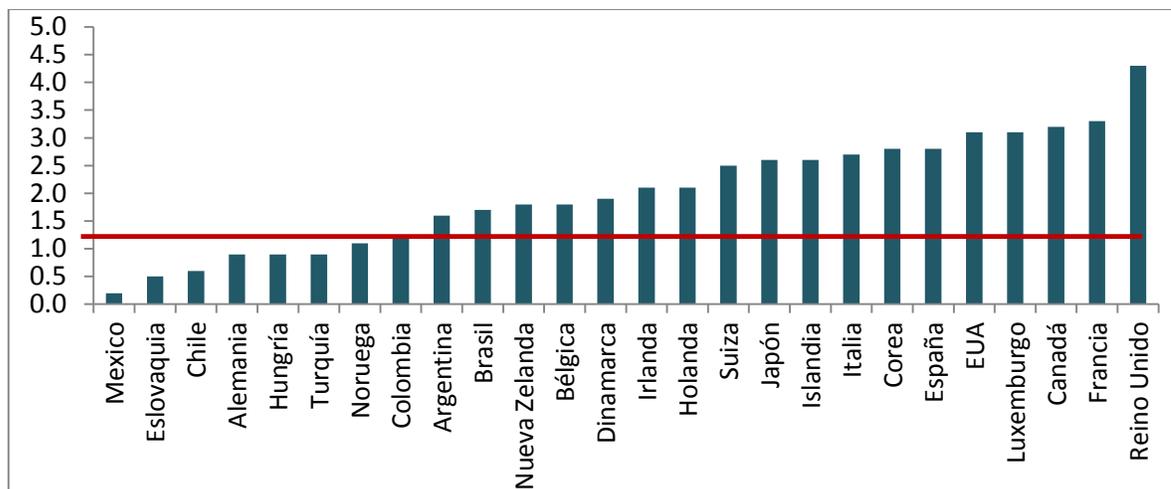
Lo anterior es comprensible, ya que además de estar limitado en sus facultades; está limitado en el tiempo que dedica al estudio de las propuestas, no haciéndolo con la profundidad debida; ya que además de atender a todos los municipios del Estado de Jalisco, éstos se caracterizan por enviar sus propuestas en forma inoportuna, haciendo que su estudio y dictaminación sea a marchas forzadas.

2.3. ASPECTOS FINANCIEROS

Los valores catastrales desactualizados al igual que una política inadecuada de tasas y descuentos, afectan en forma importante la recaudación del principal ingreso propio de las haciendas municipales; el Impuesto Predial en México representa sólo el 0.23% del PIB, porcentaje notablemente inferior al registrado por países de la OCDE que en promedio recaudan el 1.5%, e incluso por debajo de lo registrado en países de desarrollo económico similar como Brasil y Chile, según datos de OCCD (2008), que se muestran en el esquema No. 9.

⁴¹ Tal como se verá adelante cuando se analicen los dictámenes de los Ayuntamientos en el apartado "Aspectos Políticos".

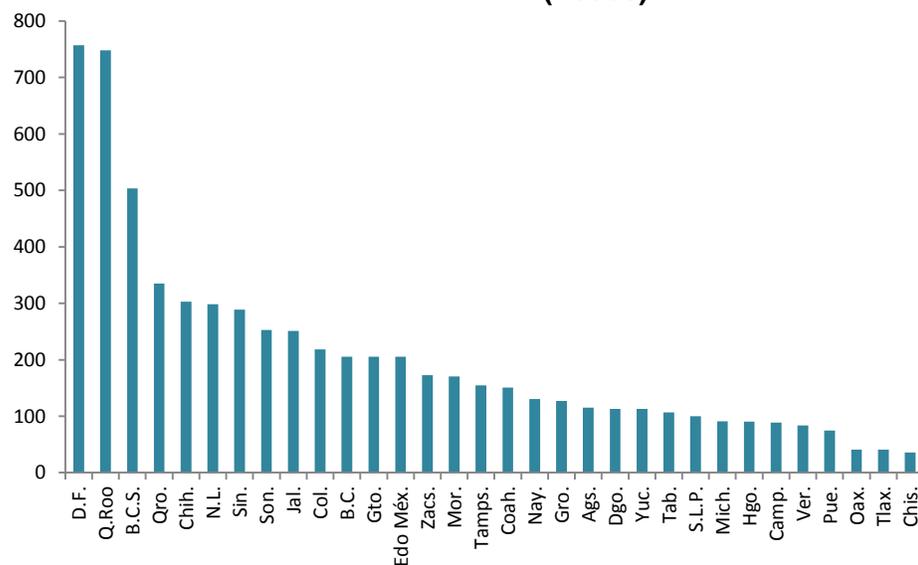
Esquema No. 9
Recaudación del impuesto predial (% del PIB)



Fuente: OCDE (2008) Revenue Statistics 1965-2007. Información utilizada en la presentación del Proyecto de Modernización Catastral de BANOBRAS 2009

Además, las desigualdades en la capacidad recaudatoria per cápita en el país son notables por Entidad Federativa, como se observa en el Esquema 10.

Esquema No. 10
Recaudación del Impuesto Predial per cápita por Entidad Federativa 2008
(Pesos)

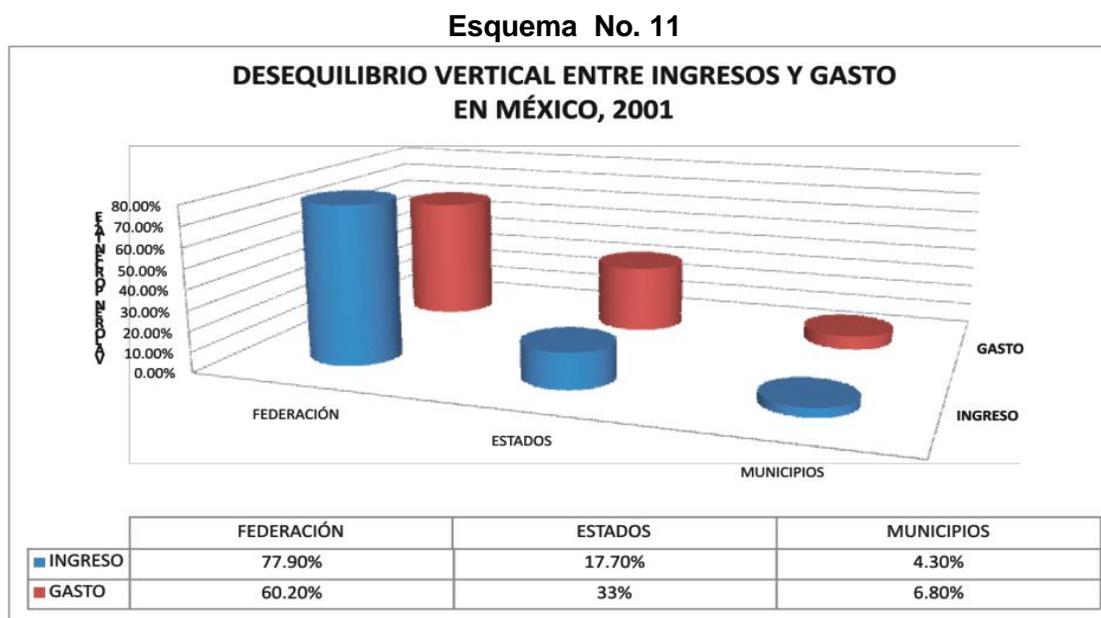


Fuente: SHCP-INEGI Información utilizada en la presentación del Proyecto de Modernización Catastral de BANOBRAS 2009

Al tener una mínima recaudación propia, los ingresos municipales son altamente dependientes de las transferencias federales. Como se ha mencionado una causa que propicia el que no le den la importancia debida a la actualización de tablas, consiste en que existe una gran dependencia financiera de las participaciones del gobierno federal, misma que procede de la estructura tributaria en México, derivada de su pacto fiscal, la cual se caracteriza por una alta concentración de la recaudación tributaria en el gobierno federal.

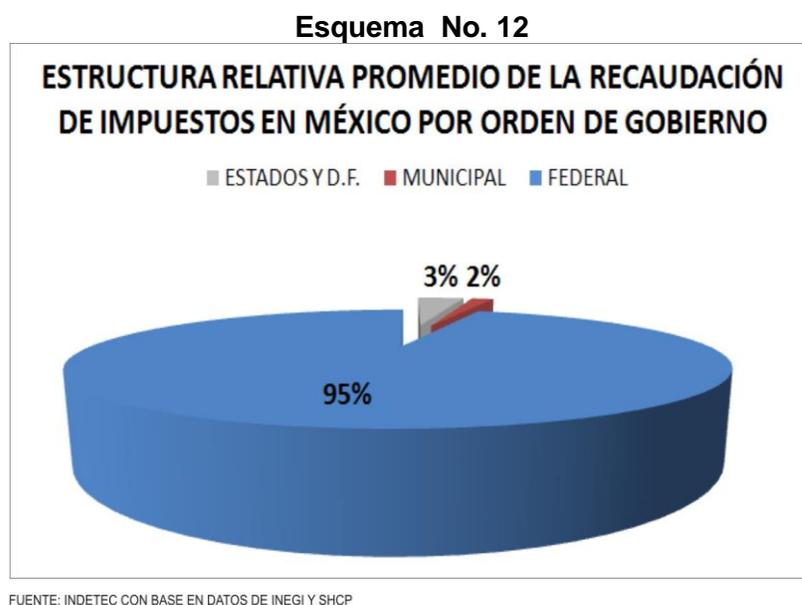
Haciendo un comparativo de la composición de los ingresos en el país, del año 2001 y del año 2008, no ha habido gran cambio, ni lo habrá en tanto no se realicen las reformas necesarias de fondo en el esquema centralista que se tiene actualmente, implicando no sólo un cambio en las fórmulas de participación sino en la distribución de cargas impositivas en los tres ámbitos de gobierno y en otros aspectos del esquema del Sistema Nacional de Coordinación Fiscal.

En el 2001, se observa la siguiente distribución, incluye en los porcentajes de los estados y municipios los ingresos con participación. Ver esquema No. 11.



FUENTE : REVISTA BIMESTRAL NO. 157 DEL TERCER BIMESTRE DEL 2009 "FEDERALISMO HACENDARIO" DE INDETEC

En el 2008, se observa la siguiente estructura: Ver esquema No. 12 ⁴²



El comportamiento de la recaudación tributaria del gobierno federal se refleja en su impacto en las finanzas de los gobiernos estatales y municipales, ya que la integración de sus participaciones, deriva de la recaudación federal participable, la cual en el 2008 se conformó en un alto porcentaje por los ingresos no petroleros, 72% destacándose el ISR y el IVA y un 28% de los ingresos petroleros. Es de mencionar que del total de la recaudación federal participable, sólo el 20% se distribuyen a los Estados y éstos a su vez distribuyen a sus municipios cuando menos el 20% de los recursos que reciben; en Jalisco el porcentaje que se distribuye a los 125 municipios es el 22%.

La disminución de estos ingresos afecta la transferencia de los recursos participables y con ello las entidades federativas y sus municipios enfrentan mayores problemas en cubrir la totalidad de su gasto que en gran porcentaje se

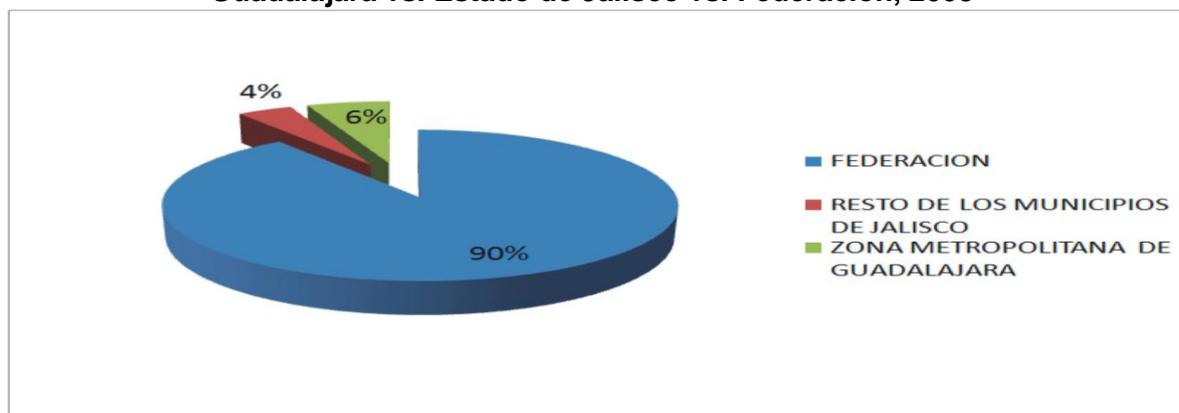
⁴²Esquema tomado de la revista bimestral No. 157 del tercer bimestre del 2009 "Federalismo Hacendario" de Indetec, de un artículo en el que se analizan los efectos del desempeño económico sobre los ingresos tributarios federales. Pág.37.

integra con estos recursos. Lo anterior obliga a tomar medidas para obtener mayores ingresos y hacer más eficiente el ejercicio del gasto.

Si bien la principal causa de ceder este impuesto predial al ámbito municipal, fue el poco rendimiento que de él estaba obteniendo el Gobierno Estatal, solo han avanzado los municipios con mayor capacidad técnica, legal, administrativa financiera, ya que la mayoría de los municipios sobreviven con recursos que no les representan esfuerzo recaudatorio, tales como las participaciones y fondos federales y participaciones estatales.⁴³

Con el objeto de analizar el comportamiento de los recursos en nuestro país, se presenta en el esquema No. 13, donde se observa que en el Estado de Jalisco, los ingresos representan casi un 10% de los ingresos nacionales.

Esquema No. 13
Comparativo de recaudación del impuesto predial, Zona Metropolitana de Guadalajara vs. Estado de Jalisco vs. Federación, 2008



FUENTE : REVISTA BIMESTRAL NO. 157 DEL TERCER BIMESTRE DEL 2009 "FEDERALISMO HACENDARIO" DE INDETEC

⁴³Se recomienda la Revista Trimestral No. 1 del año 2009 de Hacienda Municipal, elaborada y editada por Indetec, México; donde viene un artículo sobre las estadísticas de recaudación del Impuesto Predial y el Pago de los Derechos del Agua 2007, donde se presentan los siguientes esquemas:

- Estructura de la recaudación del impuesto predial por entidad federativa**, en porcentajes que fueron calculados con base en el total nacional del 2007, cifra que ascendió a \$ 21,511, 844, 560. En donde el Distrito Federal cuenta con un porcentaje que rebasa el 30% de la recaudación nacional, y Jalisco con el 6.94% y 25 entidades con menos del 3%.
- Impuesto Predial per-cápita a nivel nacional 1995-2007**, siendo el promedio nacional en el 2007 \$202.69 por persona que paga el predial. Conforme a los datos del INEGI el promedio de ocupantes por vivienda es de 4.2 personas, a partir de lo cual se supone que el valor promedio nacional de vivienda del impuesto predial es de \$851.30
- Impuesto predial per-cápita a nivel nacional 2007 por entidad**, donde en entidades como Chiapas, Oaxaca y Tlaxcala, su recaudación no asciende a más de los \$ 40.00 anuales, siendo que el promedio nacional es de \$ 202.70, Jalisco tiene una cifra de \$215.51 y el Distrito Federal representa el nivel más alto con una cantidad de \$ 749.14 anuales

Si se toma en cuenta que el predial es el principal tributo a nivel local y los recursos que este genera son poco significativos dentro del marco de los ingresos propios, es natural que dependan, en gran medida, de las participaciones federales. En el cuadro 17, se muestran los ingresos totales de los cinco municipios de la zona metropolitana, los que perciben por participaciones, como recursos propios y los ingresos que perciben del impuesto predial.

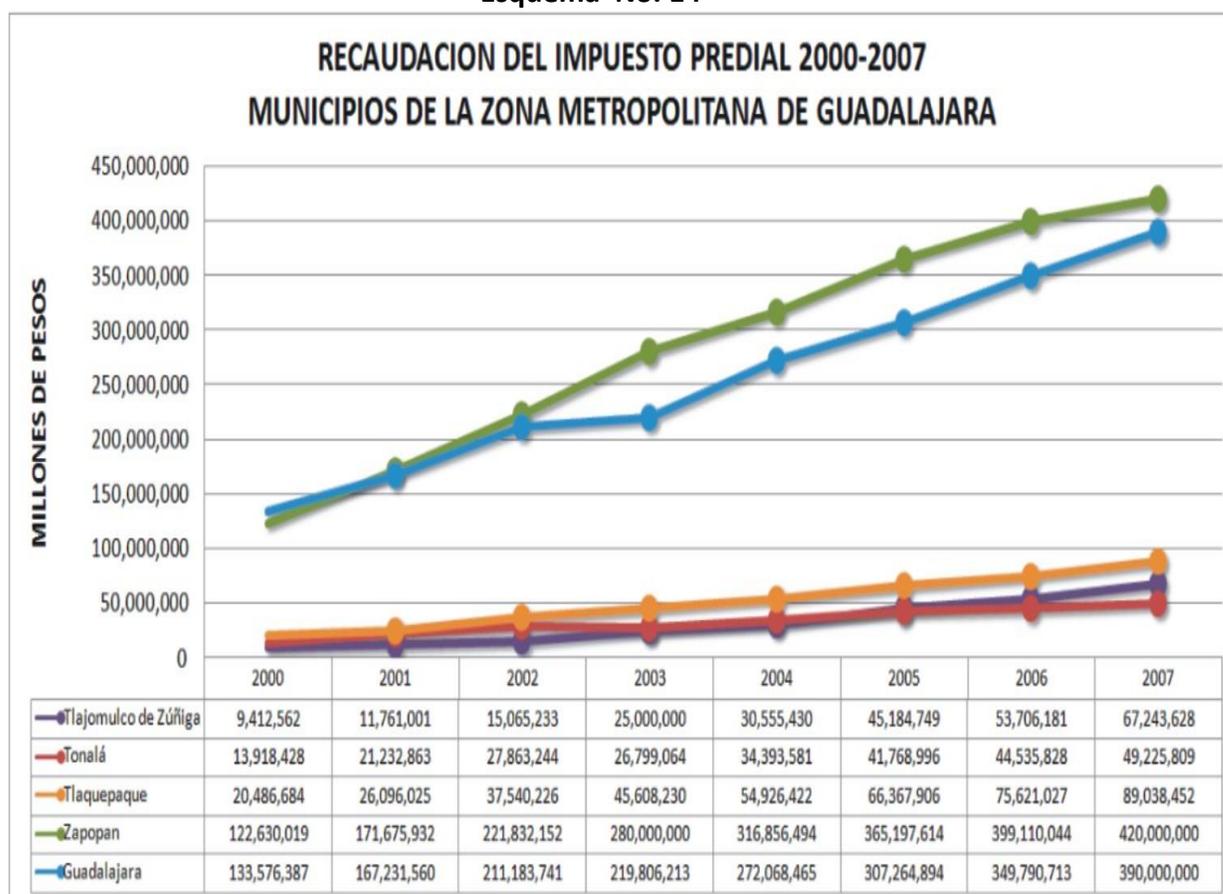
Cuadro 17
Ingresos de los municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara

Ingresos brutos municipales en pesos corrientes									
Clave del municipio	Municipio	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAL
14039	Guadalajara	2,136,672,242	2,470,484,925	3,688,756,671	3,228,883,682	3,301,105,091	3,547,770,254	5,460,187,790	23,833,860,655
14097	Tlajomulco de Zúñiga	192,320,133	191,961,560	234,641,119	0	367,495,721	437,184,998	703,241,532	2,126,845,063
14098	Tlaquepaque	481,633,497	517,231,386	613,149,591	667,350,154	683,926,939	867,226,704	950,736,783	4,781,255,054
14101	Tonalá	214,500,912	258,669,724	342,924,167	367,196,485	449,957,826	4,967,190,699	5,227,037,424	2,652,671,925
14120	Zapopan	1,225,761,124	1,466,400,527	1,840,492,461	2,085,547,222	2,082,134,615	2,775,134,279	2,811,065,564	14,286,535,792
Ingresos propios municipales en pesos corrientes									
Clave del municipio	Municipio	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAL
14039	Guadalajara	651,003,857	726,565,401	1,060,791,565	878,975,614	1,437,611,654	992,647,168	1,246,991,475	6,994,586,734
14097	Tlajomulco de Zúñiga	84,957,204	86,925,994	121,206,651	0	204,243,851	304,817,264	376,407,885	1,178,558,849
14098	Tlaquepaque	106,873,958	131,175,057	173,774,592	233,482,281	254,001,137	216,417,757	434,236,822	1,549,961,604
14101	Tonalá	49,965,677	60,278,568	98,389,930	131,138,102	108,336,561	122,686,434	156,509,329	727,304,601
14120	Zapopan	577,755,602	669,799,168	957,871,721	1,062,232,210	1,018,003,890	1,012,771,111	1,144,585,629	6,443,019,331
Participaciones y aportaciones federales en pesos corrientes									
Clave del municipio	Municipio	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAL
14039	Guadalajara	968,780,755	1,080,482,522	1,118,993,151	1,243,329,061	1,311,157,977	1,451,631,788	1,734,685,064	8,909,060,318
14097	Tlajomulco de Zúñiga	51,578,822	61,632,970	59,602,676	0	83,025,633	99,310,753	133,577,120	488,727,974
14098	Tlaquepaque	169,800,111	187,664,862	205,954,475	225,530,125	236,175,851	268,717,474	330,465,912	1,624,308,810
14101	Tonalá	90,719,632	109,692,254	105,083,063	125,166,809	133,298,594	153,500,466	192,417,608	909,878,426
14120	Zapopan	380,428,424	433,769,653	448,000,351	523,830,961	616,899,293	743,369,542	926,593,580	4,072,891,804
Otros ingresos municipales en pesos corrientes									
Clave del municipio	Municipio	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	TOTAL
14039	Guadalajara	516,887,630	663,437,002	1,508,971,955	1,106,579,007	552,335,460	1,103,491,298	2,478,511,251	7,930,213,603
14097	Tlajomulco de Zúñiga	55,784,107	43,402,596	53,831,792	0	80,226,237	33,056,981	193,256,527	459,558,240
14098	Tlaquepaque	204,959,428	198,391,467	233,420,524	208,337,748	193,749,951	382,091,473	186,034,049	1,606,984,640
14101	Tonalá	73,815,603	88,698,902	139,451,174	110,891,574	208,322,671	220,532,169	173,776,805	1,015,488,898
14120	Zapopan	267,577,098	362,831,706	434,620,389	499,484,051	447,231,432	1,018,993,626	739,886,355	3,770,624,657

FUENTE: INDAFED

Respecto a la recaudación de impuesto predial, resalta la que han obtenido los municipios de Guadalajara y Zapopan en el período 2000 - 2007 y cómo su crecimiento ha sido notoriamente ascendente, en cambio el resto de los municipios han mostrado una recaudación más conservadora con respecto de los anteriores, ver esquema No. 14.

Esquema No. 14



FUENTE: SISTEMA MUNICIPAL DE BASE DE DATOS, INEGI

Por todo lo anterior expuesto, se deduce la urgencia de elevar el grado de responsabilidad fiscal de los gobiernos municipales. No es viable, política o financieramente, un esquema donde generalmente hasta un 90% de los gastos que realizan se financien con transferencias que provienen del Gobierno Federal o Estatal (sean participaciones o fondos de aportaciones).

2.4. ASPECTOS POLÍTICOS

En México se establece la obligación de los mexicanos de contribuir al gasto público de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes, y con base en este precepto constitucional, los impuestos a la propiedad inmobiliaria deben ser justos; tarea que no es fácil de atender, pero que debe procurarse a través del diseño adecuado de los elementos que los configuran, en particular la base y la tasa que les aplican. Sin embargo, en muchos casos, la estructura de estos impuestos, atiende más a objetivos de política de desarrollo social o urbano de los municipios, que a principios de equidad y justicia tributaria.

No obstante que la constitución federal establece que los valores catastrales deben ser equiparables a valores de mercado, en los municipios algunos políticos incumplen estas obligaciones, pues los valores que manejan distan mucho de equipararse a valores comerciales. Las causas o motivos de aplicar valores catastrales desactualizados podrán ser de diversa índole -heterogeneidad en criterios y técnicas de valuación, falta de capacitación, ausencia de recursos tecnológicos adecuados, etc.-; pero igual de grave, es la falta de voluntad y decisión política de los gobernantes para adoptar acciones técnicas y administrativas que verdaderamente impulsen el fortalecimiento económico, para el desarrollo de los municipios y bienestar de los habitantes.

Con la intención de conocer las causas y algunos posicionamientos de los ediles de la zona metropolitana respecto de la valuación catastral, se analizaron las iniciativas o dictámenes de las comisiones edilicias hacendarias de los municipios respecto al estudio de las tablas de valores, para conocer los argumentos que motivan su modificación, su aprobación o su rechazo. Cabe señalar que no en todos los textos se señalan las causas de discusión y solo se determina la aprobación, porque así vienen los contenidos de los dictámenes

EJERCICIO FISCAL	GUADALAJARA Dictámenes del Ayuntamiento para los ejercicios fiscales señalados
2000	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2001	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2002	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2003	MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS <ul style="list-style-type: none"> • Permanecieron sin actualización los valores del Centro Histórico, por tratarse de predios con derecho de transferencia de desarrollo • Para los valores de terrenos se obtuvo un valor promedio de los valores comerciales, se compararon con los vigentes y se les descontó una desviación estándar • En cuanto a construcción se tomaron en cuenta los precios de reposición depreciados, en moderno 8 años, en semimoderno 26 años y antiguo 40 años
2004	MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS <ul style="list-style-type: none"> • Para los valores de terrenos se obtuvo un valor promedio de los valores comerciales, se compararon con los vigentes y se les descontó una desviación estándar • En cuanto a construcción se tomaron en cuenta los precios de reposición depreciados. Dichos precios fluctuaron entre el 0 y 36%, considerando un promedio del 13%
2005	MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS <ul style="list-style-type: none"> • Respetaron valores de construcción y valores de plazas comerciales aprobados por Consejos Técnicos • Permanecen sin actualización los valores vigentes de terrenos urbanos y rústicos
2006	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2007	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2008	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2009	MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS <ul style="list-style-type: none"> • En el distrito 2, minerva subdistrito 01 se incrementaron valores de algunos polígonos hasta \$ 6,400. • Se incrementaron valores del subdistrito 02 hasta \$ 6,000 • Se acordó definir un polígono nuevo delimitado por las calles Mar Mediterráneo, Mar Tirrenio y Mar Caribe con un valor de \$ 6,500.
2010	MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS <ul style="list-style-type: none"> • Se aplicaron a los Valores de rango para la valuación de terrenos y predios urbanos hasta un 3.5%, en las colonias que tuvieron alguna propuesta de incremento. • Se señaló textualmente en el acta de la Sesión Extraordinaria del 29 de Agosto del 2009, en el punto II “el Presidente: aumento justificado en algunas Zonas; José Ortíz: que se aumente a la gente que tiene dinero negocios más no a los pobres; Leobardo Alcalá: el trabajo realizado por la comisión es un trabajo conciente, pero no apoya el incremento al predial ni al agua; en razón de los recortes presupuestales que se prevén para el próximo año por parte del gobierno federal, si tiene incremento en algunas zonas como apoyo al Ayuntamiento por lo que está de acuerdo que se presente tal como lo acordó la comisión de hacienda;. Salvador Sánchez, en base al estudio que arroja una propuesta de incremento se acordó la propuesta de la siguiente manera: Como resultado del estudio nos haya arrojado una propuesta de incremento de valor de terreno pero topado hasta el 3.5% que es el de la inflación y en el tema de valores de construcción conservar el 0 de incremento porque aquí no podemos hacer diferenciación. Se debe adecuar el dictamen desde los considerandos para ajustar la propuesta y evidentemente en las tablas de valores con estos incrementos de valores. APROBADO.

EJERCICIO FISCAL	TLAJOMULCO Dictámenes del Ayuntamiento para los ejercicios fiscales señalados
2000	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2001	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS <ul style="list-style-type: none"> • En lo que respecta al incremento máximo en el impuesto predial y que se dará con motivo de la actualización de valores, el Ayuntamiento en cuestión reitera un 30% para los predios cuyo valor fiscal sea inferior a los \$300,000.00 y 40% para los predios con valores fiscales entre los \$300,001.00 y los \$ 500,000.00, e incorpora un tercer rango en el que menciona un incremento máximo del 50% para los predios cuyo valor fiscal oscile entre los \$ 500,001.00 y los \$ 800,000.00, lo que resulta conveniente, ya que con esto se evita un incremento desproporcionado en el pago de este impuesto.
2002	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS <ul style="list-style-type: none"> • Se consideraron topes en incrementos máximos al impuesto predial en los mismos términos citados del año 2001. Además los Regidores defendieron los trabajos técnicos de los Consejos, (Antonio Delgado Delgado, Sergio Ponce Lázaro y José Sahagún Flores)
2003	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS <ul style="list-style-type: none"> • Respecto al incremento máximo en el impuesto predial y que se dará con motivo de la actualización de valores, se aprueba un 10% para los predios cuyo valor fiscal sea inferior a los \$300,000.00 y 15% para los predios con valores fiscales entre los \$300,001.00 y los \$ 500,000.00, e incorpora un tercer rango en el que menciona un incremento máximo del 20% para los predios cuyo valor fiscal oscile entre los \$ 500,001.00 y los \$ 1'000,000.00.
2004	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2005	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS <ul style="list-style-type: none"> • Se acordó realizar corridas de aplicación de valores a fin de proponer las tasas, cuotas fijas y topes que regulen el impacto en el incremento de las contribuciones. El impuesto predial estará limitado con un tope fijado en la Ley de Ingresos Municipal. No operará para el impuesto de transmisiones patrimoniales, ya que su base fiscal será la aplicación de las mencionadas tablas.
2006	MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS <ul style="list-style-type: none"> • Para la actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el municipio se prevé un incremento generalizado de alrededor del 10 por ciento, en algunos casos como en la colonia Gavilanes Oriente se incrementó el valor a \$900.00 pesos el metro, considerando los valores existentes en la zona. • Para los Parques Industriales se proponía incrementar su valor promedio en un 10%, los integrantes del Consejo Técnico Municipal, opinaron que debía ser menor, debido a la baja demanda de operaciones con predios ahí ubicados, por lo que se acordó incrementar en un 5%. Los fraccionamientos de alta densidad (H4), quedando en su mayoría en \$990.00 m²., por lo que respecta al sector rústico, se mantienen los mismos valores unitarios que el año anterior, solo hubo un decremento en cuanto al valor en algunos casos como en predios rústicos clasificados como cerril limpio de \$50,000.00 la ha., a \$30,000.00; y cerril improductivo de \$25,000.00 la ha., a \$15,000.00, siendo aprobado por unanimidad. • Se realizó un análisis y se determinó que los incrementos respecto al año anterior eran adecuados
2007	MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS <ul style="list-style-type: none"> • Se aprobó dejar los mismos valores vigentes del año 2006 para los terrenos urbanos y rústicos con algunas excepciones concernientes a nuevos fraccionamientos y condominios. En lo referente a los valores de construcción, con el fin de homologarlos a

	<p>los valores de los municipios metropolitanos, por lo cual se propuso y se aprobó un incremento del 5% sobre los valores vigentes en el 2006, ajustando el resultado decenas. Ello y lo señalado en el párrafo anterior, de conformidad al documento que se anexa al presente en copias simples, por lo que se considera que la propuesta no ha de ser gravosa a los habitantes del municipio.</p>
2008	<p>MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se discute la propuesta de homologación del Consejo Técnico Catastral del Estado, en el sentido de incrementar más los valores, pues se encuentran bajo de los valores base, al Ayuntamiento les parecen aceptables, pero dado que representa un incremento en promedio del 40%, se ve la conveniencia de aumentar sólo el 5% con el propósito de homologarlos en forma paulatina
2009	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se hace la observación que el Catastro del Estado sólo presentó sugerencias para los valores de construcciones, más no para los valores de terrenos urbanos, ni rústicos
2010	<p>MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> No se consideraron las propuestas del Consejo Técnico Catastral del Estado y además se mandaron extemporáneamente, por esa razón no las aceptaron en Congreso del Estado
EJERCICIO FISCAL	TLAQUEPAQUE
	Dictámenes del Ayuntamiento para los ejercicios fiscales señalados
2000	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2001	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2002	<p>MODIFICARON PROPUESTAS DEL CONSEJO TECNICO ESTATAL</p> <ul style="list-style-type: none"> Se aprobaron los valores como los propuso el Consejo Técnico Catastral Municipal determinando un porcentaje promedio de incremento del 25% de los valores de rango, vialidades y sector rústico y un incremento del 30% a los valores de construcción; sin embargo no se acataron las recomendaciones del Consejo Técnico Catastral en el sentido de incrementar los valores de terrenos urbanos en la zona centro un 80%. Los Ayuntamientos consideraron que en virtud de la amplia participación ciudadana dejarían los valores como los propuso el Consejo Municipal
2003	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se aprobó por mayoría excepto por la fracción del PRI, donde el Reg. Armando Nambo Amezcua, deja en claro la postura de la fracción priísta, quién expresa preocupación por la grave situación económica por la que atraviesan las familias de este municipio, y propone enviar una petición al Congreso del Estado y al Congreso de la Unión para derogar el fundamento legal de actualizar las tarifas y las tablas, mejor dicho los valores catastrales, manifestándose en contra el Regidor Marco Antonio Hermosillo Ochoa de la fracción PANISTA
2004	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2005	<p>MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se aprobaron los valores con incrementos de un 7 a 27% en valores de terreno urbano, de 8 a un 45% de incremento y decrementos entre un -3 y -50 en valores de construcción, y un 9% en valores rústicos
2006	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se aprobaron incrementos fuertes por estar rezagados, siendo de un 9% a un 77% en valores de terreno urbano, de un 5% a un 20% en valores de construcción y de un 10% en valores de terreno rústico
2007	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS

	<ul style="list-style-type: none"> Se aprobaron los valores con un promedio de incremento del 5% al 10%, en razón a los incrementos autorizados en tablas en el año pasado, mismos que fueron muy considerables.
2008	<p>MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se aprobaron por unanimidad las tablas por los regidores, sin embargo no se acataron las recomendaciones del Consejo Técnico Catastral del estado, ya que el 53% de los valores están por debajo de los recomendado, 35% son equiparables y el 12% están por arriba de dicha recomendación.
2009	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se aprueban por unanimidad por no preverse impactos negativos en el bienestar económico de la ciudadanía, ya que la ley de ingresos estableció una protección al contribuyente en el pago del impuesto predial de los predios construidos o edificados, la cual dependerá del valor fiscal, Ejemplo: Predios entre un millón a dos millones, el impuesto no será mayor al 40 % de los que resultó en el año fiscal inmediato anterior
2010	<p>RECHAZARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se ratifican las tablas de valores vigente en el ejercicio fiscal del 2009,
EJERCICIO FISCAL	TONALÁ
	Dictámenes del Ayuntamiento para los ejercicios fiscales señalados
2000	<p>MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Aunque son aprobadas las tablas, se considera que no respetan los valores de los Consejos, al facultar a ciertas autoridades a conceder descuentos sobre los mismos. El Regidor. Juan Lara Lucano propone facultar al Presidente Municipal, Tesorero Municipal, Secretario General, Síndico y Director de Catastro Municipal para que otorguen un descuento del 50% en los avalúos técnicos o bancarios que se realicen dentro del Municipio de Tonalá, aprobándose por unanimidad.
2001	<p>MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> El Lic. José de Cortés Ramírez Secretario General y Síndico propone facultar al Presidente Municipal Interino, Tesorero Municipal, Secretario General, Síndico y Director de Catastro Municipal para que otorguen un descuento del 50% en los avalúos técnicos o bancarios que se realicen dentro del Municipio de Tonalá, aprobándose por unanimidad.
2002	<p>MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> El Presidente Dr. Vicente Vargas López sometió a consideración los Planos y Tablas de Valores Unitarios, mismas que contemplan modificaciones a las propuestas iniciales, acordándose aprobarlas por unanimidad.
2003	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p>
2004	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> Se aprueba por unanimidad. Respecto a los valores unitarios de terreno rústico que serán aplicados a valor por hectárea, de acuerdo al tipo de suelo, de la siguiente forma: AGRÍCOLA RIEGO, \$330,000.00 (Trescientos Treinta Mil Pesos 00/100 M.N.); AGRÍCOLA TEMPORAL (2ª. clase), \$220,000.00 (Doscientos Veinte mil Pesos 00/100 M.N.); AGRÍCOLA TEMPORAL (3ª. clase), \$85,000.00 (Ochenta y Cinco Mil Pesos 00/100 M.N.); AGOSTADERO (1ª. clase), \$30,000.00 (Treinta Mil Pesos 00/100 M.N.); AGOSTADERO (2ª. clase), \$25,000.00 (Veinticinco Mil Pesos 00/100 M.N.); y, CERRIL IMPRODUCTIVO ERIAZO, \$10,000.00 (Diez Mil Pesos 00/100 M.N.). Respecto a los valores de construcción propuestas para el año 2004, se encuentran señalados en los planos que se anexan, distribuidos por zonas catastrales donde se especifican los valores de terreno por metro cuadrado y las tablas de valores por metro cuadrado de construcción conforme al tipo moderno, semi-moderno, antiguo, provisional, alberca, área de piso sin techo e industrial, en los cuales se tomó en cuenta la calidad, estado de conservación y uso de la construcción.

2005	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hay incrementos importantes en los valores de terreno, más no de construcción, en general el aumento de los valores de contribución es de un 7.36% en general de la construcción; el aumento más importante fue en la zona 43, que es la zona donde está el poblado de Coyula con un 50%; en general fueron los aumentos así: la Zona 18, cuyas colonias representativas son Zalatitisán, Loma Bonita, Basilio Vadillo, es con un 33%; la Zona 19 de Loma Dorada, Santa Cruz de las Huertas y 20 de Noviembre, con un 25%; la Zona 42 de la Colonia Jalisco, con un 40%; la Zona 43 de Coyula, con un 50%; la Zona 44 de la Cabecera Municipal, con un 22%; la Zona 52 de Alamedas de Zalatitisán, parte de la Colonia Jalisco, Camichines y San Gaspar, con un 22%; la Zona 45 de Ciudad Aztlán, La Providencia, La Loma, Santa Paula, con un 21%; la Zona 71 de Puente Grande y Tololotlán, con un 14%; la Zona 72 de Lomas del Camichín, Infonavit Río Nilo y La Soledad, con un 26%; y la Zona 82 donde está enclavado San Miguel La Punta y Puente Viejo, con un 35%; estos incrementos en general, en promedio de cada una de las zonas, son representativos de los valores de terreno y esto va a influir en el cobro del impuesto predial, aquí nos tenemos que remitir al artículo 47 de la Ley de Ingresos en su fracción V, que nos menciona los supuestos en los cuales quedarán los rangos de incremento, nos menciona que las fincas que tengan un valor de hasta \$500,000.00 (Quinientos Mil Pesos 00/100 M.N.) sufrirán un incremento del 10%; las fincas que cuenten con un valor de entre \$500,001.00 (Quinientos Mil Un Pesos 00/100 M.N.) a \$1'000,000.00 (Un Millón de Pesos 00/100 M.N.), sufrirán un incremento del 15%; y de \$1'000,001.00 (Un Millón Un Pesos 00/100 M.N.) a \$2'000,000.00 (Dos Millones de Pesos 00/100 M.N.), sufrirán un incremento del 20%; hay que tener en cuenta que en el padrón catastral del Municipio de Tonalá, el 70% de las fincas registradas oscilan entre el valor de \$100,000.00 (Cien Mil Pesos 00/100 M.N.) a \$1'000,000.00 (Un Millón de Pesos 00/100 M.N.). • Se aprueba por mayoría con la abstención de los Regidores del PAN
2006	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p>
2007	<p>RECHAZARON LAS PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rechazaron la propuesta y quedan vigentes los anteriores los del 2006
2008	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p>
2009	<p>MODIFICARON TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se analiza, discute la propuesta que consiste en propone un incremento promedio del 1% al 34%, toda vez, que los valores se encuentran rezagados en comparación con la Zona Metropolitana de Guadalajara y con el fin de aproximar los valores con los de mercado. Los valores de construcción no sufren incremento, se mantienen como actualmente están. Los valores de terreno urbano se incrementan de un 1% a un 34%, toda vez, que los actuales valores se encuentran rezagados en comparación con los valores de la Zona Metropolitana de Guadalajara. Los valores por hectárea para predios rústicos, se proponen incrementar de un 5% a un 12% y hasta un 35%, ya que los actuales valores se encuentran rezagados en comparación con los valores de mercado. Siendo aprobada por unanimidad • C. Regidor Licenciado Joaquín Domínguez Benítez, dice que: “hará una o dos sesiones, yo manifestaba que el suelo rústico no se ha valuado, y en unas cuentas que yo tengo quiero decirles que está valuado el metro cuadrado de terreno hasta en \$0.2 (dos centavos), quiere decir que hay una desactualización enorme y no podemos seguir oprimiendo al causante que ya está cautivo, la propuesta es que se mantengan las del año 2008”; • El C. Regidor Profesor Juan Manuel Gutiérrez Santos, señala que: “se ve claramente la intensión de seguir fomentando en nuestro municipio lo que viene siendo una política recaudatoria; si bien es cierto hay acuerdos a nivel metropolitano el de que se pueda

	<p>unificar esas tablas, es un acuerdo de tiempos pasados, pero, quisiéramos la fracción del Partido de la Revolución Democrática que se lleve también a esas mesas de trabajo el que se unifiquen las condiciones en razón de la infraestructura en servicios de nuestro municipio con los demás municipios, sobretodo Guadalajara y Zapopan, coincido en gran parte en lo que comentaba el Regidor Joaquín Domínguez Benítez, en el sentido de que no se puede comparar una finca con el valor de una finca en una zona debidamente urbanizada con los que tenemos nosotros aquí, nosotros aquí no podemos ni hablar en este momento de una zona ni siquiera semiresidencial”</p>
2010	<p>MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En comparación con las actuales Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones y la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal del año 2010, NO se propone incremento. 2.- Los valores de construcción no sufren incremento, se mantienen como actualmente se tienen. 3.- Los valores de terreno urbano se incrementan a un 4% toda vez, que los actuales valores se encuentran rezagados en comparación con los valores de la Zona Metropolitana de Guadalajara. 4.- Los valores por hectárea para predios rústicos, tampoco se proponen incrementos. • C. Regidor Licenciado Joaquín Domínguez Benítez, menciona que, “sí gracias Presidente, comentarle que yo formo parte del Consejo Técnico Catastral del municipio de Tonalá, como representante de representante de propietarios de fincas urbanas, y dentro de las reuniones que se tienen para llegar a este dictamen, un servidor exponía, que si bien es cierto que han cambiado algunas condiciones, sobretodo en áreas que se consideran ahora comerciales, ha sido precisamente por la acción propia de los propietarios de las fincas y no tanto de la autoridad, porque hay un rezago que si bien se ha hecho obra, bueno pues, apenas alcanza a nivelar o quedamos todavía rezagados en la cuestión de los servicios, por lo tanto yo propuse que de manera general se mantuvieran los valores, tanto de terreno, como de construcción que prevalecieron por el año 2009 y que esos fueran los que se aplicarán para el año 2010, ya que se prevé una recesión y una crisis económica bastante fuerte, y eso sin duda que sí impactaría tanto en el impuesto predial como en los impuestos que vienen adheridos, que son los de transmisión patrimonial y el impuesto de la renta, por tanto la posición de su servidor y los Regidores de la fracción del Partido Revolucionario Institucional, sería en contra, solicitando que puedan prevalecer los valores tanto de construcción como de terreno que prevalecen en el año que está corriendo”. Puesto a votación de los integrantes del Ayuntamiento en Pleno, el presente asunto es aprobado por mayoría
EJERCICIO FISCAL	ZAPOPAN
	Dictámenes del Ayuntamiento para los ejercicios fiscales señalados
2000	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2001	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2002	<p>MODIFICARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actualización de la tabla de valores unitarios de suelos y construcciones con un incremento promedio en el valor del suelo del 15.10% (quince punto diez por ciento) en las zonas de densidad alta H4; 22.12% (veintidós punto doce por ciento) en zonas de densidad media H3; un 23.82% (veintitrés punto ochenta y dos por ciento) en las zonas de densidad baja H2 y, un 22.83% (veintidós punto ochenta y tres por ciento) en zonas de densidad mínima H1, y un 30% (treinta por ciento) en el valor de construcción,
2003	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2004	APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS
2005	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJO TÉCNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • En la discusión del dictamen el Regidor José Guadalupe Tarcisio señaló que se había

	<p>ofrecido a los ciudadanos no aumentar el impuesto predial, aún siendo obligatorio actualizar las tablas de valores catastrales, y que si bien la propuesta de Ley de Ingreso para el año 2005 mantenía topes en los incrementos, por el efecto de la actualización de valores catastrales, si los habría, señalando que había que ser congruentes con lo ofrecido en campaña y por tanto no aprobar los incrementos en tablas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Regidor Ismael Orozco Loreto señaló que en una visión retrospectiva de 1996 a la fecha, los incrementos han sido muy altos en materia de impuesto predial, de más de un 197.72%, lo han resentido los habitantes de Zapopan, pero fundamentalmente aquellos que residen en las zonas marginadas de esta población, y que la propuesta presentada beneficiaría fundamentalmente a los propietarios las fincas que tienen un valor catastral menor de un millón de pesos, beneficiaría alrededor de un 81% de todas las cuentas catastrales, de todas las cuentas que tienen que pagar predial en el Municipio de Zapopan. Que con ello se cumple un objetivo que tiene la fracción del Partido Revolucionario Institucional en el Ayuntamiento, el de buscar que las condiciones de equidad del artículo 31 de la Constitución General de la República se den, que se necesitan hacer grandes esfuerzos para tener una mejor calidad de vida, pero también para que el Ayuntamiento tenga los recursos necesarios para que pueda seguir trabajando para que pueda seguir sacando adelante sus proyectos que benefician a toda la ciudad de Zapopan. Que es un incremento promedio del 5% semejante a los pronósticos de inflación para aquellas zonas residenciales que representan el 19% de las cuentas catastrales y, cuyos predios o cuyo valor catastral, cuyo valor fiscal, es mayor de un millón de pesos, y que se está buscando que las finanzas públicas del Ayuntamiento de Zapopan, se mantengan en el nivel de sanidad con que deben de tener, pero también fundamentalmente buscando mantener que los ingresos propios se conserven en los niveles en que mucho han distinguido al Ayuntamiento de Zapopan en los últimos años, y en ese año (2004) en que los nuestros ingresos han ido también de la mano en ese objetivo de tener más del 50%, 55% de ingresos propios del Ayuntamiento. • El Regidor José Guadalupe Tarcisio Rodríguez Martínez insistió que no están en desacuerdo por beneficiar 80% de la población, pero por congruencia con lo ofrecido pide se beneficie al 100%, como se había manifestado. • El Regidor Alejandro Villaseñor Tatay señaló que coincide que tenga que pagar más el que más tiene y menos el que menos tiene, que la proporcionalidad está en que cada quien pague lo justo y lo que le corresponde, dijo que el trabajo de la revalorización de los valores de los terrenos en todo Zapopan pues es un proceso muy largo, hizo señalamientos concretos de valores en colonias residenciales que le parecen bajos, fuera de realidad, realizó comparaciones de colonias, y que al final no se puede seguir dejando gobiernos que subsidie a nadie.
2006	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Por mayoría de votos en contra de la fracción del PAN
2007	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Por mayoría de votos con abstención de la fracción del PAN, manifestando que era raro el por qué el año pasado se dio un incremento del 5% y este año se propone un incremento del 20%. Señaló que era evidente que hay un daño a los habitantes del municipio que en lugar de haberse dado este incremento gradual, que si se hubiera dado el año pasado un incremento del 14, 13% se entendería, pero no pasó, por estar próximo el año electoral, y después de las elecciones se da el brinco hasta el 20%. Dijo que lamentaba que en lugar de que este año se tenga que cubrir un 13, 14% se vaya un incremento al veinte y por eso se abstuvieron.
2008	<p>APROBACION RESPETANDO TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Por mayoría de votos en contra y abstenciones de la fracción del PRI, el Regidor Jesús

	<p>Casillas Romero se reservó el tema de las Tablas Catastrales, señalando que no tenían la información completa, y no quisiera cometer un exceso, no estaría en posibilidades de aprobarlo y como es una propuesta de tablas que todas van a la alza, que efectivamente tiene de alguna manera un fin recaudatorio.</p>
2009	<p>RECHAZARON LOS TRABAJOS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se ratifican las tablas de valores vigente en el ejercicio fiscal del 2008, a efecto de que las mismas sigan teniendo vigencia para el próximo 2009, voto aprobado por mayoría con el voto en contra de la fracción del PRI A pesar de la propuesta técnica y del dictamen original en sentido de aprobar las tablas de valores catastrales, el Ayuntamiento considerando que por aspectos de carácter social, y de la situación económica nacional, es importante que el pago del impuesto predial no sufriera incrementos en ese momento. • El Regidor Jesús Casillas Romero mencionó que “para este año y en lo que ve a esta Administración, sufrieron incrementos importantes, un número de colonias cuantioso en el municipio y en el que se dieron y se generaron incrementos del más del 183% en algunos casos, y que ahora con esta propuesta que se hizo, engañosa a todas luces, en el que con la finalidad que lo aprobemos se propuso que algunas tuvieran algunas reducciones y que nos parece que de alguna manera es un beneficio aunque sea mínimo comparado por ejemplo, y para muestra basta un botón, en la Colonia Lomas del Refugio, el año pasado esta Colonia tuvo un incremento de sus valores del 183% y ahora se propone una reducción del 30 % para que quede nada más un incremento así chiquitito del 153%”. • El Regidor Martín López Macías indicó: que “se está proponiendo que las colonias de alto nivel económico tengan una reducción en sus valores catastrales ejemplos, tenemos aquí por ejemplo: Ciudad del Sol que se propone la disminución del 23%; Conjunto Patria, 13%; Paseos del Sol II Sección, 15%; Puerta de Hierro, 12%; Balcones Universidad, 18%; todas estas disminuciones que se están proponiendo, Vallarta Universidad, 21%, son zonas que económicamente son altas, tienen todos los servicios públicos a su disposición, ya sea por participación ciudadana que los propios colonos se pusieron de acuerdo con apoyo al Ayuntamiento y tienen todos los servicios públicos; más sin embargo, en contraposición nos están proponiendo que colonias que carecen de diversos servicios públicos a ellas si se les hagan unos aumentos a los valores catastrales por ejemplo, La Gloria del Colli, esta colonia que está a las faldas del cerro del Colli, que de entrada muchos de los servicios públicos están careciendo, no han llegado. La Floresta, la Colonia 12 de diciembre, Arenales Tapatíos están proponiendo un aumento del 67%; a la Gloria del Colli, un aumento del 25%; la Colonia La Floresta, un aumento del 25%; la Colonia 12 de diciembre, un 25%, aquí realmente no entiendo cuál sea el sentido de beneficiar a quien más tiene y perjudicar a quien menos tiene, yo creo que aquí en primera instancia, con esta forma en la cual nos envían la propuesta de valores catastrales, lo único que se está tratando de beneficiar, le reitero, son a las clases que más tienen, y no es que seamos discriminatorios, sino que son a las clases que más tienen servicios públicos. Por el contrario, las clases que no tienen o que tienen muy pocos servicios públicos, son a los que les están queriendo aumentar las tablas catastrales. Como lo comentábamos hace un momento mi compañero Miguel Ángel y un servidor, esto realmente no tiene pies ni patas, valga la expresión, ni pies ni patas, por lo tanto mi voto será en contra”.
2010	<p>RECHAZARON PROPUESTAS DE LOS CONSEJOS TECNICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se ratifican las tablas de valores vigente en el ejercicio fiscal del 2009, a efecto de que las mismas sigan teniendo vigencia para el próximo 2010, Al momento de evaluarse por las Comisiones correspondientes dicha propuesta técnica, se decidió elaborar un dictamen para el Pleno del Ayuntamiento en el cual se incluyen disminuciones e incrementos en

	<p>diversas colonias, tomando en consideración la difícil situación económica que se vive actualmente en el país y por lo tanto en este municipio, ello con el objeto de apoyar a la economía de los Zapopaneros y no generar incrementos en este rubro, rechazando la propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el año 2010</p> <ul style="list-style-type: none"> • Al votarse el dictamen resultó aprobado por mayoría, con el voto en contra y con abstención de algunos Regidores del PAN manifestando que era una irresponsabilidad del Ayuntamiento, y por respeto al trabajo dedicado por la Tesorería Municipal, Dirección de Catastro, Dirección de Ingresos y en el Consejo Técnico Catastral
--	---

Estos datos prueban que en muchas ocasiones los Regidores que autorizan o modifican las propuestas de las Tablas de Valores elaboradas por el Consejo Técnico Catastral y Homologadas (en su caso) de acuerdo a las observaciones del Consejo Técnico Catastral del Estado, lo hacen sin considerar el sustento técnico, considerando otras cuestiones. Probablemente ellos lo justifiquen en el sentido de que tienen compromisos sociales y que su deber es velar por los intereses de la población; sin embargo el objeto de la actualización de valores y de que los mismos sean estudiados y propuestos por los Consejos Técnicos Catastrales, atiende a una obligación constitucional y a trabajos técnicos, y los impuestos que derivan de aplicar los valores, atienden precisamente al valor comercial que se tiene de la propiedad, de tal forma que resulta proporcional al valor de su propiedad.

Además en este tipo de trabajos, las Comisiones Edilicias deben respetar los mismos, ya que tienen regidores representantes en los Consejos que están cuidando y participando para que las propuestas se realicen con objetividad; existiendo por ejemplo otros foros para ventilar cuestiones sociales, como puede ser cuando estudian, analizan y discuten el Presupuesto de Egresos Municipal, donde se establecen las políticas sociales.

Se puede observar, también que en algunos casos, cuando se aprueban las tablas de valores, se hace topando en incremento del predial en atención a su valor, ocasionando con ello tres situaciones: Impactar negativamente a la hacienda municipal, coadyuvar a la inequidad impositiva y cuando se quitan los topes

impactar fuertemente a la economía con incrementos que se vienen de golpe por los años que estuvieron topados.

Algunas autoridades argumentan en su defensa, que genera malestar en contribuyentes; que si aplican valores comerciales tendría un fuerte impacto en los impuestos, debido a rezagos que se tienen en valores catastrales, lo cual es consecuencia de venir arrastrando políticas de gobierno poco objetivas en la materia, sin embargo no atreverse a romper esas inercias significa agravar la brecha entre dichos valores.

En los municipios, las nuevas tablas de valores pueden ser aprobadas o no por los Ayuntamientos, cuando no son aprobadas siguen en vigor las del ejercicio anterior pero se tendrá que enviar el dictamen y las tablas del año anterior al Congreso para su aprobación. Se turnan al Congreso del Estado para su aprobación o rechazo, ya que como se recordará los diputados estatales no tienen facultades de modificarlas.

En el esquema No. 15, se señalan las aprobaciones o rechazos en el Congreso del Estado, por años y por municipios, información que se obtuvo del análisis de los Decretos del Congreso; de su análisis se desprende que por parte del Congreso del Estado no existe problema político de su parte en la aprobación de tablas; no obstante en todo el Estado de Jalisco y mayormente en la zona metropolitana se observa una política laxa en materia de prerrogativas fiscales relacionadas con el impuesto predial, que constituyen un ingreso potencial que está dejando de percibir la hacienda pública, establecidas en términos de subsidio, descuento, tope, factor, entre otras modalidades de beneficio fiscal, que aparecen en las leyes de ingresos, en contra de lo establecido en el Artículo 115 Fracción IV de la Constitución Federal, de no conceder exenciones o subsidios a favor de persona o institución alguna respecto de las contribuciones a la propiedad raíz.

Esquema No. 15

TABLAS DE VALORES APROBADAS O RECHAZADAS POR EL CONGRESO, DE LOS MUNICIPIOS DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

AÑO	GUADALAJARA	ZAPOPAN	TLAQUEPAQUE	TONALA	TLAJOMULCO
2000	✓	✓	✓	✓	✓
2001	✓	✓	✓	✓	✓
2002	Decreto 19260 ✓	Decreto 19201 ✓	Decreto 19262 ✓	Decreto 19260 ✓	✓
2003	Decreto 19682 ✓	Decreto 19683 ✓	Decreto 19660 ✓	Decreto 19657 ✓	✓
2004	Decreto 20182 ✓	Decreto 20149 ✓	Decreto 20146 ✓	Decreto 20165 ✓	Decreto 20182 ✓
2005	Decreto 20782 *✓	Decreto 20783 ✓	Decreto 20784 ✓	Decreto 20785 ✓	Decreto 20685 ✓
2006	Decreto 21062 ✓	Decreto 21067 ✓	Decreto 21064 ✓	Decreto 21066 ✓	Decreto 21065 ✓
2007	Decreto 21587 ✓	✗	Decreto 21589 ✓	*✓	Decreto 21588 ✓
2008	Decreto 22025 ✓	Decreto 22026 ✓	Decreto 22028 ✓	Decreto 22027 ✓	Decreto 22029 ✓
2009	Decreto 22477 ✓	✗	Decreto 22418 ✓	Decreto 22419 ✓	Decreto 22415 ✓
2010	✗	✗	✗	✗	✗



APROBADAS



RECHAZADAS



SE APROBARON CON VALORES DEL AÑO ANTERIOR

FUENTE: BIBLIOTECA VIRTUAL DEL CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO

Las leyes de ingresos de los municipios de la zona metropolitana, establecen descuentos a pensionados, jubilados, personas mayores de 60 años, instituciones religiosas, predios baldíos que se constituyan como áreas jardinadas, a urbanizadores en tanto no trasladen los inmuebles a terceros, a predios con valor histórico o cultural, a inversionistas que generen empleo o actividades productivas etc. independientemente del descuento que realizan por pago anual anticipado, rebasando en muchas ocasiones hasta los propios porcentajes de ajuste y actualización que se da en los valores catastrales.

Todos estos conceptos representan una merma para las arcas municipales, aunado al problema de desactualización de los padrones municipales donde no todos los predios están registrados, y los que están registrados no existe una vinculación con sus datos fiscales, hay omisiones, o están mal; y sumado a que no todos pagan, da como resultado una grave afectación recaudatoria y menos recursos para el gasto público y menor desarrollo en el municipio.

2.5. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

En la práctica el trabajo de valuación en el Estado de Jalisco, se realiza sin el sustento técnico en la mayoría de los casos por cuestiones que atienden el orden administrativo. De ahí que pocos municipios no le dan la importancia necesaria y realizan sus proyectos de tablas con subjetividad, incrementando sus valores en base a un porcentaje inflacionario.

Ello se debe a la omisión de trabajos técnicos, premura del mismo, por insuficiencia de personal, por deficiencias técnicas, administrativas, por exceso de trabajo, etc. entre otras causas.

Los municipios no cuentan en la mayoría de los casos de un área especializada, de personal suficiente y capacitado para realizar el trabajo técnico como debe de ser. De acuerdo al análisis de la estructura organizacional, en los municipios, estos en el año 2009 contaban con las siguientes áreas.

- a) El Municipio de Guadalajara: Tiene siete departamentos: Atención al público; certificaciones; estudios y valuación; supervisión y dictaminación; cartografía; trámite y registro y coordinación y apoyo del que dependen: jurídico, administrativo y soporte técnico. Siendo el único de los municipios que cuenta con un área especializada de estudios y valuación, cuyas funciones principales son la realización de estudios de mercado y

elaboración de fichas técnicas para integrar todo el soporte documental para las propuestas de los proyectos de tablas. Sin embargo sólo dos personas tienen los conocimientos para analizar información y presentar propuestas a pesar de que la Dirección tiene 106 empleados.

- b) El Municipio de Zapopan: Cuenta con cuatro departamentos: Valuación; trámite y registro, de donde se deriva el área de certificaciones; cartografía y control interno de donde se derivan las áreas jurídico y administrativo; es en el área de valuación en donde como otra de sus actividades realizan los estudios de los proyectos de valuación y existe poco personal especializado en la materia. Es el municipio que cuenta con mayor número de personal 120 empleados.
- c) Tlajomulco: Tiene tres departamentos: Cartografía; valuación y trámite y registro. Es en el área de valuación donde integran las propuestas de valores, la dirección tiene 30 empleados y falta especialidad y conocimientos técnicos de los mismos en la materia de valuación.
- d) En el Municipio de Tlaquepaque, al igual que Tlajomulco cuenta con los mismos departamentos: Cartografía; valuación y trámite y registro. La Dirección tiene dos personas especializadas en materia de valuación pero existe mucho trabajo, rezago y poco personal, en total son 41 empleados.
- e) Por último, el Municipio de Tonalá, cuenta con tres áreas: Trámite y registro; área técnica de donde deriva cartografía y valuación y el área de microfilmación. Es de los municipios el que tiene mayor insuficiencia técnica y administrativa, sólo cuenta con 28 empleados y sólo uno conoce de valuación sin ser experto en la materia.

Deduciendo, sólo en un municipio existe un área especializada para realizar los estudios de valores de mercado y las propuestas de valores y es mínimo o nulo en algunos municipios, el personal altamente calificado.

Además del personal se requiere de un sistema de información suficiente, correcto, y oportuno con la adecuada infraestructura técnica, -que ubicaremos su análisis en este espacio, para diferenciarla de los procesos técnicos de la valuación-.

Tanto la información cuantitativa y cualitativa de los predios como el sistema (entendiendo éste último como un sistema automatizado de información) es vital dado que las valuaciones se realizan en forma masiva y el contar con ambos requerimientos como debe de ser no es asunto sencillo, por el volumen de información su contenido confiable y la complejidad de sus procesos. De nada servirá un proyecto de tablas de valores como el que se propone si no se cuenta con dichos requerimientos.

Todos los municipios de la zona metropolitana tiene sistemas de información automatizados, pero sólo el Municipio de Guadalajara es el único municipio en todo el estado que su sistema de información lo tiene vinculado a su sistema cartográfico, por lo que a partir de la cartografía es donde se hacen las aplicaciones de valores.

Lo ideal para un catastro con cierto volumen de información, es contar con un sistema de información geográfica –SIG-, donde toda la información este vinculada, y se aproveche para implementar un gobierno electrónico con todas las bondades que ello implica.

La composición del Consejo Técnico Catastral, es también además de una cuestión técnico-legal una cuestión administrativa que analizaremos brevemente, para ello se analizará la composición que se tiene en cada municipio, donde desgraciadamente son más los representantes del sector público, poco personal calificado y casi nula representación social. A continuación en el cuadro No. 18 se muestra dicha conformación:

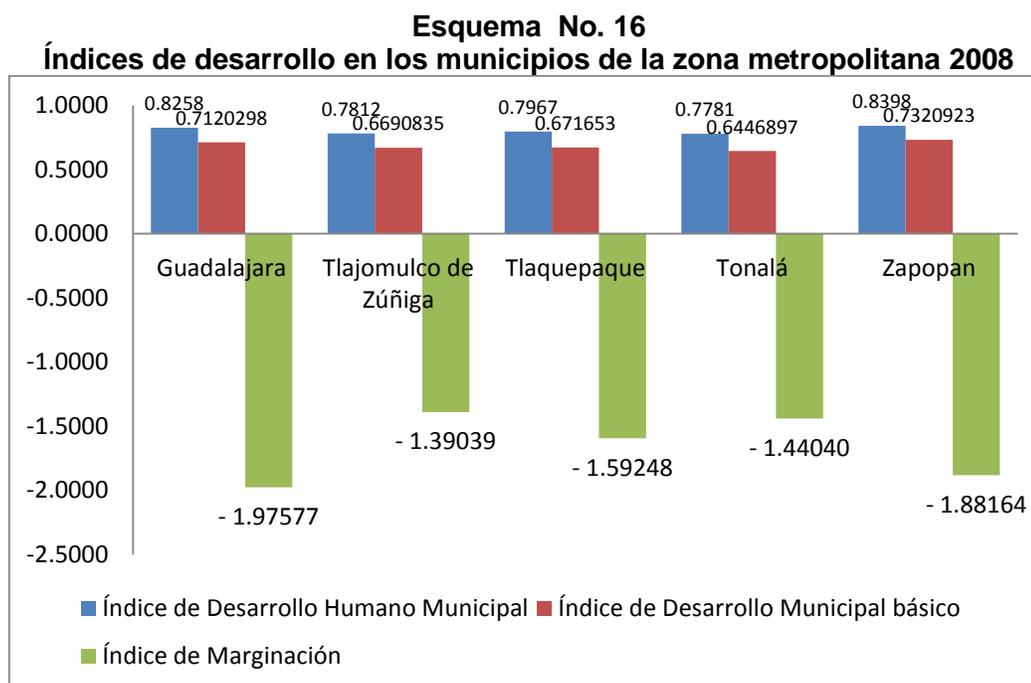
Cuadro No. 18

INTEGRANTES DE LOS CONSEJOS TECNICOS CATASTRALES DEL AREA METROPOLITANA DE GUADALAJARA					
	GUADALAJARA	ZAPOPAN	TLAQUEPAQUE	TONALA	TLAJOMULCO
PRESIDENTE MUNICIPAL Y/O PRESIDENTE DEL CONSEJO TECNICO	✓	✓	✓	✓	✓
TESORERIA MUNICIPAL Y/O SECRETARIO DEL CONSEJO TECNICO	✓	✓	✓	✓	✓
CAMARA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION	✓	✓	✓		✓
CAMARA NACIONAL DE COMERCIO DE GUADALAJARA	✓	✓	✓		✓
DIRECCION DE CATASTRO MUNICIPAL	✓	✓	✓	✓	✓
PATRONATO CENTRO HISTORICO	✓				
PRESIDENTE DE LA COMISION EDILICIA DE HACIENDA	✓		✓		✓
CONSEJO INTEGRAL DE VALUADORES DEL ESTADO DE JALISCO A.C.	✓	✓	✓	✓	✓
DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPALES	✓	✓		✓	
COLEGIO DE NOTARIOS DEL ESTADO DE JALISCO	✓	✓	✓	✓	✓
DIRECCION DE PROMOCION SOCIAL	✓				
FEDERACION DE ASOCIACIONES DE COLONOS DE JALISCO A.C.	✓	✓			✓
COMISION DE PLANEACION URBANA	✓	✓	✓	✓	✓
CENTRO EMPRESARIAL DE JALISCO	✓				
PROMOCION ECONOMICA	✓				
ASOCIACION MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS	✓		✓		
INSTITUTO MEXICANO DE VALUACION A.C.			✓		✓
CONSEJO TECNICO CATASTRAL DEL ESTADO		✓			✓
CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO RURAL		✓	✓	✓	
DESARROLLO SUSTENTABLE					✓
DIRECCION GENERAL TRIBUTARIA			✓		
COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO A.C.		✓	✓		
COMISION DE DESARROLLO URBANO		✓			
COMISION DE ASEO PUBLICO Y FOMENTO COOPERATIVO		✓			
DIRECCION DE PATRIMONIO MUNICIPAL		✓			
DIRECCION DE INGRESOS MUNICIPALES		✓			
COORDINADOR DE LA FRACCION EDILICIA DEL PARTIDO ACCION NACIONAL		✓			

FUENTE: TABLAS DE VALORES CATASTRALES DEL AÑO 2009, CORRESPONDIENTES A CADA MUNICIPIO DE LA ZONA METROPOLITANA DE GUADALAJARA

2.6. ASPECTOS SOCIALES

Presentaré en primer término en los municipios materia de estudio, los índices de desarrollo, mismos que se presentan en el esquema No. 16⁴⁴



Fuente: Cálculos de la Oficina Nacional de Desarrollo Humano (ONDH). 2008. Índice de desarrollo humano municipal PNUD México.

⁴⁴ Índice de Desarrollo Humano

- Índice de salud :Tasa de mortalidad infantil
- Índice de educación: Población alfabetizada mayor a 15 años; tasa de alfabetización de adultos; población entre 6 y 24 años que asiste a la escuela; tasa de asistencia escolar
- Índice de ingreso: ingreso promedio, ingreso per cápita anual; producto Interno Bruto
- Índice de participación política: Porcentaje de representación política
- Índice de empleo: Población económicamente activa; porcentaje de funcionarios y directivos; porcentaje de profesionistas y técnicos

Índice de Marginación

- % Población analfabeta de 15 años o más
- % Población sin primaria completa de 15 años o más
- % Ocupantes en viviendas sin drenaje ni servicio sanitario
- % Ocupantes en viviendas sin energía eléctrica
- % Ocupantes en viviendas sin agua entubada
- % Viviendas con algún nivel de hacinamiento
- % Ocupantes en viviendas con piso de tierra
- % Población en localidades con menos de 5 000 habitantes
- % Población ocupada con ingreso de hasta 2 salarios mínimos

Índice de Desarrollo Municipal Básico

- Dimensión ambiental: Agua entubada, drenaje; viviendas habitadas
- Dimensión económica: Nivel de empleo; producción bruta total; población total
- Dimensión institucional: Esfuerzo tributario; participación ciudadana
- Dimensión social: Tasa de mortalidad infantil; población con primaria terminada o más

La implementación de una política pública de coordinación es necesaria porque como se puede observar en los Índices de Desarrollo Municipal, de Desarrollo Humano y de Marginación, los 5 municipios además de conformar un área urbanizada más o menos homogénea, tienen índices distintos.

Un importante foro de coordinación lo constituyen las mesas de trabajo promovidas por la Secretaría de Promoción Económica en el marco del Comité Estatal para la Desregulación y la Promoción Económica. En lo que tiene que ver con catastros y Registro Público de la Propiedad y del Comercio, requieren de una actividad más regular. Este papel lo tomaría el Consejo que se propone en mi propuesta de Asociación Intermunicipal, pues la clave no es solo homologar valores, sino también trámites, requisitos y costos en materia de valuación.

Parte de esto, y un indicativo muy importante en la cuestión de la administración de la información inmobiliaria, en la cual estamos evaluados últimos a nivel nacional por uno de los componentes del Índice Doing Business en México, comparando la regulación en 31 estados, el distrito federal y 181 economías, de donde se obtuvo la información que se presenta en el cuadro No. 19.

El sector privado se beneficia de contar con un sistema eficiente de registro de propiedad vinculado con catastro, ya que da seguridad legal sobre los activos, lo que puede incrementar el valor de la propiedad y atraer inversión. A pesar de esto, gran parte de la propiedad en los países en desarrollo no está registrada formalmente, lo cual limita el acceso al capital productivo y el enorme potencial de crecimiento.

En primer lugar, en México tenemos al Estado de Aguascalientes, que ha experimentado una constante modernización a partir de 2006. A nivel internacional ocuparía el puesto 20 de 181 países en la clasificación de la facilidad para registrar una propiedad, por delante de Finlandia, Reino Unido y el promedio de

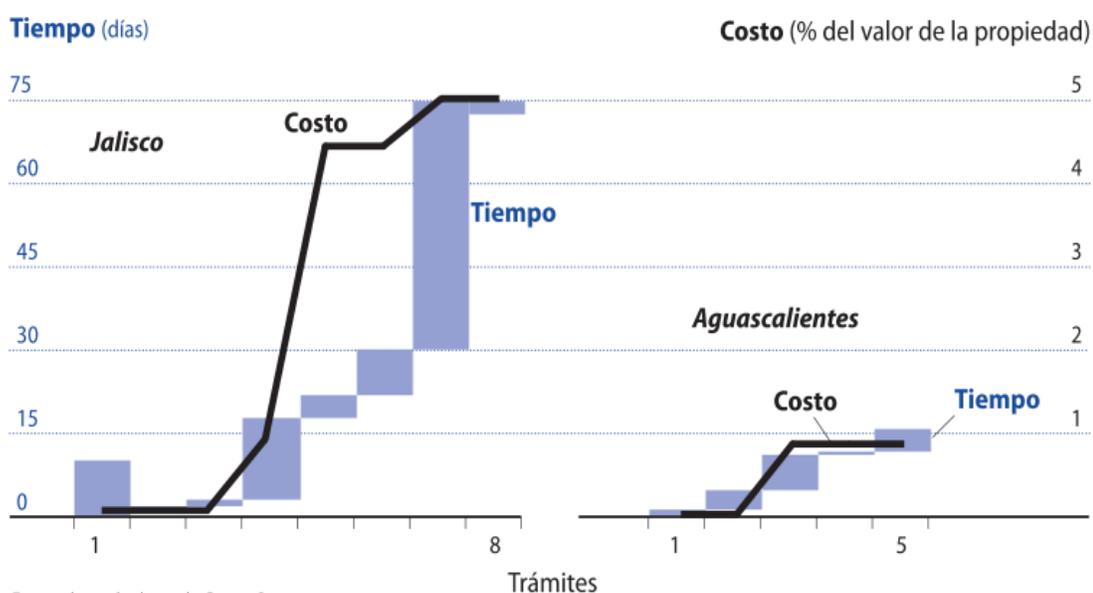
los países de América Latina. A este estado le siguen Chiapas, Campeche, Chihuahua y Guanajuato. Registrar una propiedad es más difícil en Jalisco, donde un empresario tarda 2 meses y medio y debe pagar el 5% del valor de la propiedad. Véase esquema No. 17.

Cuadro No. 19
¿Dónde es fácil registrar la propiedad y dónde no lo es? 2009

1	Aguascalientes	17	Tlaxcala
2	Chiapas	18	Yucatán
3	Campeche	19	Tabasco
4	Chihuahua	20	Baja California
5	Guanajuato	21	Estado de México
6	Veracruz-Llave	22	Coahuila de Zaragoza
7	Zacatecas	23	Oaxaca
8	Sinaloa	24	Guerrero
9	Michoacán de Ocampo	25	Morelos
10	Sonora	26	Nayarit
11	San Luis Potosí	27	Distrito Federal
12	Colima	28	Baja California Sur
13	Nuevo León	29	Tamaulipas
14	Hidalgo	30	Durango
15	Querétaro de Arteaga	31	Quintana Roo
16	Puebla	32	Jalisco

Fuente: Informe Doing Business en México 2009

Esquema No. 17
Registrar una propiedad es fácil en Aguascalientes y oneroso en Jalisco. 2009



Fuente: Informe Doing Business en México 2009

En materia de valuación en la zona metropolitana, cuando se va a realizar una operación inmobiliaria, casi siempre se realiza con créditos hipotecarios, requiriendo el acreedor un avalúo comercial pues sobre esa cantidad se constituye la garantía y la base del préstamo, sin embargo cuando van a escriturar y a registrar la propiedad ante catastro, se les exige otro avalúo en un formato pre-establecido por la autoridad, implicando más trámites y doble gasto en este sentido.

En ley, está establecido que se presente un avalúo autorizado por perito valuador externo autorizado ante la Dirección de Catastro del Estado o en su caso dictamen de valor elaborado y autorizado por la Dirección de Catastro Municipal. Lo que acontece es que por incapacidad administrativa y técnica de la autoridad, los dictámenes de valor pocas veces los realiza el municipio, ya que además implica casi el mismo costo y tiempo para el contribuyente, y casi en un 100% el avalúo que autoriza catastro es el practicado por perito valuador, pagando los adquirientes los honorarios del perito valuador y los derechos correspondientes por la autorización de avalúos.

De tal forma que se requiere simplificar el trámite, y evitar doble pago al contribuyente. En algunas entidades del país, como Colima, basta con el pago de transmisión conforme al valor catastral registrado, Por ello, en mi propuesta, la Asociación Intermunicipal tendría facultades para la emisión de dictámenes de valor sin costo para los contribuyentes, ya que dentro de sus funciones estaría validando los valores de los inmuebles también en trabajo en campo haciendo simultáneamente el mercadeo, tal como se verá en la implementación administrativa en el Capítulo IV de este documento.

Hoy en día los gobiernos comprometidos con el bienestar económico de su país y con brindar oportunidades a sus ciudadanos no se limitan a enfocarse en las

condiciones macroeconómicas, sino que también prestan atención a las leyes, regulaciones y disposiciones institucionales que modelan el día a día de la actividad económica.

De ahí que se tenga que ver de forma integral el asunto de la valuación, ya que por un lado influye en elevar el costo mismo que tiene el agravante de ser injusto e inequitativo y que repercute directamente en el ciudadano e inhibe el desarrollo municipal, tal como está pasando. En la sociedad repercute el resultado de la valuación y para mostrar las diferencias en los municipios y los impactos en la ciudadanía, se estudiaron algunos valores de áreas colindantes de los municipios objeto de estudio, contenidos en las tablas de valores de de los años 2009, presentándose los siguientes casos

Caso 1

Guadalajara (Colonia El Bethel) – Tonalá (Colonia Jalisco)

Caso 2

Guadalajara (Lomas de Nilo Parques San Pedro) – Tonalá (Lomas del Nilo)

Caso 3

Guadalajara (Villas del Nilo) – Tlaquepaque (Villas del Nilo)

Caso 4

Guadalajara (Camino a las vegas) – Tlaquepaque (Nueva Lázaro Cárdenas Las Vegas)

Caso 5.

Tres municipios (Colonia Loma Bonita)

Caso 6

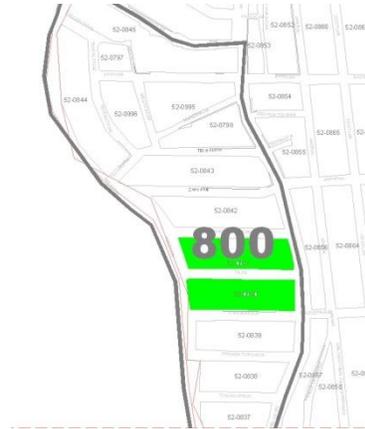
Guadalajara (Colonia Chapalita) – Zapopan (Colonia Chapalita)

Caso 7

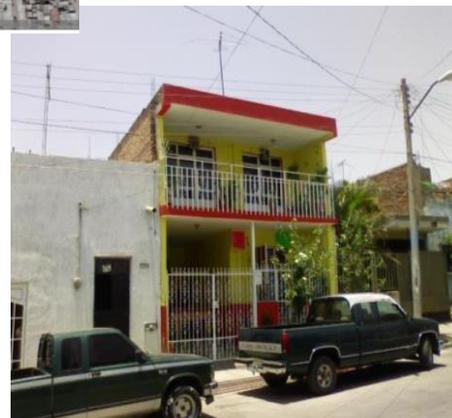
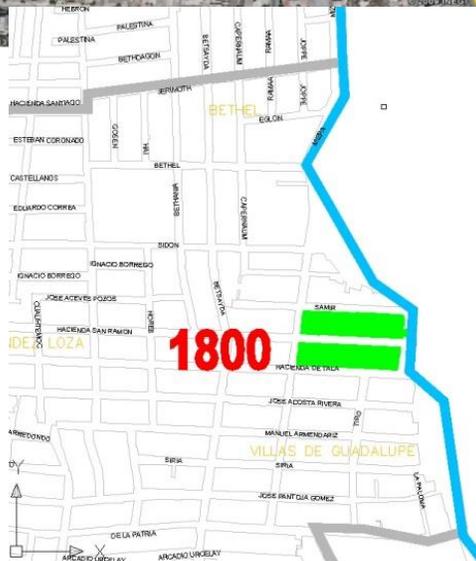
Guadalajara (Colonia Santa Elena de la Cruz) – Zapopan (Colonia Villas Alcalde – El Batán)

Caso 1

Guadalajara (Colonia El Bethel) – Tonalá (Colonia Jalisco)



Tablas de valores Tonalá



Tablas de Valores Guad. 2009

CONSIDERACIONES.

En cuanto al terreno, son características topológicas similares, ambos municipios tienen todos los servicios. En Tonalá el valor por metro cuadrado es 800 pesos y en Guadalajara 1800 pesos.

Es una muestra de la disparidad de criterios para asignar valores catastrales.

En cuanto a las construcciones si consideramos un tipo de clasificación estándar como semimoderno medio bueno; En Tonalá vale el metro construido 3600 pesos y en Guadalajara vale 3700 pesos.

Caso 2
Guadalajara (Lomas de Nilo Parques San Pedro) – Tonalá (Lomas del Nilo)



Tablas de Valor Tonalá 2009



Tablas de Valor Guadalajara 2009



CONSIDERACIONES:

Esta es una zona preferentemente comercial. Podemos ver que el valor de zona en Guadalajara es 2500 pesos mientras en Tonalá es 1750 pesos, aquí encontramos de nuevo una diferencia considerable. En cuanto a los valores de calle por Patria en Tonalá consideran un valor de 3500 pesos en cambio en Guadalajara esta marcado un valor de 2600 pesos. Por otro lado en Guadalajara se considera un valor de 3000 pesos por la calle Rio Nilo y en Tonalá no consideran valor para esta calle.

Caso 3
Guadalajara (Villas del Nilo) – Tlaquepaque (Villas del Nilo)



Tablas de valor
TLQ 2009

Tablas de valor
GDL 2009

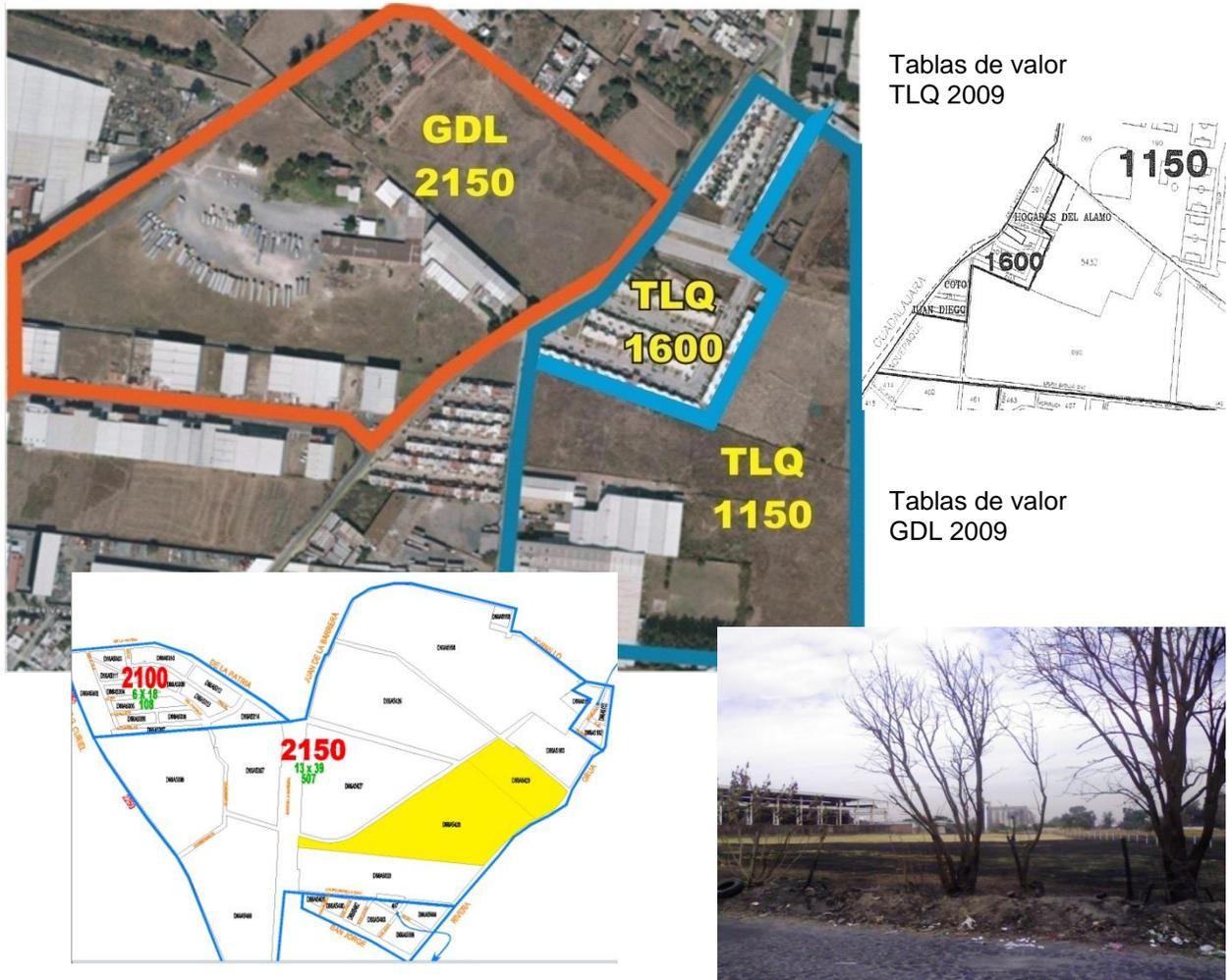
CONSIDERACIONES:

El fraccionamiento “Villas del Nilo” está formado por varias manzanas de viviendas con las mismas características, este fraccionamiento de acuerdo a los decretos de límites municipales una parte de él pertenece al Municipio de Tlaquepaque y otra parte al Municipio de Guadalajara.

En Tlaquepaque está considerado un precio por metro cuadrado de 2000 pesos, sin embargo en Guadalajara está considerado un precio de 2500 pesos por metro cuadrado. Como se menciona antes son características idénticas de terreno pero se considera un valor diferente.

En cuanto al valor de las construcciones ambos municipios manejan cantidades muy similares para una clasificación de semimoderno medio bueno Tlaquepaque considera 3650 pesos y Guadalajara 3700 pesos.

Caso 4
Guadalajara (Camino a las vegas) – Tlaquepaque (Nueva Lázaro Cárdenas Las Vegas)



CONSIDERACIONES.

Este resulta ser un caso muy interesante, en la parte que corresponde al Municipio de Guadalajara observamos en la imagen, que se trata de grandes terrenos baldíos y otros de tipo industrial con un valor por metro cuadrado de 2150 pesos.

Pero en el terreno correspondiente a Tlaquepaque a pesar de estar parcialmente urbanizado el valor por metro cuadrado es de 1600 pesos y en la parte que es terreno baldío el precio por metro es 1150 pesos.

La diferencia entre ambos terrenos a los cuales separa solo una terracería y en parte una calle empedrada son 1000 pesos y en la parte urbanizada existe una diferencia entre ambos valores de 550 pesos.

Caso 5. Tres municipios (Colonia Loma Bonita)

En la confluencia de los tres municipios en esta colonia existe una gran diferencia de valor.



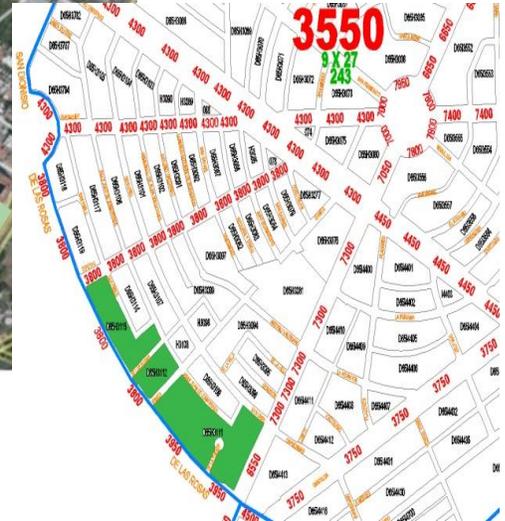
CONSIDERACIONES.

Podemos observar en el grafico que en Zapopan existe un valor de 2500 pesos, en Tlaquepaque solo dos manzanas valen 1500 pesos el metro y finalmente en Guadalajara se considera un valor de 2250 pesos.

Caso 6 Guadalajara (Colonia Chapalita) – Zapopan (Colonia Chapalita)



Valores Guadalajara

Tablas de valor
Zapopan

CONSIDERACIONES.

En cuanto al terreno en Zapopan existe un valor de 3040 pesos por metro cuadrado, en cambio el Municipio de Guadalajara considera para esta zona con características similares al vecino un valor de 3550 por metro cuadrado.

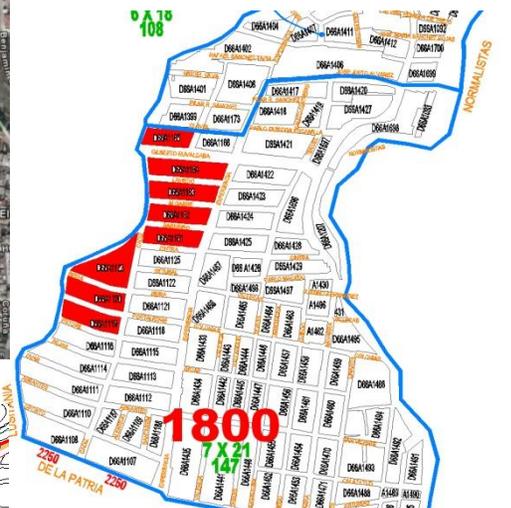
Existe una diferencia además en el valor considerado para la Avenida de las Rosas, en el Municipio de Zapopan existe un valor para esta importante arteria de 3345 pesos y en el Municipio de Guadalajara el valor para esta avenida es de 3800 pesos.

Cabe mencionar que las características de infraestructura y las construcciones son similares en ambos municipios.

Caso 7
Guadalajara (Colonia Santa Elena de la Cruz) – Zapopan (Colonia Villas
Alcalde – El Batán)



Tablas de valor
 Guadalajara



Tablas de
 valor
 Zapopan



CONSIDERACIONES.

En este caso en Zapopan el valor por metro cuadrado es de 1280 pesos.
 En Guadalajara el valor por metro es de 1800 pesos.

CAPÍTULO III ALTERNATIVAS DE LA VALUACIÓN CATASTRAL Y PROPUESTA DE POLÍTICA PÚBLICA

Con el propósito de mejorar el procedimiento vigente en el Estado de Jalisco, para los municipios de la zona metropolitana de Guadalajara, a través del cual se revisan y se actualizan los valores catastrales, base de la recaudación municipal, y a partir de la problemática antes identificada que incide en limitar el potencial económico de los municipios, para mejorar la calidad y cobertura de los servicios públicos que deben de hacer llegar a la población que gobiernan y administran, es necesario este ejercicio a través del cual se innoven dichos procedimientos y se busquen mejores prácticas gubernamentales a través de las cuales se eviten los errores que en el capítulo previo se han evidenciado y se erradiquen los espacios de discrecionalidad a través de los cuales se incide en el proceso de definición de la base de los principales impuestos municipales, a veces con consecuencias serias para las finanzas públicas.

Dicho estudio no puede ser impuesto de manera unilateral, por ello, dentro del marco legal vigente, y del que nuestro sistema legal permite la posibilidad de innovar dentro del Estado de Derecho, se plantea en este capítulo evaluar todas las alternativas posibles al esquema tradicional en funcionamiento, evaluarlos de manera integral, presentando sus ventajas y desventajas, para al final proponer después de dicho estudio la alternativa de política pública que de este estudio resulta considerada la más económica en términos de ofrecer mejores rendimientos institucionales, es decir, más ventajas para lograr un proceso de determinación de la base de valores catastrales más transparente, legal, equitativo, proporcional y socialmente aceptado, que por todo ello se legitime a los ojos de los contribuyentes, limitando los efectos indeseables e intromisiones de factores de desviación en los parámetros de aplicación de la política fiscal.

3.1. ALTERNATIVAS DE LA VALUACIÓN CATASTRAL

Son cuatro las opciones, que se podrían manejar como alternativas de solución, mismas que analizaré brevemente, describiendo sus ventajas y desventajas.

- ✓ Dejar la tarea a la Dirección de Catastro del Estado de Jalisco, para que sea éste quien a través de su Consejo Técnico, lleve la valuación integral de los municipios de la zona metropolitana, respetando los trabajos que se hagan sin que se autoricen por los Ayuntamientos respectivos
- ✓ Que cada municipio metropolitano a través de su Consejo Técnico, lleve la valuación, atendiendo las recomendaciones del Consejo Técnico Catastral, sin la autorización del Ayuntamiento de los municipios implicados
- ✓ Que cada municipio metropolitano a través de la creación de un Consejo Técnico Catastral Metropolitano, lleve la valuación, atendiendo las recomendaciones del Consejo Técnico Catastral del Estado, y no se requiera la autorización de los municipios ni de las legislaturas
- ✓ Que la valuación se realice por una Asociación Técnica Intermunicipal con intervención de Ayuntamientos metropolitanos y del Congreso del Estado y con participación de la sociedad metropolitana

A. Que el Catastro del Estado, a través de su Consejo Técnico Catastral, lleve la valuación integral de los municipios de la zona metropolitana, sin la autorización de los Ayuntamientos respectivos

Ventajas

- Se tiene toda la infraestructura administrativa
- Existe personal calificado
- Tiene antecedentes y toda la información de los municipios metropolitanos que coadyuvan a la homologación de valores
- Atendería la metropolización

- Aplicaría la norma técnica existente en forma igual a los municipios metropolitanos , lo que favorecería la homologación

Desventajas

- Implicaría reformas constitucionales, ya que la obligación que la ley prevé respecto a emitir valores catastrales y equipararlos a comerciales está determinada a los municipios
- No considera al municipio, por lo que no respeta su autonomía
- Insuficiencia de personal, ya que por ley tiene que apoyar a todos los municipios del Estado de Jalisco, en materia de normatividad, capacitación y homologación
- Implicaría reestructurar la integración del Consejo Técnico Catastral, para darle participación al sector político y social y fortalecer el técnico. Ya que su conformación se da con representatividad de regiones del estado
- No consideraría un Observatorio Social o Consejo Ciudadano

B. Que cada municipio metropolitano a través del Consejo Técnico Catastral, lleve la valuación, atendiendo las recomendaciones del Consejo Técnico Catastral del Estado de Jalisco y se requiera sólo la autorización de los municipios implicados

Ventajas

- Fortalecería la autonomía municipal
- Se tiene toda la infraestructura administrativa al estar funcionando, buena o mala pero es algo existente
- Tiene antecedentes de su información
- Todos los municipios metropolitanos tendrían que apegarse a una norma técnica
- Se tiene integrado y funcionando el Consejo Técnico Catastral

Desventajas

- Implicaría reformar la Constitución Federal, para eliminar la intervención de las legislaturas y sucesivamente todo el marco jurídico
- No atendería la metropolización
- No todos los municipios metropolitanos tienen las mismas condiciones financieras, administrativas y técnicas
- Se descuidaría la homologación de valores al continuar aplicando sus propias normas
- No existe personal suficientemente calificado
- Implicaría reestructurar la integración del Consejo Técnico Catastral, para darle mayor participación al sector político, social y fortalecer el técnico.
- No consideraría un Observatorio Social o Consejo Ciudadano Metropolitano
- No se resolvería lo de las modificaciones o rechazos de los actores políticos, pues continuarían sin cambios
- Estaría sujeta para su homologación a que todos los municipios metropolitanos atendieran debidamente la norma
- Implicaría para su éxito en la homologación metropolitana que en todos los municipios se aprobarán las tablas.

C. Que cada municipio metropolitano, a través de la creación de un Consejo Técnico Catastral Metropolitano, lleve la valuación, atendiendo las recomendaciones del CTCE, y no se requiera autorización de los municipios ni de las legislaturas.

Ventajas

- Sería independiente y funcionaría básicamente como órgano técnico
- Coadyuvaría a la metropolización
- Garantizaría la equidad al homologar los valores de los municipios metropolitanos
- Trabajaría sobre una misma norma técnica

- Contaría con personal calificado y suficiente
- Contaría con la infraestructura técnica y administrativa adecuada
- Al facilitar a los municipios metropolitanos esta función, tendrían posibilidad de avocarse a sus demás funciones con mayor eficiencia
- Consideraría un Observatorio Social o Consejo Ciudadano Metropolitano.

Desventajas

- Implicaría reformar la Constitución Federal y todo el marco jurídico, para eliminar la intervención de las legislaturas y de los municipios, para dejar solo al órgano técnico
- Sería inviable en cuanto a no considerar a los políticos ni el proceso legislativo, ya que impactaría en la sociedad y ellos como representantes del pueblo no estarían dispuestos a aplicar algo sin autorizarlo, previo su análisis y discusión
- Requiere el convencer a los ediles de todos los municipios metropolitanos, para que se dé la concurrencia y coordinación

D. Que la valuación se realice por una Asociación Técnica Intermunicipal con intervención de Ayuntamientos metropolitanos y del Congreso del Estado y con participación de la sociedad metropolitana

Ventajas

- Sería metropolitano
- Garantizaría la equidad al homologar los valores de los municipios metropolitanos
- Trabajaría sobre una misma norma técnica
- Contaría con personal calificado y suficiente
- Contaría con la infraestructura técnica y administrativa adecuada
- Al facilitar a los municipios metropolitanos esta función, tendrían posibilidad de avocarse a sus demás funciones con mayor eficiencia

- Consideraría un Observatorio Social o Consejo Ciudadano Metropolitano

Desventajas

- Requiere el convencer a los presidentes y ediles de todos los municipios metropolitanos, para que se dé el convenio de asociación, concurrencia y coordinación
- Desconfianza de malversar recursos que se aporten
- Seguirá en manos de legisladores y diputados la modificación, aprobación y rechazo de las tablas de valores unitarios.

M propuesta va encaminada a considerar esta opción, de concertación y coordinación gubernamental, donde inicialmente contemple a los cinco municipios de la zona metropolitana, pero que permita hacer un modelo abierto, integrador y disponible a los demás municipios metropolitanos.

Tendría inconvenientes, pero más que desventajas yo diría que se pueden traducir en oportunidades, si es que realmente el Organismo se concibe y funciona como debe ser.

Implica voluntades políticas, debe considerar recursos; por lo tanto conlleva riesgos en la conformación política y en el manejo de recursos como cualquier institución.

El Observatorio Social o Consejo Ciudadano Metropolitano, sería fundamental para garantizar el éxito de la propuesta, ya que aunque no tienen participación en las decisiones del Consejo, si tendrán representantes sociales en el que puedan transmitir sus inquietudes y que a su vez, dicho representante tenga que informar sobre la objetividad y convencer del beneficio social pese a la actualización también de sus contribuciones.

Al considerar en su integración a los políticos de consejeros, como se propone, se estarían involucrando todos los actores políticos. Lo anterior sería una oportunidad de darles a conocer el funcionamiento técnico adecuado, con el debido soporte y argumentación, para que dichos actores permeen la seguridad y confianza de trabajos adecuados y objetivos, considerando expertos calificados en la valuación a los demás miembros del Ayuntamiento o del Congreso, para propiciar la aprobación integral de las propuestas en aras de la homologación, equidad, proporcionalidad y justicia en la aplicación de valores. Con ello se estaría dando legitimidad.

3.2. PROPUESTA DE POLÍTICA PÚBLICA

En un estado de derecho, las políticas públicas deben ser la traducción de las leyes o normas de una determinada materia, buscando el logro de los objetivos planteados en dicha área, son acciones de gobierno o el gobierno en acción, que busca dar respuestas a las diversas demandas de la sociedad e incluyen su intervención.

Para que una política pueda ser considerada como pública tiene que haber sido generada, o al menos procesada hasta cierto punto, en el marco de los procedimientos, instituciones y organizaciones gubernamentales.

Por lo tanto la política pública que pretendo, implica que se dé dentro de un marco de legalidad que ya se encuentra establecido, para generar una organización que realice una atribución municipal como es la formulación de tablas de valores catastrales, misma que se ha realizado en forma muy deficiente. Dicha organización se dará dentro de la concurrencia y colaboración municipal de los municipios de la zona metropolitana, y será una "Asociación Técnica Intermunicipal de valuación"

Implica también la asignación de recursos para llevar a cabo las atribuciones y funciones que esta Asociación tendrá encomendadas; para ello es necesario que las Administraciones Municipales se pongan de acuerdo en la aportación de recursos para el sostenimiento de dicho organismo, y que del análisis de sus atribuciones y necesidades se pueda definir un presupuesto para su cabal funcionamiento.

Asimismo se requiere de la persuasión que en esta política representa un instrumento efectivo muy importante, ya que “los ciudadanos consideran al gobierno como legítima expresión de la interpretación mayoritaria de los intereses generales de la sociedad”.⁴⁵

En este caso concreto, el mandato constitucional de la contribución de los ciudadanos para solventar de manera proporcional y equitativa los gastos del Estado, se concreta en la propuesta de modificar el esquema actual en donde después de un trabajo técnico del Consejo Técnico Catastral de cada municipio metropolitano, elaborado cada año, existen un par de instancias políticas sucesivas de autorización o validación, que es propósito de la política pública que se propone, acotar o limitar en los términos de su actuación.

⁴⁵ Pallares, Porta, Francesc. Revista de Estudios Políticos (Nueva Época) España, Número 62 Octubre Diciembre 1988. Pág.150 CEPC. Universidad de la Rioja
Dicho autor refiere dos modelos de elaboración de políticas públicas, el modelo *racional*, de H. Simón (1947, 1960 y 1983), que señala que hay que recoger información e investigar de forma sistemática con el objeto de identificar los problemas presentes o posibles, y luego definir todas las alternativas posibles par enfrentar cada problema, para en un último momento hacer un análisis omnicompreensivo de todas las posibles alternativas y de sus consecuencias, y el modelo *incremental*, planteado por Ch. Lindblom (1959, 1968, 1979), que parte del hecho que en la práctica, la elaboración de las políticas tiene como punto de partida la situación existente anteriormente, planteando sólo pequeños cambios o modificaciones de manera incremental. Mi política pública opta por el segundo modelo, es decir evaluando la problemática real que el proceso vigente de autorización de tablas de valores catastrales presenta tanto para la autoridad como para los gobernados y proponiendo mejoras que eliminen las desviaciones del uso de factores políticos que inciden mermando la recaudación pública y afectado a los ciudadanos en pagos arbitrarios o inequitativos de impuestos.

La expresión de dicha política pública encaminada a resolver un problema en el ámbito social y financiero de los gobiernos municipales metropolitanos (equidad en valores y en sus contribuciones y fortalecimiento consistente de la hacienda pública municipal), se plantea en la parte de implementación con el uso de los instrumentos con que cuentan las instituciones de gobierno para formular la política pública:

- A. Respecto de las normas jurídicas, se cuenta con una herramienta legal que prevé la norma federal, la del estado, la del propio municipio y una norma estatal que organiza a la institución municipal, respecto de la Asociación Técnica intermunicipal, aunque además en consecuencia se hace necesario promover un reglamento, para prever el nuevo proceso técnico y de aprobación de las tablas de valores catastrales de suelo y construcción y la institucionalización de un órgano derivado de la Asociación Técnica Intermunicipal que valida los trabajos de actualizaciones de valores catastrales.
- B. De implementarse la política pública propuesta en los términos que se hacen, si bien se requiere de recursos financieros, administrativos, institucionales y humanos, son los mismos que hoy por hoy requiere y aplican aunque deficiente o insuficientemente los municipios metropolitanos en sus trabajos anuales de revisión y propuesta de las tablas de valores catastrales.
- C. Con relación a la persuasión, esta propuesta para ser concretada, requiere ser entendida en el sentido de que su principal aportación es despolitizar un proceso técnico, abstraer en la mayor medida posible un proceso de autorización de la base impositiva de los intereses y rendimientos políticos individuales y de partido que hoy predominan en dicho proceso administrativo-legal. Esta política pública debe de ser presentada como una alternativa que se legitima en la medida que ayuda a hacer real el pago de impuestos a los ciudadanos con una sólida base de equidad y proporcionalidad, que fortalece los ingresos municipales y ajena a

propuestas demagógicas que lesionan el interés municipal, además de considerar la realidad de la conurbación, evitando diferencias de apreciación de valores sin sentido, sólo resultado de un deficiente trabajo técnico catastral.

Esta propuesta requiere de una previa aprobación de los gobiernos municipales por aceptar la Asociación Técnica Intermunicipal y el trabajo compartido, con un órgano de nueva creación que democratiza la toma de decisiones y propuestas de valores catastrales en la Zona Metropolitana de Guadalajara, implica un autocontrol de facultades políticas discrecionales de las que hoy disponen los Ayuntamientos y la Legislatura Estatal, para aprobar o rechazar arbitrariamente las tablas de valores catastrales; por ello, antes que el convencimiento y legitimación ciudadana, se requiere la persuasión para las instancias gubernamentales a fin de implementar esta propuesta de política pública.

CAPÍTULO IV ACCIONES Y MECANISMOS PARA UNA ASOCIACIÓN TÉCNICA INTERMUNICIPAL DE VALUACIÓN

Esta investigación finaliza con el planteamiento de una política pública completa, con un modelo alternativo que haga efectivos los principios constitucionales de equidad y proporcionalidad de los impuestos, aplicados en las tareas de valuación catastral, a través de un esquema de concurrencia y coordinación, no solo mostrando los errores o defectos del procedimiento vigente sino esbozando las ideas generales de la propuesta mejor evaluada.

Con el fin de establecer un mecanismo eficaz que mejore la fortaleza hacendaria de los municipios, es que se aprovechó el análisis multifactorial o multitemático de la valoración catastral, para proponer también el modelo de política pública desglosado en su implementación, lo que en primer término permite focalizar los trámites o pasos que hay que seguir para establecerlo, facilita la comprensión de su propósito y fines, y por último ayuda a integrar de manera más sencilla y racional la propuesta completa, señalando con detalle todas las acciones y mecanismos que requiere.

4.1. JURÍDICOS

Será necesario diseñar un decreto que establezca la creación de la Asociación propuesta, con las principales atribuciones, así como un Reglamento que establezca su funcionamiento y los aspectos normativos sobre la materia.

La propuesta tiene su principal fundamento en la Constitución del Estado de Jalisco, al establecer en su Artículo 77 que los Ayuntamientos podrán celebrar convenios con el Estado o con otros municipios, para que se hagan cargo de las funciones relacionadas con la administración de las contribuciones y en el Artículo

97 de la Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal, que señala textualmente “Los Municipios, previo acuerdo entre sus Ayuntamientos pueden coordinarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan”.

A continuación se presenta un proyecto de Convenio para la instrumentación jurídica de mi política pública:

CONVENIO DE ASOCIACIÓN TÉCNICA INTERMUNICIPAL

Para la realización de los trabajos técnicos de valuación, aprobación y presentación del proyecto de Tablas de valores unitarios de terrenos y las construcciones, de los inmuebles ubicados dentro de los municipios de Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque, Tlajomulco y Tonalá, a través del Organismo Público Descentralizado Intermunicipal denominado “Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación Catastral” La Asociación Técnica para términos de este Convenio, que celebran el MUNICIPIO DE GUADALAJARA, representado en este acto por los ciudadanos, en sus respectivos caracteres de Presidente Municipal, Síndico, Secretario General y Encargado de la Hacienda Municipal; el MUNICIPIO DE ZAPOPAN, representado en este acto por los ciudadanos, en sus caracteres de Presidente Municipal, Síndico, Secretario General y Encargado de la Hacienda Municipal; el MUNICIPIO DE TLAQUEPAQUE, representado en este acto por los ciudadanos, en sus respectivos caracteres de Presidente Municipal, Síndico, Secretario General y Encargado de la Hacienda Municipal; el MUNICIPIO DE TLAJOMULCO, representado en este acto por los ciudadanos, en sus respectivos caracteres de Presidente Municipal, Síndico, Secretario General y Encargado de la Hacienda Municipal; y el MUNICIPIO DE TONALÁ, representado en este acto por los ciudadanos, en sus caracteres de Presidente Municipal, Síndico, Secretario General y Encargado de la Hacienda Municipal; a quienes en lo sucesivo se les denominará “LOS MUNICIPIOS”, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES:

Que con base en la Fracción IV del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se establece que los municipios percibirán las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, incluyendo tasas adicionales que establezca el Congreso del Estado, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base cambio del valor de los inmuebles.

Que en las reformas en el año 1999 de la Fracción IV del Artículo 115 Constitucional, se establece que los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria

Que el Artículo Quinto Transitorio de las reformas al Artículo 115 Constitucional en el año de 1999, se establece que antes del inicio del ejercicio fiscal del 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de

proporcionalidad y equidad.

Que el Artículo 31 de la Constitución, establece la obligación de los ciudadanos a contribuir a los gastos públicos de la federación, estados y municipios de manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes

Que el artículo de la Constitución señala la obligación de inscribirse en el catastro

Que la Constitución del Estado de Jalisco, establece es su Artículo 77 que los ayuntamientos podrán celebrar convenios con el Estado o con otros municipios, para que se hagan cargo de las funciones relacionadas con la administración de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria, cuando el desarrollo económico y social lo haga necesario

Que la Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal, establece en su Artículo 97 que los municipios, previo acuerdo entre sus Ayuntamientos, pueden coordinarse para la más eficaz prestación de los servicios públicos o el mejor ejercicio de las funciones que les correspondan.

Que la determinación de la base imponible de las contribuciones, es una de las funciones relacionadas con la administración de las contribuciones a la propiedad inmobiliaria, según lo dispuesto en diversos artículos de las Leyes Fiscales Municipales, Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, Ley de Ingresos de cada uno de los municipios materia de este convenio y Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco

Que en cumplimiento a dichos dispositivos se pretende elaborar una propuesta conjunta donde se contemple el proyecto de Tablas de valores unitarios de terrenos y las construcciones, de los inmuebles ubicados dentro de los municipios de Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque, Tlajomulco y Tonalá.

Que para dar cumplimiento a la mencionada obligación, se integró una Comisión con los representantes de los ayuntamientos del zona metropolitana, así como del Gobierno del Estado, para determinar el proceso de transición de la función de valuación. De las reuniones sostenidas por dicha Comisión, resultaron los siguientes acuerdos, mismos que fueron sujetos a la ratificación de los cinco ayuntamientos:

a) Se decidió crear la Asociación Técnica, como un organismo público descentralizado intermunicipal, con personalidad jurídica y patrimonio propios. En consecuencia, se eliminan los Consejos Técnicos Catastrales de éstos municipios, a efecto de que esta Asociación Técnica contenga a través de su Consejo la representación paritaria de los Ayuntamientos que lo conforman y que conjuntamente decidirán las cuestiones que competen a la Asociación Técnica , con el apoyo de especialistas en la materia de valuación, con representantes de los Ayuntamientos y municipios y con representantes de la sociedad, b) Se le confiere al organismo el carácter técnico, a efecto de que esté en condiciones de hacer las propuestas con ese carácter a los municipios correspondientes, c) Se deja abierta, a futuro, la posibilidad de incorporar, mediante convenio de Asociación Técnica , a otros municipios con los que se acuerde la necesidad de aumentar el área de cobertura de los trabajos técnicos que prestará la Asociación Técnica , ya que actualmente se constriñe a cinco municipios, con lo que se excluye a otros cercanos al zona metropolitana, como Ixtlahuacán del Río, el Salto, Ixtlahuacán de los Membrillos, siendo que éstos pronto también formaran parte de los que integran el Organismo, d) En consonancia con el espíritu de fortalecimiento municipal la forma en que se designará al Director del organismo, será un funcionario electo por los municipios que lo integran, h) Se crea un Consejo Técnico del Organismo, con el propósito de coadyuvar, mediante la participación experta de técnicos en la materia, de los diferentes representantes de los sectores sociales y representantes de los municipios y de los ayuntamientos, en la toma de decisiones más responsables e informadas y técnicamente mejor sustentadas por parte del organismo.

Que lo antes expuesto llevó a la conclusión de que es necesaria la Asociación Técnica para cuidar que los valores determinados se hagan en apego a los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad, a través del cumplimiento de normas técnica para los trabajos realizados.

Que en virtud de lo anterior, los Ayuntamientos de Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque, Tlajomulco y Tonalá han aprobado, en sus respectivas Sesiones de fechas _____ la Asociación Técnica intermunicipal como esquema de realización de los trabajos técnicos de

valuación, para emitir las propuestas de las tablas de valores unitarios de terreno tanto urbano como rústico, de construcción, avenidas y calles principales, de plazas comerciales; así como de emisión de criterios de aplicación y metodología técnica buscando la homologación tanto de valores como de criterios en todos los municipios asociados.

En virtud de los anteriores antecedentes, las partes que suscriben el presente Convenio de Asociación Técnica Intermunicipal, hacen las siguientes

DECLARACIONES:

Declara el MUNICIPIO DE GUADALAJARA, que se encuentra representado en este acto por el Presidente Municipal, _____, el Síndico, _____, el encargado de la Hacienda Municipal, _____ y el Secretario General, _____;

Declara el MUNICIPIO DE ZAPOPAN, que se encuentra representado por el Presidente Municipal, _____, el Síndico, _____, el encargado de la Hacienda Municipal _____ y el Secretario General, _____;

Declara el MUNICIPIO DE TLAQUEPAQUE que se encuentra representado por el Presidente Municipal, _____, el Síndico, _____, el encargado de la Hacienda Municipal, _____ y el Secretario General, _____;

IV. Declara el MUNICIPIO DE TONALÁ, que se encuentra representado por el Presidente Municipal, _____, el Síndico, _____, el encargado de la Hacienda Municipal, _____ y el Secretario General, _____;

V. Declaran "LOS MUNICIPIOS" que: a) En las sesiones ordinarias celebradas por los Ayuntamientos de Guadalajara, Zapopan, Tlaquepaque, Tlajomulco y Tonalá, de fechas _____, respectivamente, aprobaron la celebración del presente Convenio en los términos y condiciones que en el cuerpo del presente instrumento se describen. b) Suscriben el presente Convenio de Asociación Técnica Intermunicipal, con fundamento en los artículos 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 79 de la Constitución Política del Estado de Jalisco y 97 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

De conformidad con lo anterior, las partes convienen en sujetarse a las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- El presente convenio tiene por objeto establecer como esquema para la realización de los trabajos técnicos de valuación, para emitir las propuestas de las tablas de valores unitarios de terreno tanto urbano como rústico, de construcción, avenidas y calles principales, de plazas comerciales; así como de emisión de criterios de aplicación y metodología técnica buscando la homologación tanto de valores como de criterios en todos los municipios asociados.

SEGUNDA.- Que para la realización de los trabajos técnicos aludidos en la cláusula anterior, se crea un Organismo Público Descentralizado Intermunicipal denominado "Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación Catastral", al que se hará referencia en el presente instrumento como Asociación Técnica.

TERCERA.- La Asociación Técnica, se constituye como un organismo con personalidad jurídica y patrimonio propios y tiene el carácter de organismo técnico respecto de la naturaleza de sus trabajos.

CUARTA.- Para el cumplimiento de sus objetivos, la Asociación Técnica, tiene las siguientes facultades y obligaciones:

- I. Planear, proyectar, organizar, dirigir, controlar y evaluar los estudios de campo y de gabinete tendientes a realizar las propuestas de las tablas de valores unitarios, de

- conformidad con lo establecido en la legislación aplicable;
- II. Administrar los ingresos que se deriven de los subsidios y de la prestación de los servicios de avalúos técnicos que le sean solicitados por autoridades, por particulares o contribuyentes;
 - III. Aplicar las cuotas por la prestación de los servicios de avalúos;
 - IV. Conservar todos los estudios técnicos soporte de las propuestas de valores;
 - V. Realizar trabajos permanentes de investigación de valores de mercado;
 - VI. Elaborar la propuesta de las Tablas de valores unitarios de todos los municipios asociados, para su presentación ante el Consejo, mismo que sesionará en forma permanente;
 - VII. Presentar la propuesta de las Tablas de valores unitarios de todos los municipios asociados al Consejo Técnico Catastral del Estado, para dar cumplimiento a las leyes, respecto a la homologación con el resto de los municipios, conforme a los lineamientos y términos que establece la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco;
 - VIII. Elaborar los estudios de cobro de avalúos en base a los costos de los mismos, incluyendo también, las partidas presupuestales de gastos administración y operación y presentarla al Consejo para su aprobación y a los Ayuntamientos antes del 15 de julio;
 - IX. Rendir el informe de la cuenta mensual a los municipios que lo integran;
 - X. Rendir anualmente a los ayuntamientos que lo integran, un informe de las labores realizadas durante el ejercicio anterior, así como del estado general del organismo;
 - XI. Prestar servicios de asesoría técnica a los municipios asociados, respecto a estudios específicos de valuación;
 - XII. Realizar avalúos técnicos a las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas que se lo soliciten;
 - XIII. Realizar todas las actividades y actos jurídicos encaminados directa o indirectamente al cumplimiento de sus objetivos; y
 - XIV. Todas las demás que le asignen las leyes a los Consejos Técnicos Catastrales Municipales.

QUINTA.- La Asociación Técnica, subsistirá por todo el tiempo que se estime necesario para la elaboración de los trabajos técnicos de valuación de los municipios que suscriben el presente Convenio, sin perjuicio de su ampliación a otros y sólo podrá transformarse o extinguirse a iniciativa de los municipios que lo forman.

SEXTA.- La administración del Organismo estará a cargo de un Director designado por el propio Consejo Metropolitano Técnico de Valuación Catastral del Organismo que se denominará Consejo, para efectos de este Convenio.

SÉPTIMA.- El Consejo será un órgano colegiado de carácter permanente responsable de analizar, estudiar y formular recomendaciones en materia de valuación catastral, respecto de aquellas propuestas que le haga llegar la Asociación Técnica.

OCTAVA, EL Consejo, se integrará por:

- I. Un Presidente; que será designado por los Presidentes Municipales;
- II. Un Secretario; designado por los encargados de las Haciendas Municipales;
- III. El Director del Organismo;
- IV. Dos representantes por cada municipio de los que suscriben el presente convenio; siendo uno de ellos el Regidor presidente de la Comisión de Hacienda de cada Ayuntamiento y el otro el Director de Catastro de cada municipio.
- V. Un representante del Congreso del Estado; siendo el Diputado que presida la Comisión de Hacienda;
- VI. Un representante del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Jalisco; siendo el Director de Catastro del Estado;

- VII. Un representante por cada uno de los siguientes sectores:
- a) Cámara Nacional de la Industria de la Construcción
 - b) Cámara de Comercio de Guadalajara
 - c) Centro Empresarial de Jalisco
 - d) Cámara de Propiedad Privada
 - e) Un representante del Colegio de Notarios de Jalisco
 - f) Un representante de las siguientes asociaciones:
 - g) Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco
 - h) Asociación Técnica mexicana de profesionales inmobiliarios AMPI
 - i) Movimiento inmobiliario de Occidente MIO
 - j) Profesionales y asesores inmobiliarios y similares PAIS
- VIII. Un representante de cada uno de los siguientes sectores de la sociedad
- k) Asociaciones Vecinales
 - l) Sector Rústico

NOVENA. El Consejo, podrá invitar a participar a sus sesiones a otros expertos en la materia, quienes tendrán únicamente derecho de voz.

DÉCIMA. El cargo de consejero será honorífico y por tanto no remunerado, durarán en el cargo el período de la administración municipal, pudiendo ser reelectos los representantes de los sectores social y privado

DÉCIMA PRIMERA. Los miembros del Consejo, tendrán voz y voto, a excepción del Secretario cuando funja como tal, y deberá nombrar a su respectivo suplente, quien tendrá los mismos derechos en ausencia de su titular. Las ausencias del Presidente del Consejo serán suplidas por el secretario del mismo. El Director sólo tendrá derecho a voz.

DÉCIMA SEGUNDA. Las resoluciones del Consejo se aprobarán con el voto de la mayoría de sus miembros y en caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

DÉCIMA TERCERA. De todos los acuerdos que se tomen en las sesiones del Consejo, se llevará un libro de actas que firmarán el Presidente y el Secretario.

DÉCIMA CUARTA. El Consejo, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Analizar, evaluar y en su caso proponer los proyectos de zonificación catastral que le presente la Asociación Técnica de conformidad con la normatividad existente sobre la materia
- II. Analizar, evaluar y proponer recomendaciones respecto de los reglamentos, normatividad y manuales que emitan los catastros municipales
- III. Presentar a la Asociación Técnica, propuestas sobre los métodos de investigación de valores que conlleven a la emisión de nuevas tablas de valores unitarios de terrenos y construcciones.
- IV. Analizar, evaluar y formular recomendaciones respecto de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, así como los coeficientes de demérito e incremento de valor que presente la Asociación Técnica.
- V. Remitir para fines de homologación al Consejo Técnico Catastral del Estado dos tantos de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, así como los coeficientes de demérito e incremento que hubiesen aprobado, antes del 15 de Julio de cada año.
- VI. Analizar y revisar los sistemas de valuación que llevan los catastros municipales, donde se integra la tecnología cualitativa, los coeficientes, precisiones y rangos, así como mecanismos de adecuación del mismo sistema, para que su aplicación sirva de base para evaluar la propiedad inmobiliaria.
- VII. Crear las comisiones o grupos de trabajo que estime necesarios

- VIII. Coordinarse con dependencias o instituciones públicas que desarrollen actividades relacionadas con las funciones de la Asociación Técnica
- IX. Formular, justificar y autorizar su presupuesto de egresos;
 - X. Proponer a los ayuntamientos que integran la Asociación Técnica , antes del 15 de julio de cada año, las cuotas y tarifas y lineamientos para el cobro de los servicios por avalúos a fin de que éstos los sometan para su aprobación definitiva al Congreso del Estado;
- XI. La creación, asignación y redistribución de facultades y funciones administrativas de los departamentos de la Asociación Técnica, que sean convenientes para la realización de los objetivos de la Asociación Técnica;
- XII. Formular, aprobar y modificar en su caso, el Reglamento Interior de Trabajo y los que fueren necesarios para el funcionamiento de la Asociación Técnica;
- XIII. Celebrar mensualmente como mínimo, una sesión ordinaria y las extraordinarias que solicite cualquier miembro del Consejo, y tomar los acuerdos que correspondan. Los miembros del Consejo, tendrán derecho a incluir en la orden del día los asuntos que estimen convenientes;
- XIV. Ejercer la vigilancia de las finanzas y en general de los servicios que genere la Asociación Técnica :
- XV. Vigilar el cumplimiento de las disposiciones de la ley y su reglamento; y
- XVI. Las demás que le señale la Ley y su Reglamento.

DÉCIMA QUINTA. Son facultades del Presidente del Consejo:

- I. Representar al Consejo;
- II. Presidir las sesiones del Consejo;
- III. Convocar al Consejo a sesiones ordinarias y extraordinarias por conducto del Secretario;
- IV. Someter a votación de los asistentes a la sesión, las propuestas recibidas en la sesión y en caso de empate, tiene voto de calidad;
- V. Conjuntamente con los demás miembros del Consejo, que hubieren asistido a la reunión, suscribir las actas de las reuniones ordinarias y extraordinarias;
- VI. Vigilar que las sesiones se realicen con el debido orden, debiendo conceder el uso de la palabra, conforme se lo soliciten sus integrantes;
- VII. Proponer la integración de las comisiones que sean necesaria para el mejor desarrollo de las funciones del Consejo;
- VIII. Vigilar que en todo momento se aplique la normatividad en materia de catastro y de valuación;
- IX. Autorizar con su firma las actas del Consejo; y
- X. Las demás que le sean encomendadas en las disposiciones legales.

DÉCIMO SEXTA. Son facultades del Secretario del Consejo:

- I. Informar al Presidente de todas las comunicaciones que lleguen al Consejo;
- II. Proponer al Presidente el calendario de sesiones ordinarias, elaborando las convocatorias respectivas, junto con la orden del día, mismas que deberán ser firmadas por el Presidente y en las cuales deberá de constar el lugar, día y hora de la sesión;
- III. Convocar a las sesiones del Consejo, previa instrucción del Presidente o a petición de la mayoría de los integrantes de dicho Consejo;
- IV. Nombrar y levantar lista de asistencia y declarar la asistencia del quórum legal, si es que lo hay para la sesión;
- V. Llevar el registro de los asistentes en cada sesión;
- VI. Registrar los resultados de la votación de los asistentes a la sesión y de los acuerdos tomados durante la misma;
- VII. Terminada la sesión del Consejo, levantar el acta correspondiente, la cual será firmada por los asistentes a la reunión;
- VIII. Remitir vía fax o correo electrónico el acta que se levante en cada sesión, a cada uno de los consejeros, antes de la siguiente sesión;

- IX. Integrar el archivo de las Actas levantadas en cada sesión, mismas que deberán ser conservadas en la dirección de la Asociación Técnica ,
- X. Tramitar todos los asuntos que le sean encomendados por el Consejo de Administración.

DÉCIMOSÉPTIMA. El Director de la Asociación Técnica, será el ejecutor de los acuerdos del Consejo y el superior jerárquico del personal que labore en la Asociación Técnica. Será atribución del Director nombrar a los jefes de departamento, valuadores y demás personal; y tendrá las siguientes obligaciones y atribuciones:

- I. Ejecutar los acuerdos del Consejo;
- II. Representar a la Asociación Técnica como apoderado general para pleitos y cobranzas y para actos de administración, con todas las facultades generales y las que requieran de acuerdo con la Ley sin perjuicio de que se otorguen otros poderes, cuando lo determine el Consejo;
- III. Formular estados financieros mensuales y presentarlo a la consideración del Consejo;
- IV. Presentar al Consejo, a más tardar en el mes de octubre de cada año, los presupuestos de ingresos y egresos para el año siguiente, así como el programa de trabajo y financiamientos requeridos para el mismo período;
- V. Presentar al Consejo los estados financieros y el informe de actividades del ejercicio anterior, dentro de los dos primeros meses del año;
- VI. Someter a la decisión del Consejo todos aquellos asuntos que sean de la exclusiva competencia de éste;
- VII. Conocer y resolver de los asuntos de carácter administrativo y laboral relacionados con los recursos humanos de la Asociación Técnica, otorgando los nombramientos correspondientes a los funcionarios de las áreas administrativas, técnicas y operativas de la misma;
- VIII. Realizar todos los actos encaminados, directa o indirectamente, al mejor funcionamiento de la Asociación Técnica, de conformidad con esta ley y las disposiciones que establezcan los reglamentos respectivos;
- IX. Expedir los instructivos y manuales a los que deberán sujetarse los usuarios para la obtención de los servicios por avalúos prestados por la Asociación Técnica;
- X. Someter a la consideración del Consejo los anteproyectos de reglamentos referentes a las modalidades del servicio de avalúos;
- XI. Dentro de sus facultades, realizar los actos de administración que le encomienden el Consejo o el Presidente; y
- XII. Las demás que le correspondan de acuerdo con la ley, y normatividad vigente;

DÉCIMA OCTAVA. Para el buen funcionamiento de la Asociación Técnica, funcionarán los departamentos que se estimen convenientes, con facultades específicas de tramitar y resolver lo que les corresponda, y como mínimo, serán:

- 1. Departamento de estudios de valuación;
- 2. Departamento de supervisión y avalúos;
- 3. Departamento de cartografía y diseño; y
- 4. Departamento financiero y administrativo.

DECIMO NOVENA. Son funciones del Departamento de estudios de valuación:

- I. Investigar el valor del mercado de las propiedades que reporta en campo el Departamento de supervisión;
- II. Realizar una búsqueda en revistas especializadas de valores de mercado de los bienes;
- III. Elaborar fichas técnicas de los resultados de la investigación de mercado;
- IV. Registrar en la base de datos conforme a zonas los valores reportados;
- V. Solicitar los trabajos en campo requeridos al Departamento de Supervisión;
- VI. Estudiar la base de datos de valores de las asociaciones inmobiliarias;
- VII. Aplicación de métodos para la valuación masiva útiles para la propuesta de valores

- conforme a las normas técnicas;
- VIII. Formular reportes mensuales de los trabajos realizados;
- IX. Realizar los estudios técnicos necesarios para el planteamientos del proyecto de tablas de valores;
- X. Elaboración del proyecto o propuesta que se presenta al consejo de las Tablas de Valores Unitarios;
- XI. Elaboración de cuadros, reportes, ejemplos y estadísticas para la presentación ante el Consejo de valores;
- XII. Auxiliar al presidente y al secretario del Consejo en la presentación del proyecto de tablas;
- XIII. Hacer las correcciones a las tablas de valores de acuerdo a lo aprobado por el Consejo para su remisión a Catastro del Estado, al Ayuntamiento y al Congreso; y
- XIV. Otras que le sean encomendadas por el Director

VIGÉSIMA. Son funciones del Departamento de supervisión y avalúos las siguientes:

- I. Investigar el valor del mercado de las propiedades y reportarlas al Departamento de estudios y valuación;
- II. Realizar los estudios o avalúos que le sean encomendados para efectos del proyecto de tablas de valores unitarios;
- III. Atender las peticiones que son solicitadas de avalúos;
- IV. Formular avalúos que le son solicitados por los contribuyentes, notarios o usuarios del servicio;
- V. Calcular valores referidos de avalúos solicitados antes del ejercicio fiscal;
- VI. Elaboración de avalúos residuales;
- VII. Tomar las fotografías de los predios, tanto del interior como del exterior para soporte del avalúo;
- VIII. Realizar los levantamientos de las construcciones en los predios;
- IX. Registrar el tipo y la antigüedad en las construcciones de acuerdo a las normas técnicas; y
- X. Otras que le sean encomendadas por el Director.

VIGÉSIMA PRIMERA. Departamento de cartografía y diseño:

- I. Mantener actualizado el Sistema de información Geográfica;
- II. Capturar la información que le sea proporcionada de los departamentos de estudios y valuación y de supervisión y avalúos respecto a la clasificación de construcción;
- III. Aplicar los levantamientos para la emisión de avalúos;
- IV. Mantener actualizada la cartografía de los municipios;
- V. Coordinarse con los catastros de los municipios para compartir información actualizada;
- VI. Elaborar los lotes tipo para la presentación del proyecto de tablas conforme a lo indicado por el Departamento de estudios y valuación;
- VII. Modificar los lotes tipo de acuerdo a lo aprobado en el Consejo;
- VIII. Elaborar las tablas de valores unitarios;
- IX. Editar las tablas e información cartográfica que le sea requerida; y
- X. Otras que le sean encomendadas por el Director.

VIGÉSIMA SEGUNDA. Departamento financiero y administrativo:

- I. Presentar los anteproyectos de presupuestos ante la Dirección para su análisis y aprobación;
- II. Obtener y aplicar los recursos obtenidos, vía subsidios y por el cobro de servicios de avalúos, en base a las cuotas y tarifas acordadas por el Consejo;
- III. Programar y realizar los pagos de los bienes y servicios necesarios para el funcionamiento de las áreas del Organismo, en base a los programas y proyectos autorizados por el Consejo;
- IV. Presentar los estados financieros e informes estadísticos de la Asociación Técnica ante la Dirección para autorizar los gastos del presupuesto en base a las decisiones y acuerdos

- del Consejo;
- V. Coordinar el desarrollo de los estudios convenientes para el mejoramiento del resultado financiero, optimizar la eficiencia operativa e incrementar la satisfacción de los usuarios por los servicios prestados y asignar los recursos necesarios para el mejor funcionamiento de las distintas áreas de responsabilidad del Organismo;
 - VI. Asegurar el mejoramiento de los sistemas de información, telecomunicación, y en general de la red de voz y datos;
 - VII. Asegurar que todas las áreas del Organismo cuenten de manera oportuna con los recursos necesarios autorizados, tanto humanos como materiales para desarrollar sus labores;
 - VIII. Coordinar con los demás departamentos que integran el Organismo, la selección, contratación y capacitación del personal;
 - IX. Promover el cumplimiento de las disposiciones que rigen las relaciones entre el Organismo y sus servidores públicos;
 - X. Coordinar las adquisiciones de los bienes y servicios externos e internos, requeridos por las distintas unidades organizacionales que conforman el Organismo; y
 - XI. Otras que le sean encomendadas por el Director

VIGÉSIMA TERCERA.- Para el funcionamiento interno del Consejo, sus integrantes propondrán a los Ayuntamientos, el reglamento respectivo.

VIGÉSIMA CUARTA.- El patrimonio del organismo se integrará por

- a) Los bienes y derechos que aporten los municipios;
- b) Los ingresos que le correspondan por la prestación de los servicios que tiene a su cargo y
- c) Los demás bienes y derechos que adquiera por cualquier título legal.

VIGÉSIMA QUINTA.- El patrimonio del organismo será inembargable.

VIGÉSIMA SEXTA.- Los ingresos que perciba el organismo, se destinarán:

- a) A cubrir los salarios de los trabajadores;
- b) Al pago de los gastos de operación y mantenimiento que los servicios demanden;
- c) Con el remanente, se constituirá un fondo de reserva para el mejoramiento o ampliación del organismo.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- Para la debida coordinación, operación y prestación de los servicios materia del presente convenio, los municipios que suscriben el mismo, establecen las siguientes bases económicas:

I. Entregarán el bien ubicado en _____ propiedad del municipio de _____ según escrituras públicas No. _____ pasadas ante la fe del notario público _____, en comodato así como los bienes muebles que aportan los municipios, según acuerdos del Ayuntamiento ___ de fecha _____, para el inicio de operaciones de la Asociación Técnica;

II. Las aportaciones económicas que efectúen "LOS MUNICIPIOS" a la Asociación Técnica deberán ser autorizadas por cada uno de los Ayuntamientos, a propuesta del Consejo de la Asociación Técnica;

Lo anterior se establece atendiendo a los criterios técnicos operativos y financieros, así como de racionalidad, transparencia y austeridad.

VIGÉSIMA OCTAVA.- Los servidores públicos que laboren en la Asociación Técnica tendrán los derechos y obligaciones a que se refieren las leyes municipales de la materia. Los derechos laborales del personal que prestará sus servicios en la Asociación Técnica, se respetarán conforme a la Ley para los Servicios Públicos del Estado de Jalisco y sus municipios y demás ordenamientos aplicables.

VIGÉSIMA NOVENA .- Las partes convienen en resolver de común acuerdo las dudas, conflictos o controversias que se susciten con motivo de la interpretación o cumplimiento del presente instrumento, a través de reuniones conjuntas que deberán de celebrar ex profeso por los Presidentes Municipales, los funcionarios encargados de la Secretaría y Síndicos de los respectivos Ayuntamientos, debiendo buscar la conciliación y entendimiento entre las partes y en caso de no haberlo se someten a la competencia del Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco.

Leído que fue el presente instrumento por las partes y enteradas de su contenido, valor y alcance legal, manifiestan que en el mismo no existe dolo, mala fe, ni error, por lo que lo firman por sextuplicado al calce y al margen, todos y cada uno de los que intervinieron en el mismo, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, siendo los ____ días del mes de _____ del _____.

Por el MUNICIPIO DE GUADALAJARA, el Presidente Municipal, _____, el Síndico, _____, el encargado de la Hacienda Municipal, _____ y el Secretario General, _____;

Por el MUNICIPIO DE ZAPOPAN, el Presidente Municipal, _____, el Síndico, _____, el encargado de la Hacienda Municipal, _____ y el Secretario General, _____;

Por el MUNICIPIO DE TLAQUEPAQUE, el Presidente Municipal, _____, el Síndico, _____, el encargado de la Hacienda Municipal, _____ y el Secretario General, _____;

Por el MUNICIPIO DE TLAJOMULCO, el Presidente Municipal, _____, el Síndico, _____, el encargado de la Hacienda Municipal, _____ y el Secretario General, _____; y

Por el MUNICIPIO DE TONALÁ, el Presidente Municipal, _____, el Síndico, _____, el encargado de la Hacienda Municipal, _____ y el Secretario General, _____.

El contenido del presente Convenio dará la pauta para formular el Reglamento del Consejo Metropolitano, el cual deberá de contener básicamente la forma en que se integrará, las atribuciones del Consejo, las atribuciones del Presidente y del Secretario y la forma de sesionar, entre otros aspectos.

4.2. TÉCNICOS

La Asociación técnica, deberá considerar tres herramientas técnicas:

- a) La norma técnica aplicable la cual deberá de someterse a la aprobación del Consejo, la propuesta de la norma técnica que presentaré a continuación, contempla un híbrido de lo que actualmente manejan los municipios,
- b) Una ficha técnica para la presentación de la información de parte de la Asociación técnica a los consejeros. que contiene la información técnica

suficiente para que se constituya en un verdadero soporte de las decisiones tomadas, se propone la que se utilizó en Guadalajara en el año 2009 siendo Directora de Catastro.

- c) Un sistema automatizado que contenga toda la cartografía de los municipios de la zona metropolitana que sirva como insumo para trabajar las propuestas, pues se requiere trabajar los polígonos y lotes tipos.

A continuación se describirá cada una de ellas:

a) Propuesta de la norma técnica.

1.- Se propone la modificación del Artículo 51 Fracción VII inciso a) del Título Segundo Capítulo I, de la Ley de Catastro Municipal, para efecto de aplicar la metodología propuesta, ya que en la norma actual contempla fijas las dimensiones del lote tipo y en la práctica tenemos diversas dimensiones, siendo indispensable establecer lotes tipos por colonia o polígono para mayor equidad en el cálculo. La legislación actual, señala:

“Predio tipo: para efectos de la presente norma se entiende por predio tipo aquel cuya relación frente profundidad es igual o menor a 35, sus ángulos internos son de 90; su frente no es menor de 7.00 metros ni mayor de 11.50.”

Se propone el siguiente texto:

“Predio tipo: para efectos de la presente norma se entiende por predio tipo aquel cuyas dimensiones sean de acordes a las del lote tipo determinadas conforme a los planes parciales de desarrollo urbano de la zona donde se ubica el lote a valorar; En caso de no existir éstos se tomará el predominante en la zona inmediata.”

2. Se propone modificar el Artículo 52 de la ley de referencia, con la intención de que incluya el procedimiento de valuación que tome en cuenta la fórmula de la raíz sexta. El texto actualmente, señala lo siguiente:

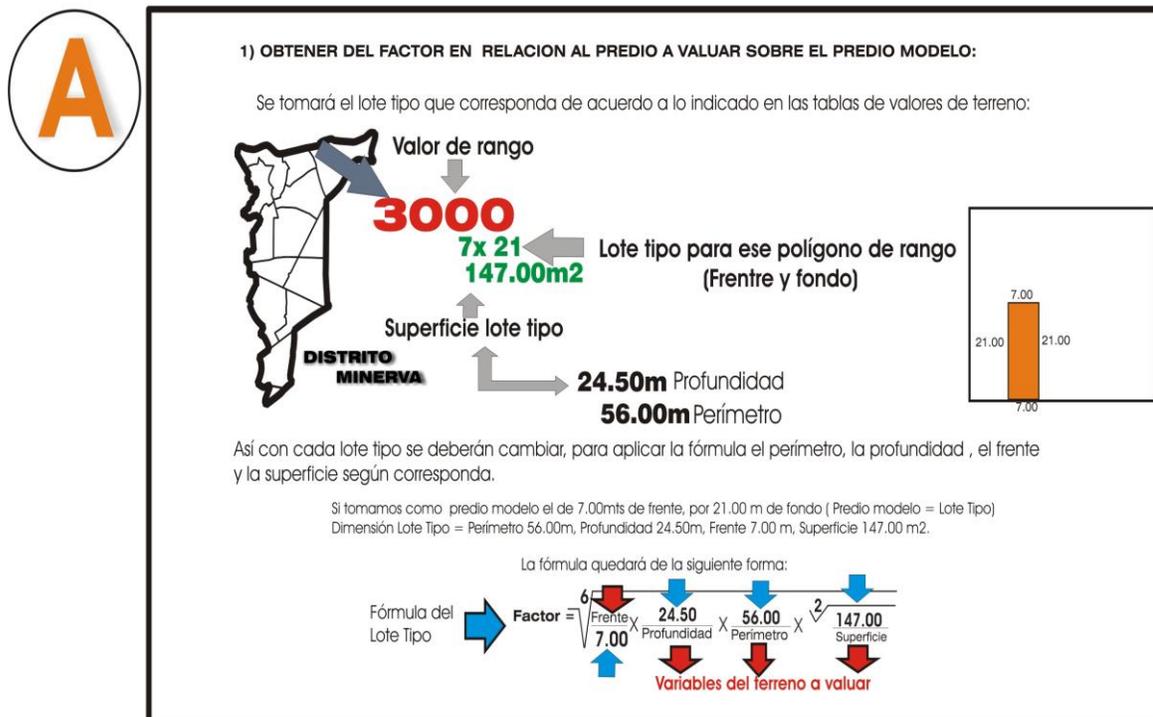
“**Artículo 52.-** Para determinar el valor del terreno urbano, se multiplicará la superficie en m² por el valor especificado en tablas de valores, aplicando los deméritos o incrementos que en su caso resulten.

Se propone adicionarle el siguiente texto:

“Para los municipios que consideren dentro de su sistema un proceso de valuación masiva, los municipios podrán utilizar la metodología de valoración por el método de la raíz sexta., la cual resume y toma en cuenta las características técnicas del bien inmueble en una sola fórmula”

El procedimiento de valuación para el terreno de predios urbanos, consiste en considerar los siguientes pasos y fórmula:

PROCEDIMIENTO DE VALUACION PARA EL TERRENO DE PREDIOS URBANOS



FUENTE: TABLAS DE VALORES 2009, MUNICIPIO DE GUADALAJARA



PROCEDIMIENTOS DE CALCULO:

2) ESTABLECER FRENTE:
Frente = Línea colindante con calle 1 + Línea colindante con calle 2 + Línea colindante con calle No...

Ejemplo:

Calle x = 12.00 + Calle y = 28.00 + Calle z = 12.00
 12.00 + 28.00 + 12.00 = 52
EL FRENTE = 52.00

3) ESTABLECER PROFUNDIDAD:

$$\text{Profundidad} = \frac{\text{Perímetro} - \text{Frente}}{\text{No. De Frentes discontinuos} \times 2}$$

Ejemplo:

Perímetro 56 - Frente 7

$$\frac{56 - 7}{2 \times 1} = \frac{49}{2} = 24.50$$

Profundidad = 24.50

Ejemplo de un predio con dos frentes discontinuos:

Profundidad = $\frac{\text{Perímetro } 70.01 - \text{Frente } 36.67}{\text{No. De Frentes discontinuos } 2 \times 2}$
Profundidad = 8.33

4) OBTENER EL VALOR UNITARIO CATASTRAL DEL PREDIO:

$$\text{Valor Unitario Catastral} = \frac{\text{Longitud del frente específico 1} \times \text{Valor frente 1}}{\text{Suma de frentes}} + \frac{\text{Longitud del frente específico 2} \times \text{Valor frente 2}}{\text{Suma de frentes}} + \dots$$

Ejemplo: Predio anterior con dos frentes discontinuos

Calle x valor \$ 2,000.00	Valor Unitario = $\frac{6.67}{2000} \times 2000 + \frac{5}{800} \times 800 + \frac{20}{600} \times 600 + \frac{5}{1700} \times 1700$	Valor Unitario = \$ 1,031.91
Calle y valor \$ 800.00		
Calle z valor \$ 600.00		
Calle w valor \$ 1,700.00		

Tipos de predios:

Cantidad de frentes discontinuos =
 Es el número de líneas que tienen frente al área pública y pierden continuidad.

FUENTE: TABLAS DE VALORES 2009, MUNICIPIO DE GUADALAJARA



5) CALCULO DEL FACTOR:

SI TOMAMOS COMO LOTE PARA EJEMPLO DE LA COMPARACION el predio de 7.00mts de frente, por 21.00 mts de fondo
 (Predio modelo = Lote Tipo)
 Dimensión Lote Tipo = Perímetro 56.00mts, Profundidad 24.50mts, Frente 7.00 mts, Superficie 147.00mts².

Fórmula del Lote Tipo

$$\text{Factor} = \sqrt[6]{\frac{\text{Frente} \times \text{Profundidad} \times \text{Perímetro} \times \text{Superficie}}{7 \times 24.50 \times 56 \times 147}}$$

Aplicación de la fórmula para un lote tipo:

Perímetro = 63.34
 Frente = 6.67
 Profundidad = 28.33
 Área = 166.75
 Valor de rango = \$3000.00

El Factor del Predio es de 0.9386

6) CALCULO DEL VALOR TOTAL DEL TERRENO:

Fórmula

$$\text{Valor del Terreno} = \text{Superficie total del terreno} \times \text{Factor} \times \text{Valor Unitario Catastral}$$

Ejemplo:

$$\text{Valor del Terreno} = 166.75 \times 0.9386 \times \$ 3,000.00 = \$ 469,534.65$$

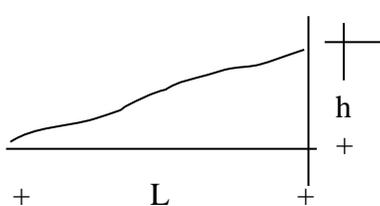
Nota 1) El incremento máximo que puede tener un predio es de factor 1.35 y el demérito máximo es factor 0.5
 Nota 2) En el caso de los condominios el factor para aplicar a las áreas globales de terreno siempre será 1.00

FUENTE: TABLAS DE VALORES 2009, MUNICIPIO DE GUADALAJARA

3.- Se adicionará a la fórmula de la raíz sexta, en los casos donde sea aplicable el factor que corresponda por la topografía ascendente o descendente del predio objeto de estudio. El factor resultante de dicha fórmula se multiplicará por el resultante de los siguientes deméritos:

1.- Demérito por pendiente ascendente (Ds a)

A los predios con pendiente ascendente o escarpados hacia arriba se afectarán por el demérito de pendiente expresado como factor, que se determina para la siguiente expresión:

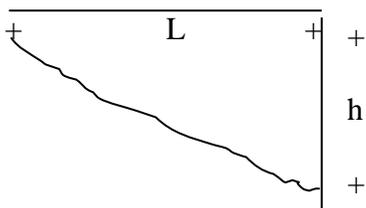


$$S = \frac{h}{L}$$

$$D_s a = 1 - \left(\frac{S}{2} \right) \quad \text{Fórmula (4)}$$

1. Demérito con pendiente descendente o escarpados hacia abajo (Ds d)

Se afectarán por el demérito de pendiente expresado como factor que se determina por la siguiente expresión:



$$S = \frac{h}{L}$$

$$D_s d = 1 - \left(\frac{2S}{3} \right) \quad \text{Fórmula (5)}$$

b) Propuesta de Ficha Técnica de información en campo

La propuesta de ficha técnica, incluye 9 hojas: una carátula de la zona o distrito; una hoja de con los datos de utilización del suelo (Matriz de utilización del suelo); una fotografía del polígono completo que se presenta; un polígono manzanero con los valores propuestos; un polígono con los lotes tipo en la zona; una ficha técnica de la infraestructura en cuanto a servicios; fotografías de la zona; fotografías y valores resultado de la investigación en campo y la ficha de propuesta de valores.

FORMATO 1
FICHA TÉCNICA PROPUESTA DE VALORES. EJEMPLO: DISTRITO 7 CRUZ DEL SUR.
SUBDISTRITO 01 DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA
(9 Hojas)



GUADALAJARA
GOBIERNO MUNICIPAL

DISTRITO 07 CRUZ DEL SUR
SUBDISTRITO 01

TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACION Y ESTUDIOS TECNICOS

Fuente: Ficha técnica utilizada para el estudio de valores del ejercicio 2010 en el Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara en el año 2009,



GUADALAJARA
GOBIERNO MUNICIPAL

TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACION Y ESTUDIOS TECNICOS

FICHA TÉCNICA DE INFORMACIÓN DE CAMPO

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO			
MATRIZ DE UTILIZACIÓN DEL SUELO			
ZONAS HABITACIONALES			
hab./ha.	viv./ha.	}	URBANIZACIÓN
sup. mín. lote	frente mín.		
Indice de edificación	C.U.S.	}	CONTROL DE LA EIFICACIÓN
C.O.S.			
cajones autos	altura		
% frente jardinado	restricción: F = Frontal L = Lateral P = Posterior		
modo de edificación	<input type="checkbox"/> Abierto <input checked="" type="checkbox"/> Cerrado <input type="checkbox"/> Semiabierto <input checked="" type="checkbox"/> Semicerrado		

FUENTE: ESTUDIO DE VALORES CATASTRALES 2009, MUNICIPIO DE GUADALAJARA

Municipio de:

**TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO**

DEPARTAMENTO DE VALUACION Y ESTUDIOS TECNICOS

FICHA TÉCNICA DE INFORMACIÓN DE CAMPO

DISTRITO		CRUZ DEL SUR		COLONIA																																	
SUBDISTRITO		1		DEL FRESNO																																	
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO REGLAMENTACIÓN DE ZONA MATRIZ DE UTILIZACIÓN																																					
AU 01, AU 13 <table border="1"> <tr><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>1200</td><td>20</td></tr> <tr><td>-</td><td>10.5m²</td></tr> <tr><td>0.7</td><td></td></tr> <tr><td>SEGN TABLA</td><td>RESULTANTE C.O.S., C.U.S.</td></tr> <tr><td>20%</td><td>F = 5 L = 0 P = 12</td></tr> <tr><td colspan="2">□ ○ ● ●</td></tr> </table>		-	-	1200	20	-	10.5m ²	0.7		SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.	20%	F = 5 L = 0 P = 12	□ ○ ● ●		AU 06, AU 14, AU 15 <table border="1"> <tr><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>270</td><td>12</td></tr> <tr><td>-</td><td>2.4</td></tr> <tr><td>0.8</td><td></td></tr> <tr><td>SEGN TABLA</td><td>RESULTANTE C.O.S., C.U.S.</td></tr> <tr><td>SIN FRENTE JARDINADO</td><td>F = 5 L = 0 P = 3</td></tr> <tr><td colspan="2">□ ○ ● ●</td></tr> </table>		-	-	270	12	-	2.4	0.8		SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.	SIN FRENTE JARDINADO	F = 5 L = 0 P = 3	□ ○ ● ●							
-	-																																				
1200	20																																				
-	10.5m ²																																				
0.7																																					
SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.																																				
20%	F = 5 L = 0 P = 12																																				
□ ○ ● ●																																					
-	-																																				
270	12																																				
-	2.4																																				
0.8																																					
SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.																																				
SIN FRENTE JARDINADO	F = 5 L = 0 P = 3																																				
□ ○ ● ●																																					
AU 02, AU 03 <table border="1"> <tr><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>600</td><td>15</td></tr> <tr><td>-</td><td>8 m³</td></tr> <tr><td>0.8</td><td></td></tr> <tr><td>SEGN TABLA</td><td>RESULTANTE C.O.S., C.U.S.</td></tr> <tr><td>20%</td><td>F = 5.0 L = 0 P = 12</td></tr> <tr><td colspan="2">□ ○ ● ●</td></tr> </table>		-	-	600	15	-	8 m ³	0.8		SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.	20%	F = 5.0 L = 0 P = 12	□ ○ ● ●		AU 12 <table border="1"> <tr><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>430</td><td>12</td></tr> <tr><td>-</td><td>2.1</td></tr> <tr><td>0.7</td><td></td></tr> <tr><td>SEGN TABLA</td><td>RESULTANTE C.O.S., C.U.S.</td></tr> <tr><td>30%</td><td>F = 5 L = + P = 3</td></tr> <tr><td colspan="2">□ ○ ● ●</td></tr> </table>		-	-	430	12	-	2.1	0.7		SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.	30%	F = 5 L = + P = 3	□ ○ ● ●							
-	-																																				
600	15																																				
-	8 m ³																																				
0.8																																					
SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.																																				
20%	F = 5.0 L = 0 P = 12																																				
□ ○ ● ●																																					
-	-																																				
430	12																																				
-	2.1																																				
0.7																																					
SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.																																				
30%	F = 5 L = + P = 3																																				
□ ○ ● ●																																					
AU 04, AU 09 <table border="1"> <tr><td>435</td><td>87</td></tr> <tr><td>120</td><td>8</td></tr> <tr><td>60</td><td></td></tr> <tr><td>0.8</td><td>1.6</td></tr> <tr><td>1</td><td></td></tr> <tr><td>SEGN TABLA</td><td>RESULTANTE C.O.S., C.U.S.</td></tr> <tr><td>20%</td><td>F = 2 L = + P = 3</td></tr> <tr><td colspan="2">□ ○</td></tr> </table>		435	87	120	8	60		0.8	1.6	1		SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.	20%	F = 2 L = + P = 3	□ ○		AU 10 <table border="1"> <tr><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>800</td><td>15</td></tr> <tr><td>-</td><td>8 m³</td></tr> <tr><td>0.8</td><td></td></tr> <tr><td>SEGN TABLA</td><td>RESULTANTE C.O.S., C.U.S.</td></tr> <tr><td>20%</td><td>F = 5.0 L = 0 P = 0</td></tr> <tr><td colspan="2">□ ○ ● ●</td></tr> </table>		-	-	800	15	-	8 m ³	0.8		SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.	20%	F = 5.0 L = 0 P = 0	□ ○ ● ●					
435	87																																				
120	8																																				
60																																					
0.8	1.6																																				
1																																					
SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.																																				
20%	F = 2 L = + P = 3																																				
□ ○																																					
-	-																																				
800	15																																				
-	8 m ³																																				
0.8																																					
SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.																																				
20%	F = 5.0 L = 0 P = 0																																				
□ ○ ● ●																																					
AU 05, AU 07 AU 08, AU 11 <table border="1"> <tr><td>435</td><td>87</td></tr> <tr><td>120</td><td>8</td></tr> <tr><td>60</td><td></td></tr> <tr><td>0.8</td><td>1.6</td></tr> <tr><td>1</td><td></td></tr> <tr><td>SEGN TABLA</td><td>RESULTANTE C.O.S., C.U.S.</td></tr> <tr><td>20%</td><td>F = 2 L = + P = 3</td></tr> <tr><td colspan="2">□ ○</td></tr> </table>		435	87	120	8	60		0.8	1.6	1		SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.	20%	F = 2 L = + P = 3	□ ○																					
435	87																																				
120	8																																				
60																																					
0.8	1.6																																				
1																																					
SEGN TABLA	RESULTANTE C.O.S., C.U.S.																																				
20%	F = 2 L = + P = 3																																				
□ ○																																					
OTROS SERVICIOS:																																					
<input checked="" type="checkbox"/>	RED TELEFONICA																																				
<input type="checkbox"/>	GAS NATURAL																																				
<input checked="" type="checkbox"/>	SEÑALIZACIÓN DE VÍAS																																				
<input checked="" type="checkbox"/>	TRANSPORTE URBANO																																				
<input checked="" type="checkbox"/>	VIGILANCIA																																				
<input checked="" type="checkbox"/>	RECOLECCIÓN DE BASURA																																				
AREAS DE RIESGO:																																					
<input type="checkbox"/>	CAUCES DE ARROYOS																																				
<input type="checkbox"/>	LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN																																				
<input type="checkbox"/>	FALLAS EN EL TERRENO																																				
OBSERVACIONES:																																					
CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL, DIF, ESTACION DE TAXIS																																					
SE OBSERVO LA CONSTRUCCION DE LA NUEVA PLAZA "PREMIER" POR LA AVENIDA LAZARO CARDENAS.																																					
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA DE ACUERDO A LA VISITA:																																					
MIXTA, HABITACIONAL Y COMERCIAL																																					
TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE:																																					
CASAS HABITACIÓN																																					
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS																																					
CASAS HABITACIÓN EN UNO Y DOS NIVELES																																					
INDICE DE SATURACIÓN:				NIVEL SOCIOECONOMICO:																																	
100%				MEDIO																																	
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:																																					
VP VIALIDAD PRINCIPAL:				AV.LAZARO CARDENAS																																	
VP VIALIDAD PRINCIPAL:				AV. MARIANO OTERO																																	
VCm VIALIDAD COLECTORA MENOR:				ROBLE																																	
INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE EN LA ZONA:																																					
<input checked="" type="checkbox"/>	AGUA POTABLE	<input checked="" type="checkbox"/>	CON SUMINISTRO																																		
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	SIN SUMINISTRO																																		
<input checked="" type="checkbox"/>	DRENAJE Y ALCANTARILLADO	<input checked="" type="checkbox"/>	CON CONEXIÓN																																		
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	SIN CONEXIÓN																																		
<input checked="" type="checkbox"/>	ELECTRIFICACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	FOSA SEPTICA																																		
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	RED AEREA																																		
<input checked="" type="checkbox"/>	ALUMBRADO PUBLICO	<input type="checkbox"/>	SUBTERRANEA																																		
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	MIXTA																																		
<input checked="" type="checkbox"/>	VIALIDADES	<input checked="" type="checkbox"/>	AEREO																																		
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	SUBTERRANEO																																		
<input checked="" type="checkbox"/>	BANQUETAS	<input type="checkbox"/>	CONCRETO HIDRAULICO		ancho: 8.00 m																																
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	CONCRETO		ancho: 3.00 m																																
EQUIPAMIENTO URBANO																																					
<input checked="" type="checkbox"/>	IGLESIA	<input type="checkbox"/>	OFICINA DE GOBIERNO																																		
<input checked="" type="checkbox"/>	MERCADO	<input checked="" type="checkbox"/>	HOSPITAL																																		
<input type="checkbox"/>	PLAZA PUBLICA	<input type="checkbox"/>	CLINICA																																		
<input type="checkbox"/>	PARQUE/ JARDIN	<input checked="" type="checkbox"/>	GUARDERÍA																																		
<input type="checkbox"/>	UNIDAD DEPORTIVA	<input checked="" type="checkbox"/>	PREESCOLAR																																		
<input checked="" type="checkbox"/>	GASOLINERA	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCUELA PRIMARIA																																		
<input type="checkbox"/>	PLAZA COMERCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCUELA SECUNDARIA																																		
<input checked="" type="checkbox"/>	TIANGUIS	<input type="checkbox"/>	PREPARATORIA																																		
<input checked="" type="checkbox"/>	OTROS:	<input type="checkbox"/>																																			

Fuente: Formato utilizado en el Municipio de Guadalajara en la presentación de Tablas de valores para el ejercicio fiscal 2010

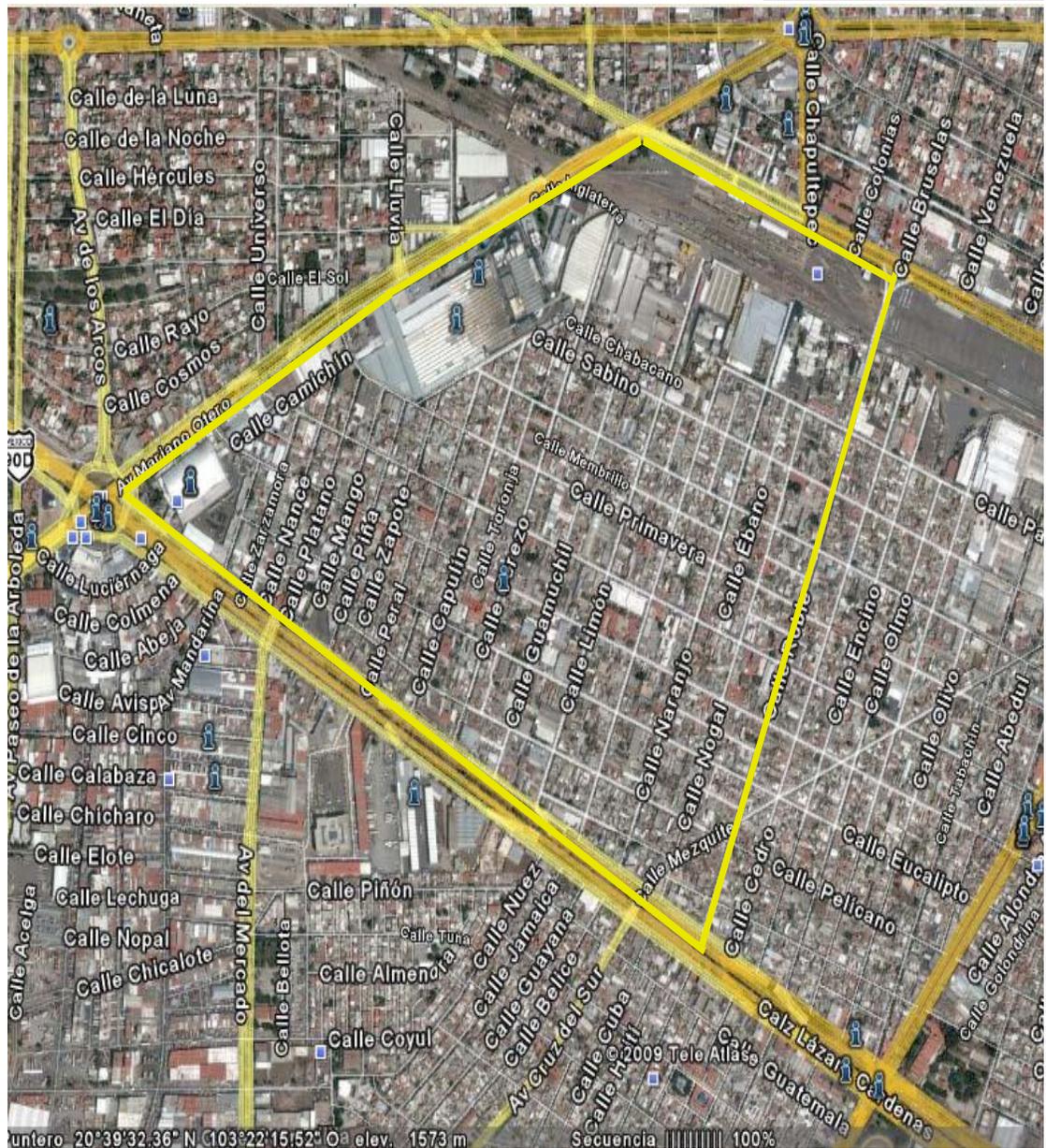


GUADALAJARA
GOBIERNO MUNICIPAL

TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO

DEPARTAMENTO DE VALUACION Y ESTUDIOS TECNICOS

DISTRITO	CRUZ DEL SUR
	1



FUENTE: ESTUDIO DE VALORES CATASTRALES 2009, MUNICIPIO DE GUADALAJARA



GUADALAJARA
GOBIERNO MUNICIPAL

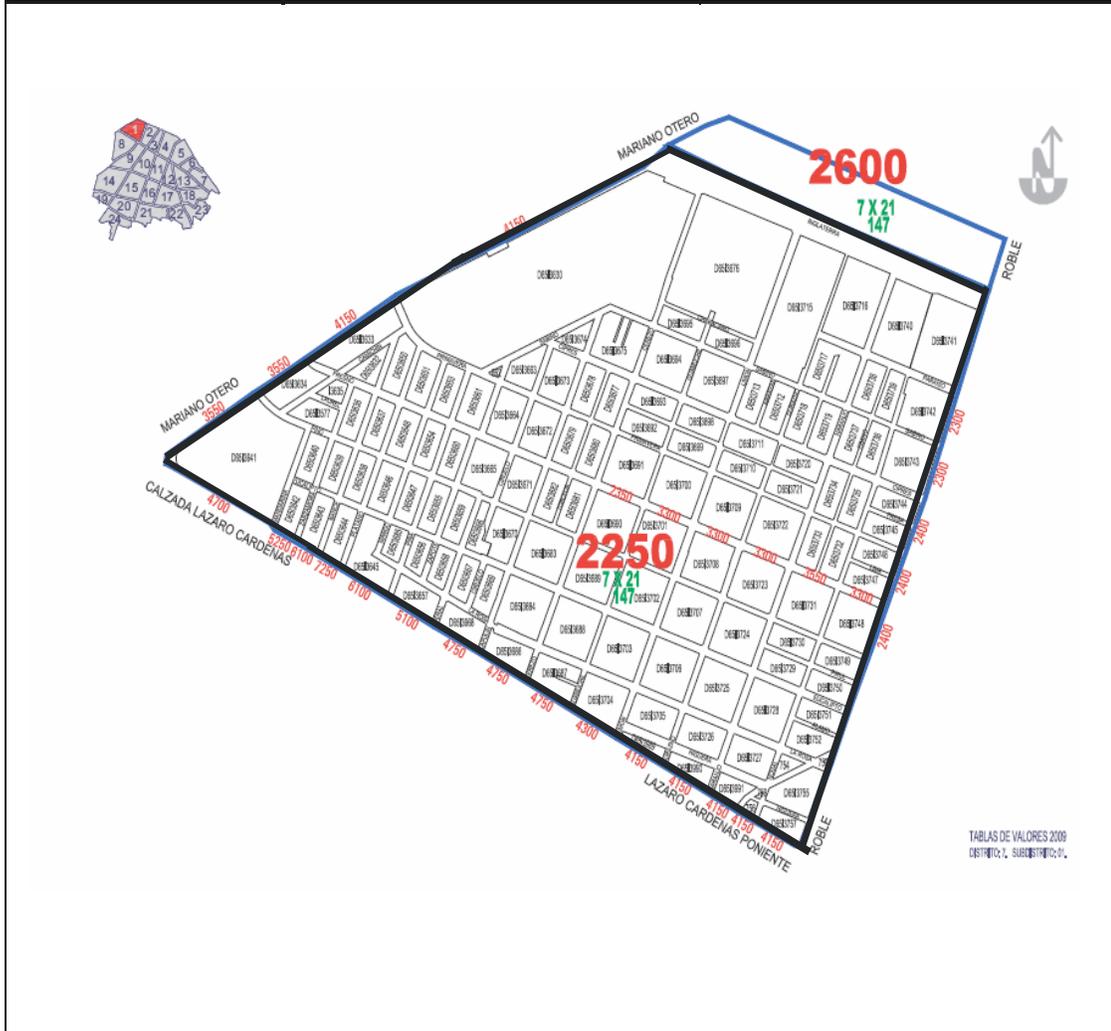
TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACION Y ESTUDIOS TECNICOS

FICHA TÉCNICA DE INFORMACIÓN DE CAMPO

DISTRITO	CRUZ DEL SUR	COLONIA
SUBDISTRITO	1	DEL FRESNO

LOCALIZACION
TABLAS DE VALORES ESTADO ACTUAL

LOTE TIPO 2009	VALORES DE RANGO 2009	VALORES COMERCIALES BASE 2009
7X21	147M²	\$2.250,00
		\$2.500,00



FUENTE: ESTUDIO DE VALORES CATASTRALES 2009, MUNICIPIO DE GUADALAJARA

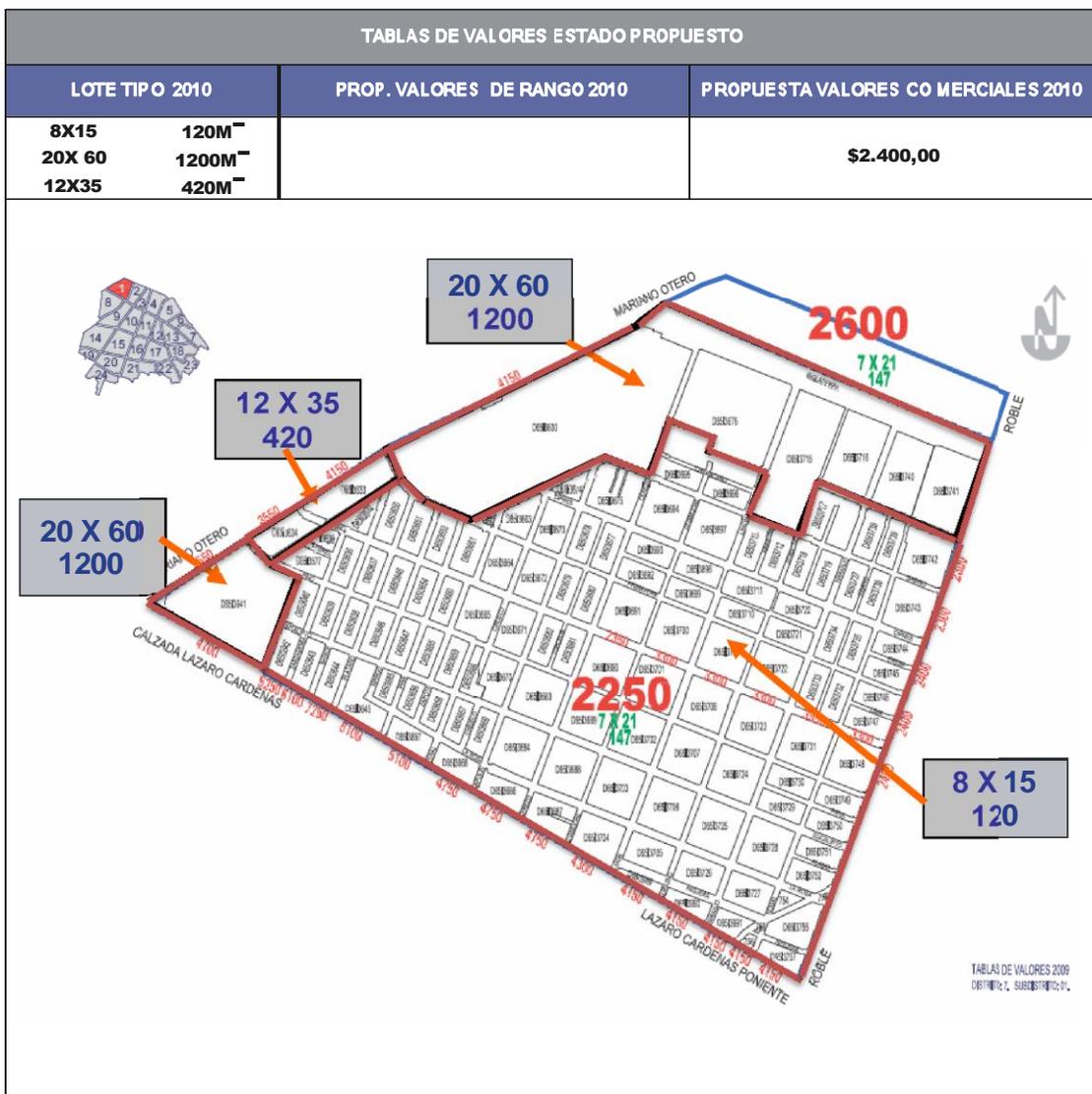


GUADALAJARA
GOBIERNO MUNICIPAL

TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACION Y ESTUDIOS TECNICOS

FICHA TÉCNICA DE INFORMACIÓN DE CAMPO

DISTRITO	CRUZ DEL SUR	COLONIA
SUBDISTRITO	1	DEL FRESNO



FUENTE: ESTUDIO DE VALORES CATASTRALES 2009, MUNICIPIO DE GUADALAJARA



GUADALAJARA

GOBIERNO MUNICIPAL

TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACION Y ESTUDIOS TECNICOS

FICHA TÉCNICA DE INFORMACIÓN DE CAMPO

VIDEO

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		
EQUIPAMIENTO URBANO		
TIPOLOGIAS PREDOMINANTES		

FUENTE: ESTUDIO DE VALORES CATASTRALES 2009, MUNICIPIO DE GUADALAJARA



GUADALAJARA
GOBIERNO MUNICIPAL

TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACION Y ESTUDIOS TECNICOS

FICHA TÉCNICA DE INFORMACIÓN DE CAMPO

DISTRITO	CRUZ DEL SUR	COLONIA
SUBDISTRITO	1	DEL FRESNO

INVESTIGACIÓN DE MERCADO EN CAMPO

MUESTRAS

			
Muestra No. 1	Muestra No. 2	Muestra No. 3	Muestra No. 4
Ubicación: CEREZO # 1221	Ubicación: SABINO # 2219 int. 5	Ubicación: CIPRES # 2099	Ubicación: CIPRES # 2005
Valor de oferta: \$15.800.000,00	Valor de oferta: \$460.000,00	Valor de oferta: \$1.400.000,00	Valor de oferta: \$1.250.000,00
Valor ponderado terreno: \$2.426,52	Valor ponderado terreno: \$2.984,20	Valor ponderado terreno: \$2.889,54	Valor ponderado terreno: \$1.553,38
		LIBRO AZUL 2009	RESULTADO DE INVESTIGACION COMERCIAL 2007
Muestra No. 5	Muestra No. 6	Muestra No.	Muestra No.
Ubicación: PINO # 2003	Ubicación: PINO # 2067	Ubicación: OPINION DE VALOR	Ubicación: VALOR PROPUESTO
Valor de oferta: \$950.000,00	Valor de oferta: \$1.200.000,00	Valor de oferta:	Valor de oferta:
Valor ponderado terreno: \$1.954,03	Valor ponderado terreno: \$2.291,19	Valor ponderado terreno: \$2.800,00	Valor ponderado terreno: \$2.500,00
MERCADO	VENTA	TOT	RENTA
	6	8	2

FUENTE: ESTUDIO DE VALORES CATASTRALES 2009, MUNICIPIO DE GUADALAJARA



GUADALAJARA
GOBIERNO MUNICIPAL

TESORERIA MUNICIPAL
DIRECCION DE CATASTRO
DEPARTAMENTO DE VALUACION Y ESTUDIOS TECNICOS

FICHA TÉCNICA DE INFORMACIÓN DE CAMPO

DISTRITO	CRUZ DEL SUR	COLONIA
SUBDISTRITO	1	DEL FRESNO

INVESTIGACIÓN DE MERCADO EN CAMPO

UBICACIÓN

VALOR HOMOLOGADO DE TERRENO

media arm	\$2.323,96
mediana	\$2.463,26
promedio	\$2.424,86
med geom	\$2.376,85



FUENTE: ESTUDIO DE VALORES CATASTRALES 2009, MUNICIPIO DE GUADALAJARA

Esta ficha informativa, fue utilizada en el Municipio de Guadalajara para las propuestas de valores del ejercicio fiscal del 2010, y se presentó en el Consejo Técnico Catastral. Permite ordenar y presentar la información completa para un estudio más detallado de valores ante los consejeros. Lo ideal es que se presente por Colonia o Fraccionamiento existente en cada municipio.

c) Sistema automatizado

El sistema de información cartográfica o geográfica, es necesario que se constituya como opción para la valuación catastral en la Asociación, el cual se constituirá en su principal herramienta de trabajo, que permitirá

- Contar con los elementos informativos, características cualitativas y cuantitativas de los predios para generar los avalúos y las tablas de valores
- Que los municipios de la zona metropolitana se vayan nivelando en cuanto a tecnología GIS por el intercambio de información que se estará generando.

La Ley de Catastro Municipal obliga a los catastros municipales al mantenimiento de información valuatoria precisa, siendo objeto de la Asociación Técnica que se propone este tipo de trabajos. No es fácil acatar lo que manda al respecto la ley, puesto que a mayor precisión, se requiere mayor cantidad de información y a mayor cantidad de información, es más costosa y complicada la administración y generación de los sistemas que la controlen

Los sistemas de valuación automatizados que existen hasta el momento, han tratado de implementar los criterios del manual de valuación catastral que están en vigor desde hace varios años. Prácticamente todos los conceptos de dicho manual son aceptables y válidos al día de hoy, excepto en el Municipio de Guadalajara, que como ya se expuso, se realiza con la fórmula sexta. Sin embargo, es necesaria una participación de los informáticos para obtener los resultados esperados.

En muchos casos el resultado generado por los sistemas de valuación difiere del que resultaría en un cálculo manual, por la dificultad de manipular la información tal como lo especifica la norma. La diferencia generada se subsana, a través de la manipulación del sistema y de la información para que el cálculo automático coincida con el cálculo manual.

Otro punto fundamental es que los sistemas de valuación computarizados actualmente en los municipios, -excepto el de Guadalajara-, no tienen la capacidad para calcular avalúos directamente de la cartografía. Lo anterior nos lleva a plantear la alternativa de un sistema que subsane todas las inconsistencias anteriores

El sistema de valuación automatizado requiere cubrir al menos los siguientes aspectos:

- Manejarse en formato estándar
- Claridad conceptual
- Estar basado en un instructivo de valuación susceptible de automatizarse al 100%
- Que arroje resultados correctos bajo el marco conceptual especificado
- Que minimice la participación del empleado
- Que no esté a nivel detalle, sino que cuente con una delimitación predial con atributos de valor, es decir que cuente con los elementos objetivos de un predio: con sus características espaciales, así como su posición geográfica

Es fundamental que el avalúo sea la consecuencia de la aplicación de un conjunto de reglas específicas, sobre datos objetivos obtenidos directamente de la cartografía. La participación del personal de línea que captura avalúos se debe limitar a indicar los datos básicos para que el sistema sea capaz de realizar automáticamente todos los cálculos que sean necesarios para generar el avalúo

Además todas las actividades relacionadas con la compraventa y valuación de bienes inmuebles, generan un conjunto de información susceptible de ser analizada estadísticamente. El estudio estadístico de las operaciones de compra - venta, nos permite desarrollar un proceso de homologación que “simule” el comportamiento de los procesos de comparación mencionados anteriormente y conocer los escenarios posibles. A partir de métodos estadísticos, es posible crear una fórmula que permita calcular el valor real de un terreno, como resultado de un proceso de homologación a un modelo básico.

En la propuesta se manejaría un modelo básico, sería un terreno de 10 metros de frente por 30 de profundidad, con ángulos rectos en sus vértices. La validez de la homologación va ligada directamente al método estadístico, porque es un proceso que es utilizable de “ida y vuelta”. Es decir, primero tenemos un terreno que se vendió con determinadas dimensiones y a un determinado precio, bajo este esquema podemos transportar el valor unitario comercial, al valor que tendría un lote de 10 x 30 con linderos rectos y vértices en ángulos rectos y después volver a transportar ese valor unitario comercial al terreno original o cualquier otro. Los elementos importantes a considerar en la fórmula de homologación son: Frente, perímetro, profundidad y superficie.

El resultado de aplicar este esquema de valuación es el siguiente.

- Un terreno con mayor frente tiene mayor valor que uno con menor frente
- Un terreno con menor superficie tiene mayor valor que uno con mayor superficie
- Un terreno con menor profundidad tiene mayor valor que uno con mayor profundidad
- Un terreno con menor perímetro tiene mayor valor que uno con mayor perímetro

Como ejemplo, se ilustra el impacto probable en el padrón valuatorio de la Dirección de Catastro de Guadalajara, que se determinó en el año 2009.

TIPO	AVALUOS	VALOR FISCAL	VALOR FISCAL NVO.	PROMEDIO	PROMEDIO NVO.	PORCENTAJE
1	147,837	\$45,200,805,998.00	\$ 49,222,950,847.24	\$ 305,747.59	\$ 332,954.21	8.90%
2	22,218	\$17,076,475,994.00	\$ 18,221,794,580.97	\$ 768,587.45	\$ 820,136.58	6.71%
3	1,997	\$ 4,697,909,981.00	\$ 4,859,230,095.28	\$ 2,352,483.72	\$ 2,433,264.95	3.43%
4	1,443	\$ 8,416,404,092.00	\$ 8,674,805,252.96	\$ 5,832,573.87	\$ 6,011,646.05	3.07%
5	114	\$ 796,432,050.00	\$ 837,399,986.25	\$ 6,986,246.05	\$ 7,345,613.91	5.14%
6	99	\$ 1,031,829,705.00	\$ 1,044,630,910.90	\$10,422,522.27	\$ 10,551,827.38	1.24%
7	7	\$ 106,784,873.00	\$ 103,685,196.74	\$15,254,981.86	\$ 14,812,170.96	-2.90%
8	315	\$ 4,294,805,527.00	\$ 4,366,019,510.26	\$13,634,303.26	\$ 13,860,379.40	1.66%
9	660	\$ 483,679,571.00	\$ 503,126,288.98	\$ 732,847.83	\$ 762,312.56	4.02%
TOTALES	174,690	\$82,105,127,791.00	\$ 87,833,642,669.58	\$56,290,293.90	\$ 56,930,306.00	1.14%

FUENTE: SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA, MUNICIPIO DE GUADALAJARA.2009

No existe una sola verdad en cuanto a la aplicación de esquemas de valuación, los sistemas de valuación actuales son muy válidos, no se pretende decir que el que se presenta sea mejor que los actuales. Desgraciadamente la aplicación automatizada en un 100% del manual actual se dificulta por la aplicación de algunos de sus criterios (por ejemplo, hasta dónde considerar una profundidad, el tipo de predio, incrementos en esquina, etc.)

La propuesta aquí presentada tiene la posibilidad de ser automatizable en un 100%, puesto que toda la información requerida es generable de manera automática a través de un programa. Al ser un proceso automatizado, la valuación se puede integrar dentro de un contexto más amplio, de tal manera que los avalúos se calculen automáticamente, a partir de la modificación de la cartografía, sin necesidad de la intervención del capturista

El resultado del sistema de valuación propuesto es único. No habrá la posibilidad de aplicar un criterio diferente para un concepto en particular. Nos ofrecerá la

posibilidad de regenerar totalmente la base de datos de valuación, directamente de la información almacenada en la cartografía, y de esta manera la aplicación masiva de avalúos por cambio de valores sería más eficiente

Es imprescindible considerar implícitamente en el sistema, la seguridad que debe ofrecer, con dispositivos que se encarguen de asegurar la integridad y privacidad de su información. Considerando que la información es pública y que se contemplarán transacciones electrónicas públicas, deberá ser una exigencia los altos niveles de seguridad que garanticen la integridad, inviolabilidad e inamovilidad de los registros, en aras de su certeza. Técnicamente es imposible contar con un sistema cien por ciento seguro, pero con la aplicación de buenas medidas de seguridad se evitarán daños.

Herramientas de apoyo para el buen funcionamiento del sistema, constituirá el equipo GPS, equipo de digitalización, de radiocomunicación y equipo para labores de valuación y levantamiento de información en campo PDA's; el uso de la tecnología deberá estar vinculada para lograr una compatibilidad tecnológica.

Importante resulta la escalabilidad del sistema hardware y software, requiere una planeación cuidadosa desde el principio de su desarrollo, de forma que se puedan agregar funcionalidades aprovechando nueva tecnología y para facilitar la economía y gradualidad de sus procesos cuidando siempre la compatibilidad con la tecnología de los catastros metropolitanos.

4.3. FINANCIEROS

La propuesta de la estructura financiera para allegarse de recursos deberá partir del presupuesto que se tenga proyectado para cubrir las necesidades principales de la Asociación Técnica. Ya que dentro de sus elementos, además de contar con

personalidad jurídica propia deberá tener patrimonio propio para ser autónomo y suficiente.

Los principales gastos que se deberán considerar son los gastos por servicios personales del personal que se pretende contratar y los gastos de servicios generales, como parte del gasto corriente de la Asociación; así mismo se debe considerar el gasto de inversión en el que se incluirán aquellas erogaciones necesarias para la adquisición de equipo de medición, equipo fotográfico, equipo de cómputo, impresoras y el GIS.

Los gastos provendrán en proporción a los ingresos brutos que maneja cada municipio, y atenderán el presupuesto total considerado, el cual requerirá de la aprobación de los Ayuntamientos, ya que se comprometen recursos municipales, que se ejercerán vía subsidios, hasta que la Asociación empiece a generar ingresos por servicios prestados, siendo principalmente por la elaboración de avalúos.

4.4. POLÍTICOS

Los resultados y el éxito de la Asociación, dependerán en gran medida de la voluntad y decisión de las autoridades municipales, en querer conformar la Asociación, para ello deben estar plenamente convencidos de las bondades del proyecto

Exige la participación de todos los involucrados: presidentes municipales, regidores, autoridades hacendarias y catastrales y del personal adscrito al catastro; en este sentido es importante la gestión, la difusión y concertación de los objetivos que se pretenden, de las acciones que comprende y de sus requerimientos.

Una vez convencidos de las ventajas de crear una Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación que surge como un mecanismo de respuesta a la inequidad en los valores catastrales que afecta a los municipios tanto en sus límites territoriales como en zonas o colonias homogéneas con valores desproporcionados, corresponderá a los tesoreros o encargados de las haciendas públicas exponer los motivos como una alternativa de colaboración y coordinación para alcanzar un objetivo común, incluyente que responda a las políticas de descentralización y homologación de un criterio equitativo para la base impositiva.

Entre las múltiples ventajas de la Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación que podrían considerarse serían entre otras:

- a) Ofrecerá asesoría técnica especializada a los municipios de la zona metropolitana;
- b) Respetará la autonomía de los municipios y considerará su autoridad;
- c) Remediará una gran parte de las debilidades valuatorias y técnicas de las dependencias catastrales;
- d) Propiciará la equidad y proporcionalidad en los valores, y
- e) Utilizará las técnicas más modernas para una valuación compleja.

La implementación política del presente proyecto busca un fin común, ya que éste contribuye en optimizar la calidad de los servicios catastrales que se ofrecen a los ciudadanos en las diferentes oficinas de catastro de la zona metropolitana, además de garantizar sistemas de calidad y con el enfoque de la mejora continua; rompiendo con el paradigma administrativo-recaudatorio tradicional.

En este contexto, la Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación se presenta como una expectativa a las formas tradicionales de valuación, pues al actuar de manera conjunta en la homologación de los valores catastrales seguramente los resultados redundarán en mayores ingresos a los municipios.

Mi objetivo es convencer a los políticos, (regidores) que en las “*tablas de valores unitarios*” se consignen valores reales, que verdaderamente sean la reproducción de estudios de mercado minuciosos y ejecutados por personal verdaderamente calificado dominante de la materia; así como la actualización e instrumentación de propuestas de los planes, programas y proyectos de valuación conforme a los lineamientos que dicte el Consejo Intermunicipal.

Una vez convencidos de los beneficios de esta nueva política pública intermunicipal, se logrará un mejor funcionamiento económico, social y técnico de los municipios, y por ende aplicar justicia a los gobernados quienes también convencidos de las bondades de esta política, les dará confianza y seguridad en el pago de contribuciones, pues estarán enterados por medio de sus representantes y del Consejo Municipal Ciudadano, del procedimiento, criterios utilizados y los valores resultantes de su aplicación.

Por ello es importante darlo a conocer en las diferentes jurisdicciones de la zona metropolitana proponiendo hacerlo a través del Regidor Presidente de la Comisión Edilicia de Hacienda del Ayuntamiento correspondiente, quien agendará fecha y hora para que conjuntamente el Tesorero y el Director de Catastro de cada municipio exponga en reunión de comisión, el planteamiento y objetivos del proyecto, invitándolos para adherirse a la Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación.

Los servicios de este Organismo Descentralizado Intermunicipal deben ofrecerse de manera eficiente y bajo la supervisión de un Consejo Ciudadano integrado por los representantes de los municipios metropolitanos, siendo deseable la constitución de un “observatorio de valores” tal y como ocurre en otros países iberoamericanos, tales como Colombia, Chile y Guatemala, con el objeto de cuidar y legitimar los valores que se actualicen y se propongan.

4.5. ADMINISTRATIVOS

La organización que propongo estará enfocada a resultados de su actuación, se trata de constituir un organismo eficiente, eficaz y transparente; que brinde servicios certeros, oportunos y con calidad. Considerando que la naturaleza y los objetivos esenciales de la Asociación, son variados y complejos, no serán fáciles de lograr en forma integral y de manera inmediata, por lo que es importante que los responsables de organizar y dirigir la Asociación tengan una visión de largo plazo; ello contribuirá a priorizar la ejecución de las distintas facetas que implica la actualización de valores y homologación de criterios en los municipios metropolitanos.

En el convenio propuesto viene contemplada la estructura organizacional que se prevé para la Asociación, esquematizándola de la siguiente manera: Ver Esquema No. 18

Esquema No. 18
Estructura Organizacional de la Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación.



FUENTE: PROPUESTA PROPIA

Dicha estructura organizacional considera cubrir las principales necesidades de la Asociación, para asegurar el cumplimiento de las principales atribuciones, destacando la creación de un consejo multidisciplinario y con presencia de representantes de los municipios para asegurar el éxito del proyecto. Lo anterior implicará que el poco personal que tienen asignado a estas tareas en los municipios los reasignen al cumplimiento de otras labores, ya que se absorberá esta función de estudios técnicos y valuación por esta Asociación.

Haciendo una breve planeación estratégica se presenta a continuación, la misión, los objetivos, y un análisis DOFA'S. Ver esquemas Nos. 19 y 20.

Esquema No. 19
Fortalezas y oportunidades



Esquema No. 20
Debilidades y Amenazas



FUENTE: PROPUESTA PROPIA

Misión:

Ser una organización intermunicipal técnica especializada ejemplar, conformada por expertos calificados, que mediante tecnología de vanguardia, procesos de investigación de mercado y metodología adecuada, proponga en forma transparente y objetiva los “Proyectos de Tablas de Valores unitarios de terrenos y construcciones”, sustentados y equiparados comercialmente, buscando la equidad, justicia y proporcionalidad en su determinación, dentro del marco de legalidad, contribuyendo a un expedito tráfico inmobiliario y al desarrollo de los municipios de la zona metropolitana.

Objetivos:

1. Realizar en forma permanente estudios e investigaciones de valores
2. Determinar valores equiparados a los comerciales
3. Integrar el proyecto de “Tabla de Valores unitarios de terrenos y construcciones” de los municipios metropolitanos
4. Apoyar a los municipios en sus procesos de valuación masiva
5. Realizar propuestas de normatividad: reglamentos, manuales, instructivos de valuación catastral y lineamientos de criterios técnicos
6. Revisar y dictaminar inconformidades de valores unitarios y catastrales que manifiesten los municipios o contribuyentes
7. Contribuir al fortalecimiento de las haciendas municipales
8. Persuadir que prevalezca el trabajo técnico a intereses de actores políticos
9. Coadyuvar a un desarrollo integral de los municipios
10. Vínculo entre los regidores y los diputados con la intención de involucrar a dichos actores políticos en el proceso de aprobación del proyecto
11. Constituir un centro de consulta o banco de datos de información cartográfica y valuatoria.

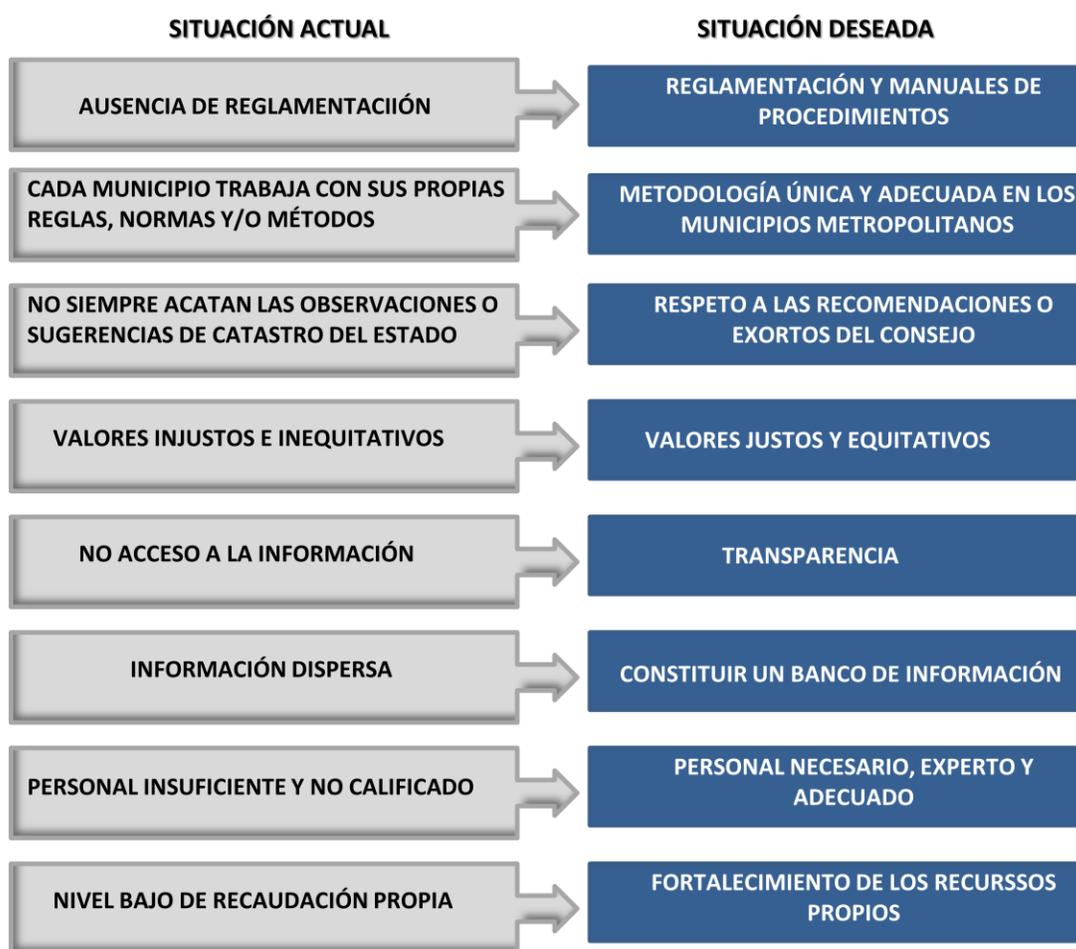
Los resultados y el éxito de la Asociación, dependerán en gran medida de la aplicación efectiva de la planeación estratégica, establecimiento de sistemas de evaluación del desempeño (institucional y personal), clara definición de la visión, misión, objetivos generales y estratégicos, profesionalización del servidor público, y un enfoque de calidad y excelencia en los procesos y servicios en la materia.

Es necesario alinear la planeación estratégica -programas y proyectos- con la evaluación del desempeño de los resultados y utilizar la información de los resultados para el aprendizaje, toma de decisiones y rendición de cuentas de la Asociación. Ello implicará identificar los procesos determinados para cumplir con sus objetivos, señalar las debilidades y todos los elementos necesarios que en la

marcha se vayan detectando y que se tenga la necesidad de modificar o eliminar para cumplir con los objetivos determinados

En el esquema No. 21 se presenta un análisis de la situación actual contra lo que se considera que debe ser la situación deseada.

Esquema No. 21
Situación actual vs. situación deseada



FUENTE: PROPUESTA PROPIA

La alineación de presupuestos estará basada en la planeación estratégica, en los programas previamente establecidos y en la estructura organizacional, ello es

primordial para acotar y desarrollar de una manera más eficiente el uso de los recursos públicos.

Aspecto importante de la administración, lo constituye también la medición del desempeño del personal, con base en indicadores claros y objetivos, ya que primordialmente nos permite evaluar la productividad y grado de calidad de cada servidor público en el ejercicio de sus respectivas responsabilidades, contribuyendo además, a la medición y evaluación de las metas y objetivos previamente determinados, sobre todo en un área técnica tan especializada.

Algunos otros objetivos que se pueden cumplir mediante la aplicación de un sistema de medición del desempeño basado en criterios e indicadores plenamente identificados con el ejercicio de la responsabilidad catastral, son:

- Induce en las mejoras de la información.
- Posibilita la evaluación y análisis de resultados a la luz del desempeño laboral.
- Apoya la reorientación y ajustes a los programas cuando no se están alcanzando los objetivos y metas predeterminados.
- Apoya el proceso de formulación de políticas.
- Facilita el establecimiento de compromisos de los resultados.
- Contribuye a elevar los índices de calidad en el desempeño laboral.
- Favorece el equilibrio en las cargas laborales.
- Induce a un mejor aprovechamiento de las jornadas laborales.
- Contribuye al establecimiento de políticas salariales más justas y equitativas.

Será necesario establecer indicadores de gestión y estratégicos, lo anterior para medir el grado de cumplimiento de los objetivos y vincular los resultados de satisfacción de las demandas o problemáticas detectadas en la matriz de marco

lógico y para medir el cumplimiento de los objetivos planteados en términos de eficacia, de eficiencia, de economía y de calidad.

Dentro de la implementación administrativa, se deberá prever la coordinación o vinculación con otras dependencias gubernamentales o asociaciones civiles que por su naturaleza y atribuciones requieren de la información geo-espacial y de valuación, lo anterior porque la Asociación habrá de apoyarse para realizar sus funciones o compartir alguna información; en este sentido la vinculación interinstitucional no sólo se enfoca hacia el establecimiento de los mecanismos necesarios para la vinculación técnica y administrativa de la Asociación con otros organismos e instituciones, sino que establece que debe existir una corresponsabilidad compartida si es que realmente se quieren alcanzar los objetivos generales que se buscan en la materia. En este sentido se considera a los Catastros Municipales, al Catastro del Estado, al Colegio de Notarios, a las Asociaciones u Organismos de Valuación, al Colegio de Ingenieros, al Instituto de Información Territorial del estado de Jalisco, entre otros.

4.6. SOCIALES

Para la supervisión de los trabajos de la Asociación se propone un Consejo Intermunicipal Ciudadano, que estará integrado por los presidentes de colonos que se interesen en participar como observadores, de entre los cuales se designará, a un coordinador, y un secretario técnico. Los cargos de coordinador y secretario técnico, son honoríficos y serán designados de entre los presidentes de colonos por el tiempo que acuerde el Consejo Intermunicipal Ciudadano.

Cada integrante del Consejo Intermunicipal Ciudadano podrá participar como observador en todo el proceso para la determinación de valores por parte del

Consejo Metropolitano y en el proceso de aprobación, constatando que existe transparencia, eficiencia, sustento y equidad en dichos trabajos.

Los acuerdos tomados en consenso por los miembros del consejo ciudadano, se basaran en criterios de pluralidad y sustentabilidad, con diagnósticos que identifiquen problemas individuales comunes de los entes municipales para hacerlos del conocimiento a los miembros del Consejo Metropolitano de la Asociación Técnica de Valuación.

El Coordinador del Consejo Intermunicipal Ciudadano, podrá invitar a participar en sus sesiones sólo con voz, a los integrantes del mismo, a los servidores públicos que en su momento funjan como Directores de los Catastros Metropolitanos, profesionistas e investigadores en general, que posean conocimientos e interés por colaborar y lograr los fines de la Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación.

El Coordinador presidirá las sesiones del Consejo Intermunicipal Ciudadano y tendrá las siguientes atribuciones;

- I. Convocar y coordinar las sesiones del pleno, proveyendo lo conducente para el buen desarrollo de las mismas y para la elaboración del acta correspondiente;
- II. Representar al Consejo Intermunicipal Ciudadano
- III. Elaborar el programa anual de trabajo del Consejo Intermunicipal Ciudadano y someterlo a consideración de los "ASOCIADOS";
- IV. Propiciar la participación de todos los miembros del Consejo Intermunicipal Ciudadano
- V. Evaluar y vigilar las actividades de la Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación;

Quien ocupe el cargo de Secretario Técnico del Consejo Intermunicipal Ciudadano, tendrá las siguientes atribuciones y facultades:

- I. Prestar el apoyo técnico necesario para el cumplimiento de los objetivos y tareas que le corresponden al Consejo Intermunicipal Ciudadano;
- II. Presidir las sesiones del comité en ausencia del Coordinador;
- III. Auxiliar al Coordinador en la formación de grupos de trabajos sectoriales y especiales;
- IV. Asesorar al Coordinador en la formulación de diversas medidas, que regulen la vida de la “ASOCIACIÓN” así como proponer lineamientos tendientes a mejorar el funcionamiento del Consejo Intermunicipal Ciudadano;
- V. Las demás que le encomiende el Coordinador.

La intervención de este Consejo ciudadano podrá ser una garantía de la consecución de los objetivos y cumplimiento de la misión de la Asociación, ya que además servirá como termómetro al ser un indicativo de su buen o mal funcionamiento.

CONCLUSIONES

En el marco de una política tendiente a determinar valores catastrales equiparados a los valores comerciales, con criterios técnicos homogéneos y con una participación de los actores políticos responsable y objetiva, con el objeto de que los contribuyentes de la zona metropolitana contribuyan de una manera justa, proporcional y equitativa en el pago de sus contribuciones inmobiliarias, se presenta este trabajo.

La valuación, no sólo representa la base para el cálculo de estos tributos, sino que también determina el monto de captación de recursos propios que tendrá el municipio para hacer frente a sus necesidades, y estos recursos juegan como coeficiente para determinar los ingresos por participaciones; además es claro que entre mayores recursos se obtengan en el municipio, mayor será su desarrollo y quienes se verán beneficiados será la propia ciudadanía.

Este círculo virtuoso se escucha fácil, pero es muy complejo, porque para llegar a ello, se tienen que superar y mejorar varias aristas que conlleva no sólo la determinación de los valores catastrales, sino que implica que además las autoridades ejerzan una buena administración de los recursos y que exista conciencia y participación ciudadana para contribuir con sus obligaciones fiscales y exigir que éstas se traduzcan en beneficios, con mejoras en los servicios públicos y en infraestructura que eleven la plusvalía de sus inmuebles y su calidad de vida.

Concentrándonos al objeto de mi estudio, en su contenido se pudo apreciar que el determinar valores reales y objetivos, no es tarea fácil, ya que se ven involucrados a su vez diversos aspectos para llegar a ello. Es necesaria una normatividad en materia de valuación que considere criterios y una metodología adecuada y única

para los municipios metropolitanos; es imprescindible que no sólo haya voluntad sino decisión en mantener registros y valores permanentemente actualizados; debe prevalecer por parte de los políticos respeto, apoyo y confianza en los trabajos técnicos; se requiere de una infraestructura moderna y apropiada para mantener todo el cúmulo de información confiable; implica contar personal idóneo que tenga un actuar ético, con los perfiles adecuados para realizar dichas funciones con absoluta objetividad, certeza y calidad.

La legislación vigente aplicable para el Estado de Jalisco en materia catastral determina la obligación del gobernado en manifestar el valor de la propiedad; sin embargo ante la apatía del mismo y en cumplimiento al mandato constitucional, la autoridad determina por medio de la “*valuación masiva*” los valores de los inmuebles en su jurisdicción, debiendo los valores catastrales estar equiparados a los valores comerciales.

Por medio de criterios técnicos se determina la valuación: el valor del terreno y de las construcciones, de acuerdo a la zona en que se encuentra ubicado cada bien inmueble, de ahí la importancia de administrarlo con justicia para evitar ineficacias y desigualdades en la distribución de la carga impositiva. Por encima de todo, la valuación es una tarea técnica que requiere tasación uniforme, realizada a intervalos cortos, y que no debe utilizarse para fines políticos.

Lo anterior, además de que en las Direcciones de Catastro de los municipios no se cuenta con un área especializada, con personal capacitado y con el perfil necesario que realice muestreos apoyándose en estudios de valores de mercado, de infraestructura, del equipamiento urbano, fotografía, depresión de la zona, usos de suelo, etc.

Es evidente que los Congresos de los Estados han contribuido a generar inequidad en los valores y en las contribuciones inmobiliarias municipales, lo

anterior porque no confían en los trabajos presentados por los municipios, por la falta de conocimiento especializado en la materia o por diferencias político-partidistas de legisladores, que castigan a la autoridad municipal limitando sus recursos, ejemplo de ello son las controversias constitucionales 14/2004 y 15/2005 promovidas por el Municipio de Guadalajara, y 13/2006 promovida por el Municipio de Querétaro; en virtud de que la legislatura del Estado modificó la propuesta de las Tablas de Valores sin haber expresado los argumentos, objetivos y razones que justificaran tal determinación.

Es cierto que el Consejo Técnico Catastral, juega un papel importante en esta materia, cuidando tanto la homologación de valores con el resto de los municipios, como los aspectos técnicos a fin de que los valores unitarios se equiparen con los valores reales; sin embargo, luego del análisis, discusión, modificación y en su caso aprobación por el Pleno del Ayuntamiento o del cabildo en el Congreso del Estado, prevalecen intereses personales de regidores o legisladores que en su afán populista e intereses personales, propician la determinación de valores inequitativos dañando el erario de los municipios y por ende a la sociedad.

Cuando los catastros municipales no cuentan con los requerimientos indispensables para realizar la tarea de valuación, deben apoyarse en organismos especializados externos que le provean de información de valores de mercado y de los avalúos de los inmuebles para sus fines; o en su caso, crear organismos autónomos colegiados e independientes que puedan ser constituidos incluso bajo un esquema descentralizado "Asociación Pública" con personalidad jurídica, presupuesto y patrimonio propios.

En mi experiencia profesional en el servicio público me ha tocado vivir aberraciones y caprichos de actores políticos que condenan a los municipios y a la sociedad a un subdesarrollo precario, por ello la importancia de crear una estructura intermunicipal con participación de los municipios enclavados en la

zona metropolitana, con el objetivo de buscar la equidad en los valores que permee en el fortalecimiento de las finanzas públicas y por ende en la estabilidad y desarrollo económico de los mismos.

Con la desactualización de las tablas de valores se genera inequidad en las contribuciones inmobiliarias, pues como se dijo, si los valores son excesivos luego entonces los municipios se procuran de recursos por medio de la injusticia; por el contrario, cuando son muy bajos esto conlleva a una parálisis municipal por carencia de recursos.

A esta estructura intermunicipal la he denominado “*Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación Catastral*” la cual operará bajo la figura jurídica de un Organismo Público Descentralizado, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con la encomienda de cuidar que los valores determinados sean homólogos y equiparados comercialmente con apego a los principios constitucionales de proporcionalidad y de equidad.

La Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación Catastral, realizará los trabajos técnicos de valuación, propondrá las tablas de valores unitarios de terreno tanto urbano como rústicos, de construcción, de avenidas y calles principales, de plazas comerciales, para aquellos municipios que su suscriban, así como de emitir las normas técnicas y criterios de valuación.

El organismo público descentralizado, contará con el recurso humano calificado necesario para su operación, además del financiero que cada miembro asociado aporte.

Los datos cuantitativos y cualitativos de los predios serán administrados en un sistema de información geográfica confiable que permita su consulta, en el que además se concentre históricamente los impactos de aplicación de valores,

actualizaciones de crecimiento de los municipios, nuevos asentamientos, fusiones, subdivisiones, condominios, etc.

Para el cumplimiento de los objetivos será necesaria la concurrencia y la coordinación de los municipios de la zona metropolitana. La aplicación determinante de leyes y reglamentos que en la actualidad no se cumple será fundamental para una eficiente administración tributaria.

La creación del Organismo Público Descentralizado denominado, Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación, contaría con la participación y representación tanto de los entes políticos municipales y estatales, como de los representantes de las distintas cámaras y organismos expertos en valuación, así como de las asociaciones vecinales, y de un Consejo Social, por lo cual será necesaria la desaparición de los Consejos Técnicos Catastrales Municipales en los municipios de la zona metropolitana.

Este proyecto garantiza la equidad en los valores unitarios, a través de trabajos técnicos objetivos, responsables, racionales, con criterios y metodología única con procesos transparentes y convincentes que garanticen confianza y respeto a los trabajos repercutiendo positivamente en la recaudación; y evitar lo que actualmente ocurre, las dependencias del catastro llenas de contribuyentes quejándose por el incremento desproporcionado en los valores catastrales.

Y más aún, probablemente sea la antesala de una Asociación Intermunicipal de Catastro, donde se incluya toda la información territorial de los municipios metropolitanos, incluyendo además de la valuación, las funciones registrales, sobre certificaciones, sobre integración de cartografía por medio de un sistema de información geográfica, y de recepción y trámite de todos los movimientos de apertura, rectificaciones y modificaciones al padrón catastral, tales como recepción de transmisiones patrimoniales de compra ventas, donaciones, legados o

herencias, fideicomisos, escisiones, subdivisiones, fusiones, etc.; rectificaciones en nombres de propietarios o poseedores, ubicaciones de predios o domicilios fiscales, en superficies de los predios, medidas o colindancias; en rectificaciones de tasas, o en la elaboración de dictámenes especiales.

Pero en tanto se resuelve el trabajar con un modelo integral, será necesario trabajar en varios proyectos para lograr una modernización y mejora en los catastros plena, como en:

- 1) Impulsar la elaboración y aprobación del Reglamento de Catastro, el cual increíblemente no existe pese a que en la legislación catastral vigente desde el año 1997, en varios apartados lo mencione como complemento

- 2) Trabajar en una plataforma tecnológica. GIS Sistema de Información Geográfica WEB Catastral Metropolitano, con toda la información registral y técnica de los Catastros Municipales que empleé la ciencia y la tecnología en la obtención, captura, tratamiento, procesamiento, utilización, análisis e interpretación, distribución, difusión y almacenamiento de información geográficamente referenciada; información confiable, precisa y con el detalle necesario que represente un conocimiento estratégico para la gestión sustentable de su territorio y permita aprovechar su enorme potencial. Se conoce que el Gobierno Federal está trabajando conjuntamente con los gobiernos estatales, a fin de realizar las adecuaciones jurídicas y desarrollar la plataforma tecnológica que permita la homologación pretendida, mediante la aplicación ordenada y transparente de los recursos que las entidades federativas puedan ejercer en términos de la Fracción IV del Artículo 47 de la Ley de Coordinación Fiscal, que establece que los recursos del Fondo de Aportaciones para el Fortalecimiento de las Entidades Federativas se destinarán, entre otros fines, a la modernización de los registros públicos de la propiedad y del comercio locales, en el marco de la coordinación para

homologar los registros públicos; así como para modernizar los catastros, con el objeto de actualizar los valores de los bienes y hacer más eficiente la recaudación de contribuciones.

3) Crear un comité de geomática que utilice el sistema único de información y permita que se aproveche en su integración e interrelación por todas las dependencias municipales y permita ubicar lo que se tiene y lo que falta en el municipio. Dicho comité conformado por un grupo multidisciplinario, podrá realizar entre otras, las siguientes funciones:

- Desarrollar aplicaciones y soluciones en materia de geomática orientando sus soluciones a las necesidades de diversas dependencias
- Definirá el modelo de gobierno de base de datos
- Integrará y depurará la información territorial y alfanumérica bajo el enfoque de servicios WEB, incorporando las capas que considere necesarias
- Definirá los estándares de información y determinará los niveles de acceso y seguridad de la información
- Formará un capital humano con capacidades para desarrollar aplicaciones espaciales
- Transferirá conocimientos y habilidades a enlaces y responsables en dependencias en geomática
- Integrará de manera sistemática procesos, técnicas y acciones en forma coordinada para integrar los datos en sistemas de información geográfica involucrando aspectos de hardware y software
- Coordinará y expandirá las alianzas estratégicas con grupos más avanzados en geomática a nivel local, nacional e internacional.

Algunas aplicaciones podrán ser:

- En materia de planeación y desarrollo: planeación y ordenamiento territorial y de reservas urbanas; ordenamiento ecológico y ambiental, etc.
 - En Infraestructura y Servicios Públicos: pavimentos; alumbrado; parques y jardines; programas sociales; aseo público; salud; deporte; fines agropecuarios; agua potable y alcantarillado, etc.
 - En administración municipal y tributaria: toma de decisiones; simplificación de trámites y servicios; ahorro de recursos; registro de contribuyentes; recaudación; fiscalización y cobranza, etc.
 - En seguridad pública y protección civil: en un atlas de riesgo y prevención de desastres; mapa sobre delincuencia y crimen; rutas de seguridad y emergencia
 - En registro de bienes de propiedad privada y pública: catastro y patrimonio municipal.
- 4) Crear un padrón único de contribuyentes, en el que se integren todas las obligaciones de un contribuyente en la cuenta predial, de forma de conocer los adeudos en materia de servicios como son agua potable y alcantarillado, en padrón y licencias para aquellos comercios o predios dedicados a la prestación de servicios o fines industriales. A partir del año 2007, con la finalidad de impulsar una política gubernamental en la materia, en congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, el Lic. Felipe Calderón Hinojosa, Presidente de México declaró que aspiraba a que algún día en México toda la propiedad, sin distinción de que fuera urbana o rural, privada o ejidal o comunal, bienes nacionales o Registro Agrario, toda la propiedad en México y sin excepción, estuviera integrada en un sólo registro confiable que garantizara los derechos de todos y que permitiera su consulta, ágil, dinámica; permitiendo con ello la defensa del patrimonio nacional, la defensa del patrimonio de los mexicanos, y más aún, un desarrollo más acelerado del país

- 5) Unificar o vincular los Catastros y Registro Público Municipal, tal como funciona en otras entidades del país, a efecto de contar en Jalisco con un organismo eficaz y eficiente que garanticen la certeza jurídica de la titularidad de los bienes inmobiliarios a través de las inscripciones registrales, garantizando la legalidad de las transacciones que se realicen en el mercado inmobiliario y de esta manera fortalecer el desarrollo del mismo. A partir de 2003, la CONAFOVI y otras instituciones como el Instituto Mexicano de Derecho Registral (IMDERAC) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) conjuntan esfuerzos en la integración de un programa de modernización de los Registros Públicos de la Propiedad, con la elaboración de un modelo bajo los principios registrales. Uno de los componentes de este programa está relacionado con la participación y vinculación con otros sectores, en el cual se establece que los registros públicos de la propiedad deben obtener los datos de la identificación física de las fincas, como resultado de su vinculación con el Catastro. Además, señala que la vinculación entre estas dependencias puede atender a varios niveles, desde la simple homologación y uso de claves de identificación compartidas, hasta la integración de las dependencias registrales y catastrales en un solo organismo. Pero en todos los casos, se requiere la coordinación de procesos para garantizar que la información sea consistente

- 6) Trabajar en la plena integración de un catastro rural, el cual ha estado abandonado su administración en los municipios. Como dato se menciona que, a principios del 2008, el Registro Agrario Nacional (RAN), convocó a CONAVI, BANOBRAS, INEGI e INDETEC para dar a conocer su programa de Modernización del Catastro Rural Nacional. En esta reunión se detectó que actualmente, las dependencias citadas, se encuentran realizando esfuerzos dispersos, que atienden distintos fines, por lo que se hace

necesario sentar las bases para lograr que los diferentes proyectos se interrelacionen en un solo modelo integral para la modernización de registro y catastro nacional.

- 7) Será importante trabajar en un proyecto sobre la profesionalización de la función catastral y ética en la gestión, en la que se contemple la institución de programas permanentes de capacitación del personal involucrado en la gestión catastral, orientado a la eficiencia y eficacia en el servicio; se establezcan programas de capacitación que logren desarrollar, complementar, perfeccionar y actualizar los conocimientos y habilidades necesarios para el eficiente desempeño de los servidores públicos catastrales; se establezcan los mecanismos de evaluación de desempeño del personal de tal manera que se estimule e incentive el cumplimiento de los objetivos establecidos por la dependencia catastral; se mantenga una adecuada estructura de sueldos y salarios considerando los niveles organizacionales, experiencia, antigüedad y desempeño; se mantenga una estrecha vinculación con el área de recursos humanos para aportar la información necesaria para la contratación del personal y se cuente con normas y valores que deberán guiar la conducta de los funcionarios catastrales en lo individual y con la dependencia catastral.
- 8) Importante también es trabajar en un proyecto sobre la gestión transparente y la comunicación efectiva, donde proporcione la dependencia catastral -en todo momento- el acceso a la información institucional con que cuente, tanto a dependencias y organismos, como a los usuarios en forma eficaz y oportuna, dentro de los márgenes contemplados para la seguridad de la información confidencial de las personas, en protección de los ciudadanos; para ello será necesario implementar, como una obligación, sistemas de evaluación del desempeño (SED) que permita la difusión de los resultados de la medición, como un elemento de transparencia; delimitar políticas para

que el catastro, como entidad pública, quede subordinado al derecho de los ciudadanos a conocer la manera en que se administran los recursos públicos de este rubro, con total transparencia; efectuar campañas de concientización en la ciudadanía generando y fortaleciendo una cultura del pago del costo real de los servicios proporcionados por el catastro; establecer los mecanismos necesarios para mantener una comunicación permanente, eficiente, eficaz y transparente, tanto dentro de la dependencia catastral como con los diferentes usuarios de la información que genera la dependencia.

- 9) Es impostergable, trabajar en una política de homologación no sólo de valores sino de todos los trámites y procesos catastrales, ya que varían en requisitos, en tiempos de respuestas y en costos en los municipios metropolitanos, por lo que se hace necesario una mayor coordinación institucional; una mayor uniformidad en los criterios, requisitos y procedimientos; una mayor eficiencia administrativa; trámites y servicios de calidad; una mayor capacidad de nuestros gobernantes; una mayor congruencia de las leyes y reglamentos; una mayor equidad; menos corrupción; mejores resultados; información estandarizada y fidedigna. Por procesos catastrales homologados habremos de entender, la aplicación de requisitos y criterios uniformes en la atención de trámites y servicios de igual naturaleza, independientemente del nombre o denominación que éstos tengan en un municipio o en otro; también debe entenderse como tal, cuando el seguimiento operativo y administrativo en los trámites, es igual o semejante en un sistema de gestión catastral y en otro; cuando la infraestructura tecnológica utilizada sea sino igual o semejante, si al menos compatible. Asimismo, como parte de la homologación de procesos debemos de entender cuando los datos o información esencial de los contribuyentes o de una propiedad inmueble, guardan la misma estructura en un catastro y en otro. La ausencia de criterios homogéneos en los

requisitos que se exigen en los trámites y servicios catastrales en una entidad (estado y/o municipio) y en otra, y la operación de procedimientos igualmente diferentes aún tratándose del mismo tipo de trámite o servicio, repercute en los contribuyentes y usuarios de la información catastral, en problemas que van desde pérdidas de tiempo hasta el hecho de causar molestias que conlleven incluso al incumplimiento de obligaciones fiscales y catastrales. Bajo esta perspectiva y congruente con lo señalado anteriormente, la homologación de procesos catastrales habrá de comprender: Requisitos y criterios uniformes en los trámites y servicios catastrales, estandarización básica de los procesos esenciales de los catastros, estructura tecnológica y técnica compatible, información estandarizada y datos o elementos “llave” de identificación común Catastro-RPP. Uno de los conceptos técnicos más importantes de la homologación y estandarización de la información catastral, es sin duda el que se refiere a la clave catastral, que constituye el elemento fundamental para identificar la ubicación precisa de los bienes inmuebles; más sin embargo, en la práctica dada la autonomía y ámbito de competencia cada catastro, éstos manejan en la integración de la clave catastral un número diferente de caracteres; lo que en un momento dado dificulta no sólo la posibilidad y conveniencia de manejar o en su caso de integrar y consolidar en un sistema único de información territorial, la cartografía urbana y rústica que operan los catastros estatales y municipales; sino la consulta misma de la ubicación de un predio y su correspondiente información en un contexto geográfico universal.

Quiero señalar, la problemática compleja que encontré para éste estudio, ya que la ausencia de información histórica, jurídica, técnica, financiera, administrativa, etc. sobre el tema en cada uno de los cinco municipios no permitía identificar las causas, consecuencias ó impactos para el desarrollo del tema y mi propuesta. Así que este trabajo también cumple esa finalidad: informativa, ya que reúne la

información de los municipios metropolitanos desde que asumieron la responsabilidad de integrar los Consejos Técnicos Catastrales y trabajar respecto a sus propuestas de valores.

En la búsqueda de la excelencia en la administración pública, la tarea no es fácil requiere de talento y esfuerzo no basta adquirir conocimientos porque existen reglas no escritas. Es necesario destruir lo negativo para que florezca lo positivo y ser suficientemente analíticos para responder a los retos críticos de los cambios.

Con la intención de que este trabajo coadyuve en los ajustes y renovaciones administrativas necesarias para la sociedad, ofrezco esta pequeña contribución que para mí implicó un gran esfuerzo y aprendizaje.

BIBLIOGRAFÍA

1. BANCO MUNDIAL Y CORPORACIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL. Informe Doing Business en México 2009 Comparando la regulación en 31 estados, el distrito federal y 181 economías, México
2. BAYARDO, Prieto, Alfredo, 2008, Homologación de criterios valuatorios en los catastros municipales de los municipios de la zona metropolitana, tesis presentada para obtener el título de maestría en valuación inmobiliaria e industrial, ante el Instituto Tecnológico de construcción, ITC, Delegación Jalisco, México
3. CARRASCO, Iriarte, Hugo, 2006, Derecho Fiscal Constitucional, Cuarta edición, Universidad Nacional Autónoma de México, OXFORD University Press, México.
4. Constitución Política del Estado de Jalisco
5. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
6. DELGADILLO, Gutiérrez, Luis, Humberto, 1987, Principios de Derecho Tributario, Limusa Noriega Editores, México.
7. Dictámenes del Consejo Técnico Catastral respecto al estudio de los proyectos de tablas de valores unitarios aprobados por los Consejos Técnicos Catastrales de los municipios de la zona metropolitana de los años 2000 al 2009
8. Dictámenes de discusión de las Comisiones edilicias de los Ayuntamientos de Guadalajara, Tlajomulco, Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan de los años 2000 al 2009
9. GONZÁLEZ, Santos, Erick, 2006, Legislación y planeación del desarrollo urbano en Jalisco, Universidad de Guadalajara, Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño, México.
10. GUTIÉRREZ, González, Juan, Marcos, SANTANA, Loza, Salvador, 2002, Artículo 155 Constitucional: Historia y reformas de 1999, Indetec, México
11. HORST, Karl, Dobner, Eberl, 1989, La implementación del impuesto predial progresivo, Trimestre Fiscal, Año 10, No. 33, Indetec, México.
12. INDETEC, 1990, Guía para la administración de las contribuciones locales relacionadas con la propiedad inmobiliaria, Indetec, México.

13. INDETEC, 1989, Revista No. 33, Trimestre Fiscal, Indetec, México.
14. INDETEC, 2008, Revista Trimestral No.3 Hacienda Municipal, Indetec, México.
15. INDETEC, 2009, Revista Trimestral No.1 Hacienda Municipal, Indetec, México.
16. INDETEC, 2009, Revista Trimestral No.2 Hacienda Municipal, Indetec, México.
17. INDETEC, 2009, Revista Trimestral No.3 Hacienda Municipal, Indetec, México.
18. INDETEC, 2009, Revista bimestral No. 157, Federalismo Hacendario, Indetec, México.
19. LAGARDA, Lagarda, Ignacio, 2007, El Catastro, Ayuntamiento de Hermosillo 2006-2009, México.
20. Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco
21. Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco
22. Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco
23. MABARAK, Cerecedo, Doricela, 2000, Derecho Financiero Público, Segunda edición, Editorial Mc Graw-Hill Interamericana Editores. México.
24. MORONES, Hernández, Humberto, 1992, La valuación y el catastro como elementos básicos para las contribuciones a la propiedad inmobiliaria, Indetec, México.
25. MORONES, Hernández, Humberto, 2000, Hacia un modelo de tributación inmobiliaria local, Indetec, México.
26. MUSGRAVE, A., Richard, MUSGRAVE, B., Peggy, 1991, Hacienda pública. Teórica y aplicada, Quinta edición, Editorial Mc Graw-Hill Interamericana. España.
27. NEUMARK, Fritz, 1974, Principios de la Imposición, Instituto de Estudios Fiscales, Ministerio de Hacienda, Obras básicas de hacienda pública, Madrid.
28. PALLARES, Porta, Francesc, 1988, Las políticas públicas: El sistema político en acción, Revista de Estudios Políticos. Número 62 Octubre – Diciembre 1988, España
29. Proceso de elaboración de tablas catastrales de valores unitarios de terreno y construcción 2009, para su aplicación en el ejercicio 2010, 2009, Dirección de Catastro del Estado, Secretaría de Finanzas del Estado de Jalisco, México

30. RODRÍGUEZ, Lobato, Raúl, 1986, Derecho Fiscal, Segunda edición, Colección textos jurídicos universitarios, Universidad Nacional Autónoma de México, Harla, México.

31. SÁNCHEZ, Hernández, Mayolo, G, 2001, Derecho Tributario, Tomo I, Tercera edición, Cárdenas Editor Distribuidor, México.

32. SHERMAN, Quintero, Noemí, Marisela, 1985, Administración del Impuesto Predial, Indetec. México.

33. Tablas catastrales de valores unitarios de terreno y construcción del 2001 al 2009. De los municipios de Guadalajara, Tlajomulco, Tlaquepaque, Tonalá y Zapopan.

A N E X O S

ANEXO 1 RELACIÓN DE CUADROS, ESQUEMAS, FORMATOS Y CASOS

CUADROS	
Cuadro No. 1	Ejemplo comparativo de valores de construcción de los municipios metropolitanos. 2009
Cuadro No. 2	Porcentaje que representan los ingresos de las contribuciones que obtienen los municipios de Jalisco en relación con los ingresos totales. 2009
Cuadro No. 3	Generalidades de los municipios de la zona metropolitana, 2009.
Cuadro No. 4	Elementos tributarios del impuesto predial y del impuesto sobre transmisiones patrimoniales
Cuadro No. 5	Valores mínimos y máximos de los municipios de la zona metropolitana
Cuadro No. 6	Ejemplo de tablas de valores 2009 vigentes para el 2010 del Municipio de Guadalajara.
Cuadro No. 7	Valores de construcción 2009, derivados del procedimiento para su obtención
Cuadro No. 8	Valores de construcción 2009, de los municipios de la zona metropolitana
Cuadro No. 9	Valores de construcción del Municipio de Guadalajara de 2009 y 2010
Cuadro No. 10	Ejemplo de factores de deméritos aplicables a terreno en los municipios de la zona metropolitana 2009
Cuadro No. 11	Ejemplo de valores resultantes de valores unitarios en los municipios de la zona metropolitana
Cuadro No. 12	Ejemplo de valores resultantes de construcciones en los municipios de la zona metropolitana, 2009
Cuadro No. 13	Ejemplo de valores de terreno y construcción en los municipios de la zona metropolitana
Cuadro No. 14	Factor catastral para el año 2009 y 2010
Cuadro No. 15	Valores base aprobados por el Consejo Técnico Catastral del Estado, para terreno urbano 2009, aplicación en el ejercicio fiscal en el 2010

Cuadro No. 16	Valores base aprobados por el Consejo Técnico Catastral del Estado, para terreno rústico 2009, aplicación en el ejercicio fiscal en el 2010
Cuadro No. 17	Ingresos de los municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara
Cuadro No. 18	Integrantes de los consejos técnicos de los catastros municipales del Área Metropolitana de Guadalajara
Cuadro No. 19	¿Dónde es fácil registrar la propiedad y dónde no lo es? 2009
ESQUEMAS	
Esquema No. 1	Número de municipios de Jalisco, que presentaron proyectos de Tablas de Valores Unitarios en los ejercicios fiscales 2000 al 2009.
Esquema No. 2	Imagen satelital de los municipios de la zona metropolitana.
Esquema No. 3	Valores promedio en predios urbanos de los municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara 2000-2009
Esquema No. 4	Valores promedio en predios rústicos de los municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara 2000-2009
Esquema No. 5	Comparativa de aplicación de factores de demérito
Esquema No. 6	Valor del terreno resultante (Ejemplo)
Esquema No. 7	Comparativo de valores de construcción (Ejemplo)
Esquema No. 8	Comparativo de valores de terreno y construcción (Ejemplo)
Esquema No.9	Recaudación del impuesto predial (% del PIB)
Esquema No.10	Recaudación del impuesto predial per cápita por entidad federativa 2008
Esquema No. 11	Desequilibrio vertical entre ingresos y gasto en México, 2001
Esquema No. 12	Estructura relativa promedio de la recaudación de impuestos en México por orden de gobierno.
Esquema No. 13	Comparativo de recaudación del impuesto predial, Zona Metropolitana de Guadalajara vs. Estado de Jalisco vs. Federación, 2008.

Esquema No. 14	Recaudación del impuesto predial 2000-2007, municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara.
Esquema No. 15	Tablas de valores aprobadas o rechazadas por el congreso, de los municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara.
Esquema No. 16	Índices de desarrollo en los municipios de la zona metropolitana. 2008
Esquema No. 17	Registrar una propiedad es fácil en Aguascalientes y oneroso en Jalisco.
Esquema No. 18	Estructura Organizacional de la Asociación Técnica Intermunicipal de Valuación.
Esquema No. 19	Fortalezas y oportunidades.
Esquema No. 20	Debilidades y amenazas.
Esquema No. 21	Situación actual vs. situación deseada.
FORMATOS Formatos varios	Ficha técnica propuesta de valores. ejemplo: distrito 7 cruz del sur. subdistrito 01 del Municipio de Guadalajara (9 hojas)
CASOS Caso No. 1	Guadalajara (Colonia El Bethel) – Tonalá (Colonia Jalisco)
Caso No. 2	Guadalajara (Lomas de Nilo Parques San Pedro) – Tonalá (Lomas del Nilo)
Caso No. 3	Guadalajara (Villas del Nilo) – Tlaquepaque (Villas del Nilo)
Caso No. 4	Guadalajara (Camino a las vegas) – Tlaquepaque (Nueva Lázaro Cárdenas Las Vegas)
Caso No. 5	Tres municipios (Colonia Loma Bonita)
Caso No. 6	Guadalajara (Colonia Chapalita) – Zapopan (Colonia Chapalita)
Caso No. 7	Guadalajara (Colonia Santa Elena de la Cruz) – Zapopan (Colonia Villas Alcalde – El Batán)

ANEXO 2 GLOSARIO DE TÉRMINOS

Cartografía el conjunto de mapas, planos, fotografías y archivos, que determinan la delimitación de los predios, zonas y áreas en que se divide el territorio del municipio

Catastro es el inventario y la valuación, precisos y detallados, de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en la municipalidad. Y tiene por objeto la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del municipio, mediante la formación y conservación de los registros y bases de datos que permitan su uso múltiple, como medio para obtener los elementos técnicos, estadísticos y fiscales que lo constituyen

Catastro Municipal dependencia que determina o establece el municipio, a quien corresponderán las atribuciones de autoridad catastral y tendrá a su cargo las operaciones catastrales. Esta dependencia se integrará y operará con base en las disposiciones legales y las que regulen la estructura orgánica del municipio

Coeficiente o factor de demérito de valor es el índice que refleja las acciones que en total deprecian el valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien

Coeficiente o factor de incremento de valor es el índice que refleja las acciones que en total plusvalizan un inmueble, sea porque está en esquina, porque tiene mayor frente, por no tener limitantes topográficas, etc.

Clave catastral es el código que identifica al predio en forma única, para su localización cartográfica, el cual será homogéneo en todo el Estado y se integrará con los elementos que se establezcan en el Reglamento de esta Ley

Colindancias tratándose de terrenos con condición de colindante, se dice de los terrenos o edificios contiguos entre sí, se aplica a los propietarios de dichas fincas, se aplica también a los municipios que son limítrofes unos de otros

Comisión de valores es aquella que se conforma de acuerdo a lo indicado en el Artículo 20 de la Ley de Catastro Municipal

Concurrencia municipal es la intervención coordinada de dos o más instancias gubernamentales en un mismo espacio de la responsabilidad pública.

Consejo Técnico Catastral del Estado es un órgano colegiado de carácter permanente, responsable de asesorar, coordinar y evaluar las acciones en materia de catastro

Consejo Técnico Catastral Municipal es un órgano colegiado facultado para estudiar, revisar y formular recomendaciones respecto de las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, y remitirlos con fines de homologación al Consejo Técnico Catastral del Estado

Construcción o edificación todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en un predio para permitir su utilización, las construcciones o edificaciones se clasifican en: permanentes: son aquellas que tengan aprovechamiento definitivo por su tipo de materiales empleados, cimentación, estructura y demás características; provisionales: son aquellas que por su uso transitorio, sus materiales empleados y sus técnicas de edificación, puedan removerse fácilmente; en ruinas: a las que por su estado de deterioro no sea posible su aprovechamiento por no ofrecer estabilidad y presentar peligro de desplome, conforme el dictamen técnico que en caso necesario emita la autoridad competente; y especiales: aquellas permanentes que por sus características, no estén contenidas dentro de las clasificaciones oficialmente aprobadas y publicadas

Contribuciones cantidad, cuota, tasa o tarifa que se paga al Gobierno que es impuesta para cubrir los gastos públicos

Coordinación municipal concretar medios y esfuerzos por parte de los municipios para una acción común

Cuenta Catastral es el código mediante el cual se identifica el predio para efectos del impuesto predial

Cuota es la cantidad en dinero o en especie que percibe el Gobierno por parte de los contribuyentes; existen varios tipos de cuota. a) cuota de derrama o contingencia.- Para fijarla se determina en primer lugar, la cantidad que se pretende obtener como rendimiento del impuesto, se distribuye entre los sujetos teniendo en cuenta la base imponible y por último se calcula la cuota que corresponde a cada unidad fiscal. Este tipo de cuota se observa en las contribuciones por mejoras. b) Cuota fija o específica. Existe cuando la ley señala la cantidad exacta que debe pagarse por unidad fiscal.

Demérito estimación de la pérdida de valor debido a deterioro físico por edad y estado de conservación, para cada tipo de construcción apreciado y, en su caso, la obsolescencia económica, funcional y tecnológica del bien, de acuerdo con sus características particulares.

Dirigismo fiscal Cuando el Estado interviene en el mercado afectando sectores parciales de la vida económica.

Equitativo trato igual a personas o cosas que están en situación igual, aplicación de la justicia distributiva a un sistema tributario según la cual se ha de procurar

imponer gravamen igual a las personas en idéntica situación y gravamen adecuado a personas en situación diferente entre sí.

Erario tesoro público de un pueblo o nación.

Elusión fiscal acción y efecto de eludir, esquivar una obligación sirviéndose de un artificio, hacer que no tenga efecto una obligación fiscal

Evasión fiscal delito consistente en el quebrantamiento de una norma fiscal para sortear una obligación o crédito fiscal

Fiscalización función de la administración tributaria que consiste en revisar el pago de impuesto o cumplimiento de obligaciones fiscales para verificar que se haya realizado conforme a ley.

Fórmula denominada raíz sexta fórmula matemática utilizada para calcular el factor de comparación de un predio con un lote tipo constante.

Hacienda Municipal se utiliza como sinónimo de tesorería o como la obtención de ingresos públicos, erogación del gasto público, administración del patrimonio, contabilidad y rendición de cuenta pública y contratación de deuda.

Homologación Es el procedimiento técnico para analizar, revisar y en su caso equiparar con los valores de mercado de construcciones y terrenos de las zonas municipales con características similares; es la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro

Impuesto es la contribución, cantidad de dinero que en forma obligada y unilateral el Gobierno cobra a los particulares que se ubican en el hecho generador que la ley prevé, con el objeto de sostener los gastos gubernamentales y cubrir las funciones y servicios que proporciona a la sociedad.

Impuesto predial contribución que grava la propiedad o posesión inmobiliaria

Impuesto sobre transmisión patrimonial contribución que grava la adquisición de un inmueble

Infraestructura del predio el conjunto de obras que hacen posible la utilización de un predio, tales como redes de agua potable, alcantarillado, colectores, sistema de riego, gas, energía eléctrica, comunicaciones y otros

Justo que obra conforme a justicia y razón, virtud que inclina a dar a cada uno lo que le pertenece, razón, derecho, equidad, imparcialidad en la interpretación de las normas jurídicas.

Lote tipo características que definen un predio por sus dimensiones para clasificarse en diferentes zonas, predio que de acuerdo a su dimensión se conoce como tal.

Manzana la superficie de terreno debidamente delimitada constituida por uno o más predios, colindante con vías o áreas públicas

Método de capitalización de rentas consiste en valorar el bien considerando su valor respecto a lo que cuesta el dinero en el mercado, es decir la tasa que ofrece para comparar si da lo suficiente

Método Capuano o residual su aplicación permite verificar la razonabilidad del valor de mercado de un terreno edificable como el precio más probable que en el momento de su tasación pagaría por él un promotor o emprendedor inmobiliario para su aprovechamiento. Es válido para terrenos de alta deseabilidad, para verificar valores obtenidos por el método comparativo en función de los supuestos anteriores adquiriendo validez técnica cuando exista planeamiento urbano vigente.

Método de ingresos (capitalización) estima valores con relación al valor presente de los beneficios futuros derivados del bien y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Se deberán considerar debidamente fundamentados y soportados, la tasa de capitalización utilizada, así como, entre otros: Renta real, renta estimada, deducción por vacíos, impuestos, servicios, gastos generales. La estimación de la renta deberá hacerse en forma unitaria para cada tipo de construcción apreciado o, en su caso, por unidad rentable, debiendo estar sustentado en una investigación de mercado de rentas de bienes comparables

Método de mercado supone que un comprador bien informado no pagará por un bien más del precio de compra de otro bien similar. Se identificarán cuando menos tres bienes que presenten características y condiciones iguales o parecidas a las del bien valuado en la zona de ubicación del inmueble o en una zona similar y se especificarán claramente los factores de homologación que, en su caso, se vayan a utilizar, tanto para terrenos como para construcciones. Su utilización se deberá justificar y el método se describirá dentro del avalúo.

Método de Ross-Heidecke Consiste en estudiar las ofertas de compraventa que existen en el mercado de inmuebles con construcción, ha sido diseñado exclusivamente para calcular la depreciación en la valoración de construcciones, tomando como ventaja sobre otros métodos la consideración del estado de

conservación de las mismas, permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

Método físico o directo establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquél que se valúa. Se toma en consideración lo siguiente: Terreno, Se deberá valuar como si estuviera baldío, según sus características físicas, de uso y de servicios. Construcciones, Se estimará el valor de reposición o de reproducción nuevo de las construcciones, tomando en cuenta sus características físicas. Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias. Se estimará el valor de reposición o reproducción nuevo de éstos, siempre que formen parte integral del inmueble, tomando en cuenta sus características físicas.

Metropolitano se presenta cuando una zona urbana ha rebasado sus límites político - administrativos municipales y además, ha incorporado funcionalmente población y actividades económicas de municipios contiguos.

Norma Técnica de Valuación disposiciones administrativas de carácter general que tiene por objeto establecer los procedimientos técnicos para la elaboración de los proyectos de tablas de valores unitarios de terrenos y construcciones, la valuación y la integración de la clave catastral de los predios urbanos y rústicos.

Obras de urbanización todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien, en el suelo urbanizado para mejorarlo con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población

Participaciones acción y efecto de participar a los estados y municipios de los recursos que se obtienen por la imposición de cargas fiscales federales.

Potestad tributaria poder, dominio, facultad o jurisdicción que se tiene para imponer tributos, sólo las legislaturas de los estados tienen potestad tributaria los municipios solo competencia tributaria.

Predio la porción de terreno comprendida dentro de un perímetro, con construcciones o sin ellas, que pertenezca en propiedad o posesión a una o varias personas. En el caso de condominios, ya sea horizontales ó verticales se entenderá como predio a la unidad de condóminos y como subpredio a la unidad privativa la cual podrá estar baldía o construida

Predio rústico se considera aquel que no reúna los elementos necesarios para ser predio urbano

Predios urbano el que se encuentre dentro del área de influencia de un centro de población, cuando se localice sobre vialidad trazada y cuente cuando menos con dos de los tres servicios públicos, que son: agua, drenaje y electricidad, ya sea directamente o en alguna de sus colindancias. En las localidades que carezcan de estos servicios, bastará con que se localicen sobre calles trazadas. Aún cuando no se encuentren incorporados a la urbanización.

Proporcional perteneciente a la proporción equitativa o que la incluye entre sí

Recursos propios ingresos que se derivan de la realización de un esfuerzo recaudatorio, del ejercicio eficiente de sus funciones tributarias, registro de contribuyentes, recaudación, fiscalización y cobranza.

Registros catastrales los documentos gráficos, escritos e información contenidos en las bases de datos, así como todos los demás elementos que integran el catastro.

Regularización de la tenencia de la tierra es el acto de brindar certidumbre jurídica a la posesión de la tierra través de la entrega de títulos de propiedad a favor de los individuos con derechos que integran los asentamientos humanos.

Sistema Nacional de Coordinación Fiscal pacto fiscal federal que se instrumenta mediante dos tipos de convenios el de adhesión al sistema y el de colaboración administrativa fiscal federal, pretende la armonización tributaria y la concurrencia impositiva, regula los órganos de coordinación fiscal, los ingresos coordinados, las funciones y distribución de participaciones entre otros aspectos.

Tabla de valores unitarios es el conjunto de elementos y valores unitarios aprobados según el procedimiento de la Ley de Catastro y contenidos en los planos de poblaciones, de las zonas y fraccionamientos respecto al valor unitario del terreno, así como los valores unitarios de construcción de acuerdo a las clasificaciones y demás elementos que deberán de tomarse en consideración para la valuación de los predios tanto urbanos como rústicos conforme a la norma técnica aprobada para el efecto

Tasa está representada por un porcentaje que se aplica a un valor para determinar un tributo, por ejemplo cuando se señala un tanto por ciento cualquiera, que sea el importe de la base. Ejemplo 15% del IVA; .23 al millar sobre el valor de la propiedad.

Tarifa está representada por el conjunto de unidades fiscales y cuotas correspondientes para un determinado objetivo tributario o para un número de objetos que pertenecen a la misma categoría, se conocen generalmente como tarifas progresivas, existe cuando el tanto por ciento aumenta a medida que

aumenta el importe de la base gravable. Ejemplo ISR el pago se realiza por lo que se percibe de salario; el ISTP Transmisión Patrimonial, etc.

Topografía arte de describir y delinear detalladamente la superficie de un terreno o territorio muy extenso, conjunto de particularidades que presenta un terreno en su configuración superficial

Tributos carga u obligación fiscal

Ubicación la localización del predio definida por su clave catastral, de acuerdo a su nomenclatura y número oficial o mediante sus coordenadas geográficas;

Urbanización el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento

Valor catastral será el valor que se determine mediante procedimientos técnicos, siendo en todo momento lo más apegado al valor real o comercial

Valor comercial (valor justo de mercado) es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de ingresos) y valor comparativo de mercado

Valor de capitalización es el monto que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación que produce la misma entre la tasa de capitalización adecuada

Valor de operación valor de compraventa de un bien inmueble

Valor fiscal el que se asigne o apruebe para cada predio, de conformidad con los procedimientos previstos en las leyes fiscales, en el Estado de Jalisco el valor fiscal es el mismo que el valor catastral. Anteriormente el valor fiscal era un porcentaje del valor catastral, lo anterior para beneficiar a los contribuyentes aligerándole su carga impositiva

Valor unitario es el valor que por metro cuadrado o por hectárea apruebe el Congreso del Estado en tablas de valores, para cuantificar el valor catastral de cada uno de los predios

Valuación La valuación tiene por objeto asignar a los predios un valor determinado, mediante los procedimientos establecidos en esta ley. La valuación de los predios se fundará en los siguientes elementos: en el valor del terreno y en el valor de las construcciones. Para la valuación del terreno se tomará como base el valor unitario vigente multiplicado por la superficie del mismo. En su caso, estos valores se modificarán aplicando los coeficientes de incremento y demérito. Para la valuación de las construcciones se tomarán como base los valores unitarios vigentes, según la clasificación a que correspondan, multiplicados por su superficie.

Valuación catastral: la determinación del valor catastral de los predios, conforme al procedimiento técnico establecido en la presente Ley y Norma Técnica. Dicha valuación se subdivide en: Valuación por actualización masiva y Valuación por conservación

Valuación masiva es el procedimiento administrativo por el cual se actualiza el valor fiscal o catastral de los registros catastrales mediante la aplicación de los valores de las tablas vigentes, aprobadas por el Congreso del Estado para cada ejercicio fiscal, a predios que no han sufrido modificaciones en sus datos técnicos registrados, entendiéndose por estos, las superficies de terreno, la superficie de construcción y sus clasificaciones

Valuación por conservación: Es la que se genera por movimientos derivados de: manifestaciones, subdivisiones, fraccionamientos e inconformidades, dando como resultado la modificación de los datos técnicos de los predios.

Zonas las delimitaciones administrativas en que se divide el territorio del municipio pudiendo ser las que se establecen en los planes de desarrollo urbano municipal