

CONSEJOS TECNICOS CATASTRALES

El Consejo de Notarios fue invitado a formar parte de los Consejos Técnicos Catastrales de los Municipios de Guadalajara, Tlaquepaque y Zapopan, de la Zona Metropolitana del Estado, con la finalidad de conocer los proyectos de incremento de los valores de los inmuebles ubicados en sus respectivos territorios, participar en los trabajos y finalmente manifestar la conformidad o el rechazo a los acuerdos emanados de las reuniones que se celebren.

En la sesión del Consejo, fuimos designados en los 3 municipios antes señalados como representante Titular, el señor Presidente Notario Licenciado Rodolfo Eduardo Ramos Ruiz y como Suplente la que suscribe, principiando las labores con el programa de las sesiones que nos fueron enviados y entregados, las que se iniciaron en el mes de marzo del año en curso, en el Municipio de Guadalajara, que señaló por conducto del Ciudadano Presidente Municipal, Dr. Alfonso Petersen Farah, que el fundamento legal de la convocatoria se encontraba en el Artículo 115 Constitucional, Fracción IV, en el artículo 23 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco y en el artículo 10, fracción II del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro de este Municipio.

En el Consejo Técnico participan muchas entidades gubernamentales encabezados por el propio Presidente Municipal, el Tesorero, la Comisión Edilicia de Hacienda, el Director de Obras Públicas del Municipio, el Director de Catastro y el Vocal Ejecutivo de la COPLAUR, el Presidente del Patronato del Centro Histórico de Guadalajara, la Directora del Impulso a la Calidad y dos colaboradores de dicha Dirección e integrantes de organismos particulares, Cámaras, como la Nacional de Comercio, la de la Industria de la Construcción, la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, la Federación de Asociaciones de Colonos, el Centro Empresarial de Jalisco, el Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, junto con el Colegio de Notarios que representamos los ya mencionados Notarios.

La primera reunión tuvo verificativo el día 27 de marzo del año en curso, en donde se destacó por el Presidente Municipal y Presidente del Consejo Técnico Catastral, que la finalidad del funcionamiento del organismo se centraba en la necesidad de tener actualizados los valores inmobiliarios mediante una revisión, análisis y aprobación de los valores unitarios catastrales, que inciden directamente en el rendimiento recaudatorio que la Hacienda Municipal logra mediante los impuestos predial y de transmisiones patrimoniales, que se necesitan para la prestación de los servicios públicos municipales.

Se exhortó a los presentes a realizar una labor objetiva y a dar el máximo esfuerzo para que los valores catastrales resultantes y que en su momento habrán de presentarse al Honorable Congreso del Estado para su aprobación correspondiente, sean lo más apegado posible a la realidad del mercado inmobiliario, asegurando con ello el que las contribuciones prediales se establezcan de manera más justa y equitativa.

Se programaron 14 reuniones de trabajo incluyendo la de la sesión inaugural de las restantes, siete se destinaron en los meses de Abril a Junio, únicamente a la revisión y aprobación de las tablas de Valores para el ejercicio fiscal 2008, previéndose cuatro sesiones en los meses de Julio a Octubre para analizar los temas inherentes a la valuación catastral en el Municipio de Guadalajara, como es el caso de la raíz sexta, la tabla de construcciones, el régimen de condominio, entre otros, siendo una reunión mensual, en los meses indicados con el compromiso de que el Consejo integrado en esa fecha debe continuar funcionando durante el trienio 2007-2009.

Las reuniones se llevaron a cabo los días 2, 8, 15, 22 y 29 del mes de Mayo, 5 y 19 de Junio, debiéndose sesionar en los días 7 de Agosto, 4 de Septiembre, 2 de Octubre y finalizar la anualidad en el día 6 del mes de Noviembre.

Resulta importante, en general, buscar la generación de un estudio de valores de mercado, apoyándose fundamentalmente en una investigación de campo, en forma directa, que permita conocer no sólo los valores de mercado que existen en el tráfico inmobiliario, sino también constatar los servicios e infraestructura urbana de cada colonia y fraccionamiento del Municipio. Dentro de la investigación es importante lograr el análisis de revistas y páginas de Internet especializadas en el estudio de valores inmobiliarios, tal es el caso del Libro Azul, de las revistas Casas y terrenos, Bimsa, Prisma, Periódicos, así como el inventario de propiedades de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios; es además necesario tener colaboración estrecha con los representantes de las Organizaciones Especializadas en la valuación inmobiliaria, como es el caso del Instituto de Profesionales en Valuación, Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción y el Instituto Intergrupalo de Valuación entre otros.

Durante las reuniones se determinó considerar siete Distritos para la Ciudad, que se denominaron: Minerva (01), Huentitán (02), Oblatos (03), Tetlán (04), Olímpica (05), Cruz del Sur (06) y Centro (07) con la finalidad de establecer en mejor manera y de conformidad a las disposiciones constitucionales, los valores del metro cuadrado de terreno, con la finalidad de posteriormente ocuparse de los diversos elementos de la construcción. Se informó a los asistentes que se había modificado la raíz sexta, determinándose el lote tipo en 7x21 en lugar del anterior de 8x21, pero que sería ideal fijar un lote tipo para cada uno de los Distritos, que tienen posibilidades muy diversas unos de otros.

Se hizo mención de la existencia de un criterio denominado ROSS-HEIDECKE que consiste en estudiar las ofertas de compra venta que existen en el mercado de inmuebles con construcción, ya sea casas o departamentos; el manejo de esta información y la aplicación del método Ross-Heidecke permite obtener un valor físico actual de las construcciones, el cual es necesario para conocer a su vez el valor del terreno mediante el resultado de la depreciación en las construcciones, así como la raíz sexta que consiste en la afectación al terreno en comparación al lote ideal tipo.

Los cuestionamientos e inconformidades partieron de los representantes de organismos privados, solicitando que se fijara un criterio uniforme en los Municipios de la Zona Metropolitana, ya que en la actualidad son muy divergentes entre sí. Se ofreció llevar la inquietud al conocimiento del Consejo Técnico Catastral del Estado, para su análisis y valoración de las ventajas y desventajas que representaría la unificación solicitada.

Se hizo mención que con la fijación de lotes tipo, se incrementan o disminuyen los valores por metro cuadrado, ya que por las donaciones que se deben verificar a favor de los Ayuntamientos, la participación a favor del Estado y la construcción de calles, banquetas, y jardines comunitarios, se reducían considerablemente las superficies originales de los terrenos y los valores suben o bajan de acuerdo a las dimensiones de cada predio.

Las intervenciones de los representantes de los diversos organismos se caracterizaron por lo técnico de sus propuestas, que fueron llevando a buen fin los trabajos del Consejo y finalmente se tomó el acuerdo de que los aumentos de valores para efecto del cálculo y fijación de los impuestos municipales, en el Municipio de Guadalajara, fueran aproximadamente de 23% veintitrés por ciento, para los terrenos y de 12% doce por ciento para las construcciones, considerando los materiales empleados, el tipo y la antigüedad de la construcción.

Finalmente concluimos en el sentido de que la actualización de los valores catastrales del municipio de Guadalajara para la presente administración se debe realizar en estricto apego a los métodos técnicos y principios constitucionales además de los ordenamientos legales locales que fundamentan y regulan el ejercicio de la responsabilidad catastral.

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TLAQUEPAQUE.

En la Municipalidad de Tlaquepaque, asistí en mi calidad de Suplente a la iniciación de los trabajos del Consejo Técnico de Catastro Municipal, la cual se fijó para el día 18 del mes de mayo, en donde se hizo una programación similar a la de Guadalajara, con la intervención del Presidente Municipal, la declaratoria formal de inauguración, el Calendario de las sesiones y entrega de un ejemplar de las Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción vigentes, lo que sirvió para realizar un comparativo posterior en cada una de las Zonas existentes en el Municipio.

Las reuniones se fijaron para los días 21, 24 y 28 del mismo mes de mayo, y el 01, 04, 07, 11 y 14 de junio, tomando en consideración el cúmulo de zonas catastrales existentes, si se tiene en cuenta que mucha superficie del Municipio es rural o de persona que tienen una situación económica reducida y que por lo mismo, los aumentos en los valores de terreno en forma genérica, representarían un mayor deterioro en sus patrimonios, motivo por el cual se estuvieron analizando individualmente las zonas urbanas, la de poblaciones enclavadas en el Municipio, para llegar al establecimiento de los valores, en concordancia de su ubicación y distancia de la Cabecera.

Después de las intervenciones propias de los técnicos, tanto de la iniciativa privada como de los Funcionarios Municipales, se llegó al consenso de fijar un aumento que va de 10% diez por ciento al 20% veinte por ciento, para que los terrenos se valúen dentro de esos límites y por lo que toca a las construcciones, en forma general, se determinó incrementar el valor actual, en un aproximado 17.69% diecisiete punto, sesenta y nueve por ciento, ya que las tablas de valores vigente, estima el aspecto de materiales utilizados en la finca construida.

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOPAN.

El Colegio fue invitado para integrar el Consejo Técnico de Catastro Municipal, dentro de su programa de fijación de valores adecuados al mercado inmobiliario, para el cual se me designó por el Consejo de Notarios, tomando en cuenta que ya estaba nominada en los otros Municipios. Asistí con esa honrosa representación al inicio de los trabajos que tuvo verificativo el día 8 del mes de junio en curso, recibiendo la programación de las fechas de las sesiones de trabajo para los días 14, 20 y 27 del mismo mes de junio, junto con un Anexo que detalla el Estudio de Valores Urbanos y un comparativo de los incrementos fijados en las distintas administraciones municipales, destacando la del H. Ayuntamiento de 1996 a 1999, en que se hizo un ajuste del 92.11% y la del Cabildo de 2005-2006, en que sólo se incrementó un 5.50%.

Durante las sesiones de trabajo, se hizo patente la metodología para fijar los valores de los terrenos urbanos, las plazas comerciales, los parques industriales y las avenidas. La que corresponde a las áreas de transición, para los valores de construcción y finalmente para fijar los valores de los predios rústicos y los centros de población, enclavados dentro del perímetro municipal, lográndose el consenso buscado para actualizar algunas zonas que estaban con valoraciones muy irregulares. Se fijó una cuota del incremento global del 37% aproximadamente.

En las reuniones de los tres municipios se cuidó especialmente la fijación de términos y procedimientos que contemplan los Artículos 54 Fracción VI de la Ley de Catastro Municipal y 94 Fracción XII de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, que establecen que: Una vez que los proyectos de tablas de valores unitarios sean respaldados por el Consejo Técnico Catastral del Estado en conjunción con la Comisión de Hacienda y Presupuestos del Congreso del Estado y con el apoyo técnico de la Contaduría Mayor de Hacienda, se remitirán a los Ayuntamientos a fin de que presenten, en su caso, formal iniciativa ante el Congreso del Estado, a más tardar antes del 1º de Septiembre del año previo a su aplicación. La aprobación y publicación de las tablas de valores unitarios a que se refiere la fracción anterior, deberán ser anteriores a la fecha de publicación de la Ley de Ingresos Municipal para el ejercicio fiscal en que las mismas vayan a tener vigencia. En caso en que no se publiquen tablas de valores para ese ejercicio fiscal, regirán los valores que hubieran sido aplicados en el ejercicio fiscal inmediato anterior.

Espero que con los anteriores informes se puedan aquilatar los esfuerzos de la Autoridad, en obtener unos valores más actuales, un incremento de los mismos que se traduzca en una recaudación más elevada, pero dentro de la justicia que corresponde a los más necesitados para cumplir así con el principio Constitucional, de que las aportaciones de los ciudadanos mexicanos, sean proporcionales y equitativas y en síntesis, tener una presencia activa en la determinación de los impuestos que en última instancia, nos benefician o nos perjudican en nuestro quehacer notarial, ya que el número de usuarios de nuestros servicios, aumenta o decrece con las resoluciones fiscales y el escuchar las intervenciones de los técnicos en la cuantificación de los valores, nos permite explicar a nuestros clientes el por qué de los incrementos reclamados por los Poderes Públicos del País.

Siento en lo personal, la satisfacción de haber podido cumplir con el honroso encargo que me fue otorgado y si alguno de los lectores, desea obtener datos más concretos de las sesiones, el material que nos fue entregado y las actas de las sesiones, quedan a su disposición en la Secretaría del Consejo.

Guadalajara, Jal., 3 de julio de 2007.

LIC. SILVIA BLANCA SILVA BARRAGAN.