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

En Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, siendo las 11:13 once horas con trece minutos del día 24 veinticuatro de mayo del año 2018 dos mil dieciocho, en la Sala de Juntas del Centro Cultural "José Clemente Orozco", ubicado en la calle Ramón Corona marcado con el número 23, se llevó a cabo la **PRIMERA SESION ORDINARIA DEL CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO MUNICIPAL,** la cual se desarrolló como sigue:

**EL MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN,** Encargado de la Hacienda Municipal de Zapotlán el Grande Jalisco, y Presidente Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal, comisionado por el C. Presidente Municipal Interino **LIC. JUAN MANUEL FIGUEROA BARAJAS** para presidir la Sesión, autorizado con el Oficio Número 640/2018 el cual se da lectura y se entrega al Secretario de este Consejo para que forme parte de la presente Acta y quede la formalidad de que **EL MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN** va a presidir la sesión, de igual manera se informa que se integra como Suplente del Tesorero Municipal, para que funja en este Consejo como Secretario, el **LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO,** esto debido a que **EL MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN** como Encargado de la Hacienda Municipal y con cargo de Secretario de este Consejo ahora está fungiendo en esta Sesión como Presidente de dicho consejo, por lo tanto se informa que el **LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO** va a llevar a cabo las funciones como Secretario de este Consejo, autorizado con el número de Oficio 130/2018. Ahora se da la bienvenida a los **presentes** iniciando la Sesión de acuerdo al siguiente Orden del Día:

1. Registro de asistencia y declaración del Quórum Legal.
2. Bienvenida por el Presidente del Consejo Técnico de Catastro Municipal, MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.
3. Aprobación del Orden del Día.
4. Justificación e importancia de actualizar la base para las Contribuciones Inmobiliarias.
5. Propuesta de incremento a los Valores Unitarios para el Ejercicio Fiscal 2019, para su estudio y revisión de acuerdo a lo siguiente:
    a) Propuesta de incremento a los Valores Unitarios de Construcción;
    b) Propuesta de incremento a los Valores Unitarios de Terreno;
    c) Propuesta de incremento a los Valores Unitarios de los Centros de Población, de Zona y del Parque Industrial;
    d) Propuesta de incremento a los Valores Unitarios de Predios Rústicos.

**6.-** Asuntos Varios.

**7.-** Clausura

**PRIMER PUNTO.- Registro de asistencia declaración de Quórum Legal.- MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** En este momento le pido al Secretario de este Consejo de informe de la lista de asistencia, para ver si contamos con el Quórum Legal para llevar a cabo esta Sesión. **LIC. MIGUEL VÁZQUEZ VILLALVAZO,** Secretario Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal.- Informarle Presidente que una vez revisada y corroborada la lista de asistencia, se cuenta con la asistencia de 10 miembros de los 12 que integran este Consejo, estando presentes: **MTRO. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN,** Encargado de la Hacienda Municipal y Presidente Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal y comisionado para presidir la Sesión; **LIC. MIGUEL VÁZQUEZ**

**VILLALVAZO,** Secretario Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal; así como los siguientes Consejeros: **L.I. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO**, Directora de Catastro y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal; **MTRO. CARLOS AGUSTIN DE LA FUENTE GUTIERREZ,** Regidor Presidente de la Comisión de Hacienda y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal; **LIC. JOSE ROBERTO CARDENAS SANCHEZ**, por la Cámara Nacional de Comercio de Ciudad Guzmán y Consejero Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal; **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO**, por la Cámara de Propietarios de Fincas Urbanas de Ciudad Guzmán, Jalisco, A.C. y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal; **LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA,** por el Consejo Intergrupal de Valuadores del Estado de Jalisco A.C. y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal; **ING. OMAR ARMANDO GONZÁLEZ VIGUERAS**, por el Colegio de Ingenieros Civiles del Sur de Jalisco A.C. y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal; **LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO** por el Colegio de Notarios del Estado de Jalisco A.C. y Consejero Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal, **ING. J. JESUS CONTRERAS ÁLVAREZ** por la Asociación Municipal de Propietarios Rurales. y Consejero Propietario del Consejo Técnico de Catastro Municipal.

EL **LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO**, Secretario Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal, informa al **MTRO. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN**, Encargado de la Hacienda Municipal, y Presidente Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal y comisionado para presidir la Sesión; que se encuentran presentes 10 diez Integrantes del Consejo Técnico de Catastro Municipal, por lo que se declara Quórum Legal para sesionar y se instala legalmente la Sesión, siendo las 11:19 once horas con 19 diecinueve minutos del 24 veinticuatro de Mayo de 2018 dos mil dieciocho, de conformidad con lo que establece el Artículo 20 del Reglamento del Consejo Técnico, declarándose válidos los acuerdos que de la presente Sesión emanen.

**SEGUNDO PUNTO.- Bienvenida por el Presidente Suplente del Consejo Técnico de Catastro Municipal, MTRO. TEÓFILO DE LA CRUZ MORAN, Encargado de la Hacienda Municipal,** da la bienvenida a los asistentes a la Sesión a nombre del **LIC. JUAN MANUEL FIGUEROA BARAJAS** Presidente Municipal y Presidente del Consejo Técnico de Catastro, a la Primera Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro Municipal.

**TERCER PUNTO.- Aprobación del Orden del Día.- MTRO. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN.-** Bien, si no tienen inconveniente, solicito a Ustedes hagan favor de levantar su mano para aprobar el Orden del Día al que di lectura; el Orden del Día es aprobado por unanimidad de los presentes.

**CUARTO PUNTO.- Justificación e importancia de actualizar la base para las Contribuciones Inmobiliarias.** Para el desahogo de este punto el **MTRO. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN** hace uso de la voz y comenta, la Modernización Catastral es muy importante porque en esta ocasión se dotó de equipamiento a esta área como es 2 Camionetas, un Sistema de Gestión Catastral, Fibra Óptica que actualmente la están instalando, lo cual nos va a beneficiar mucho en el tráfico de datos referente a Cómputo. Se va a reubicar Catastro en la planta baja; se están haciendo las modificaciones a un área donde no es el espacio como quisiéramos, pero por lo menos sí tenemos un poco más de espacio que en la planta alta, dado que se han hecho estudios en años anteriores y lo que le llaman los técnicos las cargas muertas, pues estamos muy cargados ahora sí valga la redundancia de peso y bueno aparte hay personas adultas que se les dificulta subir y es parte de lo que hemos ubicado para que Catastro tenga una mejor distribución de sus áreas para dar una mejor atención a la Ciudadanía; de igual manera se va a dotar de mobiliario y un equipo, un GPS el cual nos va ayudar. Así como hay proyectos en Catastro de actualizar los predios rústicos en especial, predios urbanos que requieren de este tipo de equipo; de igual manera nos va a servir el mismo para apoyar algunos otros proyectos conjuntamente con Obras Públicas. Bien la intención de la Modernización

Catastral a grandes rasgos que es el contenido que les comenté, entre otros beneficios todos los datos antes de hablar del beneficio, bueno el Padrón Catastral está totalmente conformado al día de ayer por 43,928 cuentas catastrales de las cuales 2,600 son del sector rústico y del sector urbano 41,328 cuentas catastrales, de estas 41,328 cuentas catastrales están valuadas 30,441 hoy en día, ya antes de esta continuidad porque en Administraciones anteriores se tiene el antecedente de que en este Municipio se le ha apostado a la Modernización Catastral y lo que estamos haciendo en esta Administración es darle seguimiento a esa Modernización Catastral, debido a eso se tiene un histórico de que a la fecha se han valuado 30,441 cuentas catastrales de las 41,328 que conforma el padrón urbano, con el trabajo que se está haciendo gracias a la dotación de equipo Software, equipo de cómputo, de un vuelo fotogramétrico porque se recibió en el año 2015, todo ello dicha área conjuntamente con su personal de reubicar los predios y sistematizarlos con tal suerte de que a la fecha se tienen esas 1,000 cuentas catastrales del sector urbano, se tienen vinculadas 37,769 cuentas es decir a otras dependencias de Catastro y otros Municipios somos de los Municipios que más le han apostado a la Modernización Catastral éstas 37,769 cuentas catastrales que actualmente están vinculadas se puede decir que están en una antesala para hacer valuadas en el próximo año 2019 ya están ubicadas en cartografía. En cuanto a cartografía se tiene un 85% de cartografía sistematizada de un 100% que se tiene de la población, porqué doy estos datos, bueno una es para una manera de informar que se le apuesta por parte de esta Administración se le sigue invirtiendo a la Modernización Catastral para que esta área haga su trabajo y además por algo que tiene que ver con las contribuciones, saben ustedes los que son abogados y los que no lo son han escuchado el principio Constitucional qué es certidumbre tributaria, esto quiere decir que el Ciudadano tiene que tener bien claro como se le están determinando sus contribuciones de tal suerte que entre mejor tengamos ubicadas las cuentas catastrales y una vez ubicadas en el área técnica de Catastro hagan su trabajo de evaluar, de identificar, de medir la construcción, de medir el terreno y de clasificarlo. En esa misma medida vamos a tener certeza tributaria es decir lo que tenga cada quien construido en terreno esto es lo que se va a evaluar, y eso es lo que se va a cobrar eso no nomás son las contribuciones en una generalidad, en una universalidad de impuestos de acuerdo a lo que tengamos, eso debemos de pagar, por ello doy estos datos porque gracias a este equipamiento, Catastro está clasificando a detalle cada uno de los predios, tan es así que hay personas que creo que nos han pasado casos curiosos, anécdotas que a veces ni su propia construcción conocen. Gracias al Vuelo Fotogramétrico se les presenta la fotografía y dicen eso cuándo fue, ya qué hora lo tomaron y eso sí se le hace saber que esa construcción tiene y sobre eso se le hizo la evaluación, desde luego como en todo interviene el error humano y hay cuestiones que tenemos errores, pero para eso están los mecanismos para hacer las aclaraciones correspondientes, ajustamos el valor y como consecuencia se ajusta el impuesto predial para que sea el cobro más justo. Bien, ahora en mi intervención me voy a referir para actualizar las tablas de valores, miren aquí ya es algo más técnico, más objetivo, que año con año lo comento y bueno a excepción porque son datos técnicos, son cuatro no hay más, una de las jusficaciones por las cuales debemos de actualizar las tablas de valores dado con los términos técnicos de si mal interpreta yo quisiera partir de esta exposición, que sí haya respeto a la exposición porque esto está técnicamente justificado y no quisiera que saliera una mala interpretación allá afuera miren en el INEGI, ya saben que Ustedes nos indican que en una población una inflación el 6.2% es el indicador inflacionario que nos da el propio INEGI de ahí quiere decir que desde aquí ya deberíamos de tan sólo con esto incrementar o ajustar, lo diría yo porque hay una gran diferencia entre incrementar y ajustar y aquí estamos hablando en ajustar a la inflación 6.77% a los valores unitarios de igual manera ese 6.77%, sería o se gasta la Administración Municipal en insumos en las diferentes actividades para cumplir con el fin, de acuerdo a lo que marca la Constitución que debe ser la proporción de los servicios públicos, en esa medida los proveedores que valga la redundancia, que proveen al Municipio de insumos también en esa medida aplican esa inflación, Ustedes saben que el efecto inflacionario hasta la ciudadanía también ya sabe porque el camión, porque a lo mejor le costó más el pasaje. Pero bueno la inflación acumulada del año 2018 según la fuente de información INEGI que acabo de consultar hace escaso una hora está acumulada al 4.55% hasta el mes de abril, es la inflación acumulada, una es de dar los

valores unitarios de terreno y de construcción, la Segunda justificación, esto no tiene vuelta de hoja, la segunda justificación es la disminución de la cuota fija, comento que para determinar cualquier contribución intervienen cuatro elementos, los sujetos que es el sujeto pasivo y activo o sea el que tiene que pagar, el objeto, la base, la cuota y la tasa, son los 4 elementos que jurídica y tributariamente deben de intervenir para determinar cualquier contribución. Nomás que en el Estado de Jalisco da el esquema tributario que se venía trabajando con anterioridad o que se trabajaba con una cuota fija, esta cuota fija en el año 2000 en ese año se convierte en una cuota mínima, se convierte en una cuota fija, esa cuota fija se le adiciona actualmente al resultado de aplicarle la tasa al valor catastral que actualmente son $3.00 para este año en el sector urbano y en el sector rústico son $10.00 pesos para este año, para el sector urbano que se está aplicando en el 2018, se inició con $35.00 es el histórico de la cuota fija que de $35.00 se le ha venido disminuyendo actualmente está en $3.00 y la idea es desaparecer la cuota fija para que este principio cumpla jurídicamente y fiscalmente con los elementos que son requeridos para determinar una contribución, si no lo hacemos así estaríamos expuestos a que alguien se ampare porque estamos incluyendo un elemento que no tiene nada que ver para determinar una contribución, estamos ante una situación, no se han presentado porque la cantidad no lo amerita o la gente desconoce también, pero hasta ahorita no nos han presentado ninguna en ese sentido; pero esos $3.00 pesos fiscalmente no deben de aplicarse. Haciendo una investigación son pocos los Municipios que ya desaparecieron la cuota fija en su Ley de Ingresos y queremos con la autorización de Ustedes de que ya en el siguiente año estos $3.00 ya no aparezcan para determinar el predial; como ven esta es una segunda justificación más por la cual debemos ajustar los valores unitarios de terreno porque esos $3.00 pesos bimestrales son anualmente $18.00 pesos que es lo que vamos a dejar de percibir al retirar los $3.00 pesos bimestrales en la siguiente Ley de Ingresos Municipal vigente para el año 2019; otra justificación también, la tercera, Catastro hace su trabajo de actualizar los valores fiscales para contribuciones inmobiliarias, hay casos de clasificación de las construcciones por ejemplo saben Ustedes que hasta 10 años se clasifica como moderno sí Catastro va a ingresar un avalúo de un Fraccionamiento y el año pasado estaba en moderno y ahora resulta que la edad del Fraccionamiento son 11 años, ya cambia a semimoderno y obviamente el moderno tiene un valor más alto que el semimoderno entonces quiere decir que estaríamos hablando de un decremento del valor catastral respecto a la construcción porque no traigo en la mente el valor unitario pero si valiera $3,000.00 pesos el moderno, el semimoderno vale $2,500.00 por decirlo de alguna manera, ahí ya tenemos $500.00 menos por metro cuadrado, para determinar la base obviamente está gracias a que también se evalúa el terreno y no nomás la construcción para determinar el valor catastral que es la suma de la construcción más el terreno, obviamente que también tenemos que valorar el terreno y el terreno si se va a incrementar y ahí existe una especie de compensación en cuanto a la determinación de los valores unitarios para predios que están edificados; igual pasaría con una clasificación que actualmente se tiene de semimoderno y se evalúa y pasa de semimoderno a antiguo porque ya tiene más de 30 años, entonces ahí tendríamos otro decremento en el valor catastral de la construcción por lo que tendríamos un decremento en el impuesto predial. Estas son las 3 justificaciones claras técnicas y contundentes del porqué requerimos de ajustar los valores unitarios de terreno y de construcción. Tercer bloque, a la hora que gusten y tengan alguna duda o intervención con gusto le cedemos el micrófono, miren hay un bloqueo en la cual también los recursos que el Municipio recibe de ingresos directos o ingresos propios la situación de participaciones también se debe tener responsabilidad en aplicarlos y crear o aplicar responsablemente, qué caso tiene por eso cuando afuera hablamos de impuestos la gente lo primero que relaciona tristemente es la corrupción, malos manejos, a que no se maneja bien su dinero, y es una responsabilidad estar al frente el o los que estén al frente de cuidar las Finanzas, de hacerlo bien, de cumplir, porque para eso se hace una Toma de Protesta de ello, esto también hago mención al actual Regidor al Maestro Carlos Agustín de la Fuente, que cuando él siendo Regidor Suplente, Regidor Propietario actualmente me dejó una gran tarea en la Hacienda Municipal, vaya que es una tarea y esto lo hago. Carlos Agustín ha estado al cuidado de las finanzas la mayor parte de la Administración, me gustaría que a detalle el Contador Everardo, les vamos a mostrar algunos números que el Contador Everardo que es el Director de Egresos y que ha estado también en esta Administración

Municipal les va a explicar cómo estamos financieramente, porque de eso tambien Ustedes tienen que sab y porque el Ciudadano tiene que saber en y cómo se están aplicando sus impuestos. Bien, adelante **Contador Everardo Santana Aguilar, Director de Egresos.**

**LICENCIADO: EVERARDO SANTANA AGUILAR:** Gracias, mi intervención, es para darles a conocer alguna de información que *seguramente le servirá para la toma de decisiones de este Consejo, les voy a mostrar* el comportamiento de los ingresos, por lo que respecta a los ingresos propios que es la Recaudación que se recibe en las cajas del Municipio, en el periodo 2012-2015, hubo un estancamiento de los ingresos municipales que se mantuvieron por el orden de $66´900,000.00 (sesenta y seis millones novecientos mil pesos) y a partir del 2016, se ve un incremento significativo en la recaudación Municipal para llegar en el año 2017 a $109´276,000.00; derivado de este incremento también, hay un incremento en las participaciones federales, si vemos la lámina que se está proyectando en 2015 se recibieron participaciones por $119,451,000 y en el año 2017 $177´097,000.00 (ciento sesenta y siete millones noventa y siete mil pesos, este es uno de los efectos del incremento de los ingresos municipales, hay mayores ingresos federales respecto al programa FORTASEG como se pude observar hay una disminución del apoyo de $15,627,000.00 que se recibieron en 2013 actualmente recibimos $10,553,000.00 y se incluyen en esta lamina, porque aquí también se reflejan los gastos y por ser un recurso etiquetado que se debe gastar en cada concepto estipulado. En resumen, si vemos la cantidad total es $250,035,000.00 de ingresos en el 2013, contra $356,364,000.00 millones en el 2017 estamos hablando de $93,000,000.00 de incremento en los ingresos y el gasto se incrementa de $259´472,0000.00 en 2013 a $350,138,000.00 lo que arroja un superávit global de $27´073,000 pesos remanente que se ha aplicado en el pago de pasivos. En otra tabla vamos a ver en dónde se ve reflejado ese ahorro, aquí la diferencia vemos que en el 2013 se trabajó con un déficit de $9,450,000 en el siguiente año $13,616,000, el siguiente año $20,847,000 había un crecimiento constante en cuanto al déficit, se venía gastando más de lo que ingresaba; y a partir del 2016 ya pasamos a un superávit o sea nuestra diferencia entre el gasto contra el ingreso tenemos una diferencia positiva en el 2017 de casi $17,000,000.00 de pesos le estamos dando la vuelta a las finanzas del Municipio, lógicamente si se gasta más de lo que se ingresa se verá reflejado en los pasivos del Municipio y naturalmente tendríamos que endeudar más al Municipio para cubrir esa diferencia; a continuación le muestro una lámina con el comportamiento de los adeudos del Municipio y partimos de la base del 2012 y vemos el crecimiento de los pasivos 2012 contra 2013 es de --13, 616 000 para el 2014 sube 11 millones de pesos 15 contra 2014 sube 29 millones de pesos, para llegar en el año 2015 a $195,202,000.00, baja en el año 2016 a $173´607,000 y en el 2017 se ve un incremento para quedar en $191´012,000, derivado de un nuevo crédito para obra en las colonias irregulares, para las cuales no es posible bajar recursos de programas Federales o Estales, precisamente por ser irregulares, dentro de ese financiamiento del año 2017, se encuentra un crédito por aproxidamente $6´000,000.00 para un proyecto de modernización catastral, lo que le permitirá al municipio actualizar los valores catastrales a fin cobrar lo justo a cada contribuyente. El Monto de la Deuda al 30 de Abril tendera a la baja en virtud que se siguen realizando los pagos ya programados y no se tienen planes de endeudamiento. Finalmente, vamos a ver esta otra tabla que muestra la recaudación de Impuesto Predial tanto del Municipio de Zapotlán el Grande, como de otros Municipios de Jalisco correspondiente al año 2017, la recaudación de este impuesto fue de 24 millones de pesos, el número de habitantes del Municipio de Zapotlán es de 105,423 si sacamos un promedio nos da un pago promedio por habitante de $229.49, esto es con la finalidad de tener los parámetros para saber cómo estamos cobrando a nivel del estado de Jalisco y podemos observar que el promedio por habitante de los municipios es de $442.06 y el promedio más alto de pago de impuesto predial por habitante es de $686.22 con esta información nos damos cuenta que existe un gran margen para seguir actualizando el cobro del impuesto predial e los próximos años. Conocemos esta información, porque hay 65 Municipios que tienen un convenio con el Gobierno del Estado para que a través de él se puedan hacer las gestiones del cobro del impuesto predial a los contribuyentes con rezagos cuando el Municipio no lo puede hacer., si Ustedes recuerdan los datos que nos decía el Licenciado Teo en cuanto a los valores de los inmuebles, de los terrenos estamos muy por debajo de los valores comerciales; Y hacíamos un análisis el año pasado en

cuánto nos aparece catastralmente en la Colonia la Providencia es ahí donde tengo referencia de los precios y andamos más o menos el 50% del valor de las tablas al valor comercial, otra Colonia que también la conozco, tengo antecedentes de los precios y cómo andan los valores catastrales en la Colonia Pintores los valores catastrales cuando en el mercado comercial anda como $400,000 porque se incrementaron porque muchas casas son para rentar a estudiantes y no estamos ni al 50%, sí checamos esa relación de valores contra el predial nos damos cuenta que hay una correlación de un dato con el otro por eso me parece importante que conocieran Ustedes esta información para el análisis que están haciendo.

**SR. ROGELIO PARTIDA PULIDO.-** Una pregunta, está señalando 105,000 habitantes, información de noticias del Gobierno del Estado somos 127,000 se ahorran al entregarnos una participación correspondiente también ahí.

**CONTADOR: EVERARDO SANTANA AGUILAR:** Este dato seguramente incluye la población flotante por los estudiantes que vienen a estudiar aquí y los fines de semana se regresan a su Ciudad.

**SR. ROGELIO PARTIDA PULIDO.-** No, no son habitantes los habitantes flotantes son no menos de 10,000 estudiantes.

**CONTADOR: EVERARDO SANTANA AGUILAR:.-** Bueno estos datos son de la página de INEGI y se van verificando conforme se publican, estos son algunos de los análisis que hemos realizado, para determinar el origen de las malas finanzas del Municipio para entender lo que falta por hacer.

**SR. ROGELIO PARTIDA PULIDO.-** una pregunta la recaudación del 2018 estamos casi igual al 2017 a 4 meses del año o sea porque se tuvo el aumento para este año

**LICENCIADO: EVERARDO SANTANA AGUILAR:** lo que sucede que es un dato un poco engañoso, lo que sucede es que el primer trimestre que se aplican los descuentos por pronto pago paga la mayor parte del padrón de contribuyentes y en los meses futuros, la recaudación cae, la proyección que hacemos nos lleva entonces aquí más o menos andaríamos aun considerando la necesidad de cobrarle a los morosos más o menos a un 10% adicional al año 2017 de recaudación en cuanto al número de cuentas andamos muy parejos, creo que al mes de marzo traíamos como 1000 cuentas adicionales cobradas en relación año de 2017. A qué nos lleva, a que en los meses futuros no vamos a tener la misma recaudación. hasta aquí mi participación.

**LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO-** Gracias Contador; agotado el PUNTO NUMERO CUATRO nada más abro un paréntesis para informarles a los miembros de este Consejo y Presidente que se acaba de incorporar por parte del Colegio de Arquitectos del Sur de Jalisco, el **ARQ. FRANCISCO JAVIER MAGAÑA ROMERO,** bienvenido Arquitecto; continuamos con el siguiente punto.

**<u>QUINTO PUNTO</u>.- Propuesta de incremento a los Valores Unitarios para el Ejercicio Fiscal 2019, para su estudio y revisión de acuerdo a lo siguiente:**

a). Propuesta de incremento a los Valores Unitarios de Construcción;

b).- Propuesta de incremento a los Valores Unitarios de Terreno;

c).- Propuesta de incremento a los Valores Unitarios de los Centro de Población, de Zona y del Parque Industrial;

d).- Propuesta de incremento a los Valores Unitarios de Predios Rústicos.

Para el desahogado de este punto tiene el uso de la voz la Licenciada Anastasia Margarita Chávez Villalvazo Directora de Catastro municipal. Adelante Licenciada;

**L.I. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO**: Buenos días vamos a ver ahorita la primera parte de la propuesta que se hace año con año, investigando a las casas que están en venta y posteriormente hacemos llamadas telefónicas a ver en cuánto están vendiendo las propiedades, viendo su construcción, obviamente de este llamado

telefónico nos dan un precio, ya cuando se llega a la negociación baja el porcentaje, pero es un porcentaje poco significativo, miren aquí tenemos este predio de la Providencia, catastralmente de $746,000.00 la están vendiendo en $1,040,000.00, hay una diferencia de un porcentaje de 27.99%, esta es otra, está por la Calle Cristóbal Colón 607, el valor catastral es de $2´251,511.00, precio de venta $5'193,000.00 millones, un 56.64% de diferencia; también hemos detectado que es la población flotante por la que hay mucha demanda de vivienda por parte de los estudiantes y también de acuerdo a todos los negocios que se han venido, las aguacateras que han traído personal de Guerrero, Oaxaca, de Michoacán, para hacer la pizca de estos cultivos, pues también se ha provocado una gran demanda de la vivienda, lo que ha aumentado los costos de las casas habitación y de los terrenos rústicos porque están buscando los espacios donde cosechar hasta en una hectárea de aguacate. En Chapultepec número 7 el valor catastral de $1,581,000.00, valor comercial $3,270,000.00, 51.63% de diferencia; en Pintores es el comentario que hace el Licenciado Everardo, valor catastral $220,000.00 los han estado vendiendo en $900,000.00, bueno, de las fotos oblicuas tenemos de diferentes ángulos donde están los terrenos con construcciones que ya por el tiempo que tienen y que la construyeron, ya son construcciones antiguas, ya su valor de la construcción ha bajado por la clasificación y hay un 75.49% de diferencia; este es un caso en Cristo Rey número 6, esa casa es un techo provisional, es una casa antigua en estado de conservación malo, valor catastral $220,000.00, están solicitando $500,000.00, entonces no tiene mucho frente, por pequeño que sea, la gente manda hacer sus Avalúos Comerciales y sobre eso están haciendo su propuesta casi un 56% de diferencia; aquí en Villas de San Isidro $1,219,000.00, valor comercial $1,680,000.00 un 27.44% relativamente nueva, una construcción moderna, ahorita vemos donde están en las fotografías o proyecciones oblicuas, las fotografías fueron del vuelo 2007. Aquí vemos que es una casa de dos pisos es un achurado gris oscuro significa que son dos pisos y aquí es un solo piso los demás pueden ser patios traseros; en Leona Vicario # 116 valor catastral $1,176,000.00 valor comercial $1,900,000.00, un 38%; por reforma # 230, Sector 7, $1,690,000.00 que tiene Catastro, la están vendiendo en $3,500,000.00 ese es un predio en esquina y en este caso esta construcción ya es antigua por la zona en que se encuentra. En Lomas de Solidaridad tenemos esta vivienda en $680,000.00 en Catastro, la están vendiendo en $1,600,000.00, 57%; en la calle Lázaro Cárdenas $1,284,000.00, valor comercial $2,800,000.00 estamos abajo del valor comercial 54%; en la Colonia La Paz cerca de Chuluapan número 37, valor catastral $570,000.00 y la están vendiendo en $990,000.00 en la planta alta tiene un tramo de construcción de dos pisos y una diferencia hacia abajo de 42.38% respecto al valor comercial; en la Colonia San José que se encuentra cerca de la Preparatoria, Centro Universitario, CBTIS, Bachillerato Pedagógico, que tiene mucha demanda estudiantil, están vendiendo $670,000.00 valor comercial $780,000.00 un 14.00% de diferencia; por Comonfort valor catastral $1,308,000.00 valor comercial $2,000,000.00 una diferencia de 34.56%; bueno, entonces lo que observamos ahorita, seguimos estando muy por debajo de lo que nos marca la ley, nos marca estar a los valores equiparables al valor Real en valor comercial y en todos estamos prácticamente incumpliendo porque si ven Ustedes ahorita los valores estamos al 50%, al 40% en algunos estamos al 30% abajo, entonces es muy importante que tengamos esto en cuenta para todo, para poder tomar las decisiones bien; en eso está nuestra propuesta en valor de construcción que es un 12% con respecto al año 2018 aquí tenemos varios ejemplos, son las tablas que les hicimos llegar también para que Ustedes hicieran su análisis y sus observaciones consideramos también que van a ser los valores que estuvimos checando en campo. Las Casas, el material ha subido también muchísimo de precio y pues también estamos en la necesidad de estar haciendo estos ajustes, lo vemos en los industriales, modernos, semimodernos y en las construcciones provisionales, en las albercas, los provisionales todo estamos considerando un 12%, aquí tenemos unos ejemplos del valor de las calles, 15%, aquí vienen los comparativos de cómo está el valor de calle de diferentes zonas de la Ciudad, cuál es el valor que estamos proponiendo, hay alguna por ejemplo que en el redondeo elevada a la decena más próxima se puede pasar al 16% que puede ser uno o dos casos pero prácticamente el 98% está dentro del 15% y aquí vienen ya los ejemplos para aplicar los valores de terreno y construcción para el 2019, aquí están estos baldíos, aquí nada más la diferencia del terreno $15.00 aquí hace mención unos tienen incremento de esquina y la mayoría puede tener deméritos porque

tiene poco frente o porque tienen irregularidad por superficie o porque tiene más de 40 metros de fondo, entonces la Ciudad es muy dinámica, las construcciones sobre todo en la Zona Centro pues se da el caso, como en su momento se utilizó la barda, la cerca y la piedra como referencia y así fue como se fue haciendo los polígonos de las casas, abarca muchas cuentas catastrales la zona centro, se dan los casos en los deméritos que les baja el valor por ser polígonos irregulares, también ya las zonas de las orillas donde está mejor planeada la ciudad, pues ahí ya son predios tipo 6 por 15, 6 por 20 metros, casi no se aplican en éstos predios los deméritos, salvo casos particulares, aquí tenemos en la Colonia Centro por Belisario Domínguez, este baldío tiene un valor de $54,000.00 con la propuesta quedaría en $62,000.00, este año $141.00 en impuesto predial y para el próximo año bajaría, este año tuvo un pequeño incremento en terrenos con poca superficie, porque en la propuesta aparece la cuota fija, actualmente la cuota fija es de $3.00 bimestrales, al año son $18.00 pesos anuales, como ya estamos proponiendo quitarla para el próximo año, ocurre esto que aún cuando el valor catastral aumenta quitándole los $18.00 en el cálculo de imp. Predial, estarían pagando menos y si pagan con el 15% de descuento, pagaría $20.41 pesos menos.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Margarita perdón, si me permites este primer ejemplo quiero hacer mi intervención porque hasta lo anoté para que no se me olvidara siempre en los años que me ha tocado participar en los Consejos que ya van varios añitos, siempre digo esto, el incremento a los valores unitarios no significa el incremento al Impuesto Predial porque luego se nos fuga de manera indebida la información allá afuera y empiezan a decir, la verdad Ustedes lo saben incrementaron el año pasado, así nos salió la noticia incrementaron el 20% del Impuesto Predial y no es cierto hay casos y va haber más casos que va a explicar Margarita que al contrario hay decremento considerando disminuir la cuota fija de los $3.00 considerando el incremento el ajuste más bien así es, aquí sí es ajuste quiero decir que si no se hicieran estos ajustes que estamos proponiendo estaría mucho más abajo el decremento que nos está presentando Margarita, pero bueno es la parte técnica que se tiene que hacer por parte de Catastro de lo que de cuando estábamos en este nuevo esquema tributario, Margarita preocupada por eso me decía, oye ya hice una prueba de evaluación y me da abajo el predial con los nuevos valores, le decía yo, Margarita pues esos son los nuevos valores, aplícalos, ese es el efecto técnico, así es si nos da bajo, hay que hacerlo porque algunos Municipios tratarían de tener ese decremento no valuando pero es una bomba de tiempo que tarde que temprano va a tronar porque el sistema tributario así lo establece el artículo 115 Constitucional que las transacciones inmobiliarias deben ser a valores reales, por ellos lo que estamos cumpliendo por la disposición y técnicamente así nos da, pues así hay que evaluarlo curiosamente si todo mundo nos pagara en enero que es el descuento, habría un decremento en la Hacienda Municipal en el Impuesto Predial porque tendríamos el -15%, ahora si hacemos la promoción y de todos modos si la gente va a pagar como le vamos a negar el pago, pero financieramente eso nos daría, quise hacer esta intervención porque para hacer énfasis en ello de acuerdo a lo que está proponiendo Margarita. Adelante Margarita.

**LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA.-** Me pudieras hacer, yo solicité o nos pudieras hacer bueno yo solicité en lo particular nos pudieras hacer una comparativa no nada más en Predial del impacto en el valor catastral se los quisiera pedir o nos pudieran hacer una tabla comparativa de cuánto se está incrementando una Transmisión Patrimonial del 2016 al 2018, también cuántas Transmisiones ingresan y cuánto es el monto que ingresa también, para ver una comparativa de cuánto ingresa por Transmisión y del valor del impacto del Predial.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Ok traes el dato de las transmisiones.-

**L.I. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO:** El padrón al 31 de diciembre de 2017 tenía 43,601 cuentas y 2,352 Avisos por Transmisión Patrimonial se recibieron el año pasado, lo que representa un 5.39% del padrón, ese solamente es el porcentaje de las cuentas que se vieron afectadas por una Transmisión Patrimonial, entonces no nos

esta representando ni siquiera que es una tercera parte, un 20% del padron catastral, esta solamente en un 5%.

**LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA.-** Sí, sí pero a lo mejor haciendo un análisis de una cuenta Predial con los valores que han venido incrementando, de tal cuenta te debería de pagar tanto en el 2016 y en el 2017 debería de pagar tanto.

**L.I. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO:** Con los incrementos aquí también estamos contemplando todos aquellos pagos donde un Juzgado nos está pidiendo que se hagan todos los ajustes necesarios señalando las observaciones y anotaciones en Catastro donde alguno de esos casos son cancelaciones de compraventa.

**LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA.-** Sí a lo mejor eso sí se entiende muchas veces son Divisiones de Mancomunidad que no se paga Transmisión, no se pagan impuestos pero en especial una cuenta en la que digas su valor en el 2016 era de 600 se debería de pagar el impuesto de Transmisión Patrimonial en una cuenta normal del 100% se incrementa el 6% en el 2017, se incrementa tanto y deberías de pagar tanto en algún caso específico para ver el aumento checando alguna Transmisión Patrimonial.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** No lo traemos pero obviamente si nos va a dar incremento por la Transmisión Patrimonial de hecho tenemos la estadística, pero en global de lo que se va incrementando el Impuesto sobre Transmisión Patrimonial.

**LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA.-** Sí de Transmisión Patrimonial se presentan muchas, pero muchas a lo mejor no generan impuestos se presentan en ceros, pero si hacer mención que conforme a los incrementos que hemos tenido cuánto se debe de haber pagado que igual y directa o indirectamente afectan a la Ciudadanía les pegan mucho si venden por negocio y otros venden por necesidad y ahí es donde perjudica a la Ciudadanía si el año pasado fue el 20% ahora va el 15% ya va un 35%, en 2 años entonces en cuanto debe de quedar una Transmisión Patrimonial pero a lo mejor no porque están disminuyendo tasas y cuotas pero en una Transmisión Patrimonial si te afecta y yo creo que se ve reflejado también en las tarifas de los Notarios.

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.-** En este aspecto yo quería hacer el comentario de que el incremento de valores incide en mi ámbito profesional, incide mucho en lo del pago de los impuestos entonces la cuestión es que yo le explico a la gente, mire el valor, este valor el pago del impuesto es lo más alto en Transmisión Patrimonial pero también incide cuando es Local Comercial o uso habitacional que el IVA que es el 16% en construcciones y el impuesto sobre la renta que paga el vendedor, entonces ahí a veces ya son tres impuestos que inciden demasiado en el incremento de valor; a veces la gente dice pagué mi Predial, subió $20.00, $30.00 o $100, pero la cuestión es cuando hace el pago como dice Emmanuel hay veces que las personas hacen la donación a su hijo o lo están adquiriendo por crédito una propiedad y ahí es donde le incide y también sería importante que se diera información en general no nada más el incremento de las tablas de valores para efecto del pago del impuesto, porque también incide en pago del ISR sobre Transmisión Patrimonial y es lo que yo en mi actividad me enfrento a diario en la cuestión de valores.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Perdón Abogado le aclaro esto, pero yo creo que también y no estoy diciendo que hables a nuestro favor, pero yo creo que las personas también deben de saber y les debes de informar las disposiciones constitucionales, es cierto que hay un incremento, también yo creo que ahí aunado a su queja o reclamo, porque también nosotros eso hacemos, ese incremento está dentro de lo que establece la disposición constitucional, Ustedes como Notarios saben más que nosotros el precio de la operación y respecto al precio de operación aún aunado al incremento todavía nos falta porcentaje, yo creo que ahí nos falta aclararle a la gente, es cierto los porcentajes se han venido incrementando tiene que llegar de forma gradual, tiene que llegar esto a lo siguiente, a que un día únicamente agarremos el factor inflacionario y se los demos aplicando los valores unitarios y eso es lo que va a pasar

ahorita, hacemos ese ajuste porque nos falta llegar a lo que nos establece la disposición constitucional y eso la gente lo debe de saber, Incluyendo los que estás comentando que van contigo, bueno, es que ellos deben de saber que el pago de las contribuciones inmobiliarias deben ser en valor comercial y no se hace actualmente así.

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.**-Sí, yo les explico que este impuesto es del Municipio para los servicios verdad, nada más que también no se debe de hacer el incremento aunque esté en la norma constitucional, en papeles son una cosa y en la realidad para aplicarlo es otra cosa distinta a la realidad, lo que sería es aplicar el porcentaje escalonado, no tan alto el porcentaje y hacer un programa para mire en 10 años, 15 años se puede hacer un ajuste

sí se ve que la situación económica del Municipio ha incrementado y ahí hay más movimiento circular de dinero, se puede hacer a lo mejor en un año o dos años un ajuste un poco más alto, pero hacer más o menos un esquema a tener un proyecto en cuántos años, yo considero que vamos a tener el valor no sé si se ha hecho un esquema en ese sentido porque también la gente sabe que ese impuesto, que ese dinero porque les desglosamos los conceptos van al Municipio y el Impuesto sobre la Renta e IVA verdad y entonces ese impuesto se queda en el Municipio para los servicios es su función del Municipio, ahorita también la cuestión que por la cuestión fiscal y la Ley de Lavado de Dinero ya hay muchas operaciones y se hacen a valor real, muchas operaciones se hacen a valor real porque se pagan mediante traspaso, cheque o transferencia, entonces ya ha aumentado considerablemente a partir del 2013 que se aprobó la Ley de Lavado de Dinero; 2014, 2015 se ha incrementado a lo mejor un 30, 40 o 50% operaciones con el valor real y mucha gente ya no quiere manejar efectivo, también entonces sería cuestión de analizar ese detalle para poder también estar en la decisión que se tome, ver que sean tomados en cuenta todos esos criterios, ver la problemática que yo me enfrento pues como Notario a lo mejor cada quien en su ámbito tiene diferentes situaciones con las que se enfrenta con la gente, sí es importante que cada quien se ponga en su ámbito profesional a lo que se va enfrentando para poder darle una solución y también darle un informe a la Ciudadanía en general.

**ING. OMAR A. GONZALEZ VIGUERAS.-** De mi parte yo coincido en que en los actuales momentos nuestras Autoridades, nuestro Gobierno debe ser muy sensible muy perceptible a los momentos que se están viviendo, entonces una cosa sí es verdaderamente es ubicar la Norma y Claridad en el papel que los valores necesariamente catastrales a la realidad, entonces porque esto hay que pulsarlo hay que palparlo o sea la gente si está bastante quieta por no decirlo de otra manera que puede ocasionar movimientos sociales que no son pertinentes ni adecuados en estos momentos, es más por situaciones electorales, todo esto debe estar en un sustento de la justicia tributaria, en un momento tú lo comentaste en lo que se basa en el principio de que algo de alguna manera por ser más paguen más y los que tienen menos o más vulnerables paguen menos, en ese sentido aquí es importante que constantemente se esté actualizando porque igual en un inmueble puede ya pagar menos si no se actualiza, porque pasó de seminuevo a antiguo y entonces ya cambió y se está pagando como antiguo, semiantiguo mientras no se haga eso igual por la otra área la remodelación que se hizo antes muy significativa porque tiene los recursos esa persona y tiene que pagar más igual a la infraestructura o el entorno, hay Colonias aquí que en poco tiempo han cambiado totalmente entonces en ese sentido sí tiene que estar la Justicia Tributaria. Por otra parte me llamó la atención que hablabas de la inflación, hablabas de INEGI no sé si es de INEGI o del Instituto Nacional de Precios al Consumidor.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** No, es del Banco de México, Banxico.

**ING. OMAR A. GONZALEZ VIGUERAS.-** A, no de INEGI.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Hice ahí la primera consulta pero de ahí me fui a Banxico, esa es la oficial, de la cual debemos de tomarla.

**ING. OMAR A. GONZALEZ VIGUERAS.-** Sintetizando a ver contra los aumentos, a ver, al valor de la construcción aplicaron un 12% y a valor de calle el valor unitario es el 15%,

si verdad, todos ok, reitero igual necesitamos hacerlo en forma gradual como lo habías comentado o sea para ue la gente no lo recienta o sea yo entiend s necesidades del Ayuntamiento, son importantes dotar de servicios adecuados a la población pero que haya el balance, que haya el equilibro conveniente necesario o sea porque la responsabilidad del Ayuntamiento y repito lo entiendo es grande y la sociedad demanda servicios y también debe de tener los recursos, claro con una política transparente, honesta de estos recursos que persigue verdad dices tú y sobre todo con una ubicación y claridad en que se están destinando o sea para que el Ciudadano esté claro e informado, eso es lo que interesa.

**MTRO, TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Adelante Regidor.

**MTRO. CARLOS A. DE LA FUENTE GUTIERREZ.-** Analizando, viendo los números que plantea tanto el área de Catastro como el área de Tesorería de los incrementos, creo que más o menos es en proporción, comentaban hace rato el Notario y también el Ingeniero siendo paulatinamente, considero más o menos que en esa proporción que lo están planeando no está tan desfasada quitando la inflación, por supuesto porque eso también hay que considerarlo, creo que si no lo hacemos así y se siguen proponiendo incrementos pequeños va a llegar el momento en que lo que menos se quiere es generar un tipo de gasolinazo que ya pasó a nivel Federal, por no ir ajustando los precios del combustible en todas sus modalidades pues llegó el momento en que ya no fue posible subsidiarlo ese precio porque realmente es un subsidio que pagamos y lo pagamos entre todos o sea al final de cuenta todos los servicios que presta el Estado en sí a nivel Federal Estatal y Municipal los costeamos todos los Ciudadanos o sea eso es indiscutible con todos los impuestos que se pagan y las contribuciones por un lado y entonces estamos hablando de que era un 12% y un 15%, un 6% hasta un 7% está en esta situación, creo que apenas con eso estaría en posibilidades el Municipio también de no irse endeudando, también que es de lo que se trata o sea entre menos recaudamos, tarde o temprano tienes que ir recurriendo a la deuda al endeudamiento o sea no hay de otra forma de equilibrar las finanzas inclusive a nivel personal si yo gano $10,000.00 y gasto $100,000.00, la forma de equilibrar es con un crédito o a lo mejor vendiendo algo o algún activo o demás, pero tarde o temprano no es la solución, aquí con los números que presentó el Contador Everardo estamos viendo que realmente en el 2015 se detuvo la deuda y a partir de esa fecha empezó a disminuir a decir de los 32 millones de pesos que se invirtieron en Colonias que de alguna u otra forma que jamás de otra forma se le iba hacer mejoras y que se necesitaban y aún con todo eso la deuda está mucho más disminuida que como se recibió y de eso se trata, de tener finanzas sanas a final de cuentas que también muchas veces que venía pasando no hay que aumentar hay que seguir igual, hay que seguir sosteniendo, tarde o temprano se vuelven las situaciones insostenibles porque no tomas en cuenta la inflación o sea no es con el fin de lucro una Institución del Estado si no es de dotar los servicios con calidad en forma y todo pero de dónde salen, salen de las contribuciones, creo que nuestro problema aquí es que a lo mejor por muchos años si a lo mejor eso pasó, por muchos años no arrastraron como vulgarmente se dice, técnicamente no lo hicieron cuánto le aumentaron un 6% si un seis, de qué, o sobre de qué, no hacían este tipo de ejercicio o a lo mejor decían es que es mucho, va a pegarle a todos, a lo mejor como se está analizando desde el otro lado del escritorio que también ahí es donde tenemos que partir también de ahí, esto no quiere decir que del Predial vive el Municipio, el Predial y los impuestos de esta índole representan prácticamente un 20% del gasto público del Municipio, pero esto también como se los comentaron al principio, como nos lo comentaron equivale a mayores participaciones también o sea es un equilibrio pues, creo considero para este incremento que están planteando está muy conservador por lo que digo porque no es un 12% real hay que quitar lo demás, pero como les digo pues sí por supuesto que en muchas ocasiones dice uno es que aumentó y aumentó y aumentó es que es mínimo ese incremento o es un decremento, pero qué pasa con el que venía, el que no tenía, que no estaba pagando lo justo, a lo mejor en el vuelo se determinó que tenía construcción y demás y él llega, oiga me aumentaron el 50%, que pasó, no le aumentó tanto pero se detectó en el vuelo que su propiedad tiene nueva construcción. Tiene esto, tiene lo otro y no vino a declararlo como lo marca la Ley o sea y apenas lo estamos detectando, entonces todas esas situaciones creo que tenemos que ir siendo

conscientes en esa situación, todos somos ciudadanos, ahorita nos toca ser Funcionarios pero al final de cuentas somos Ciudadanos, todos pagamos impuestos los que estamos aquí, todos pagamos impuestos en proporción de lo que tenemos, los que tenemos sueldos y salarios, pues de cajón son más o menos un 36%. Eso ni lo vemos nomás dicen tu sueldo fue tanto y aquí está lo que le quedó, lo demás ya se fue a Hacienda, igual en todo esto tenemos que ir ajustando, esto en esta forma estoy porque también de lo contrario ese desfase tan grande que está, que se tardaría 20, 30, 40 o 50 años también cuando se hacen las Leyes muchas veces no se ponen plazo si no dicen en tanto tiempo tiene que quedar esto equilibrado o tiene que llegar a su valor comercial, no lo dice lo deja al arbitrio de un comité técnico, de una mesa o de algo y es en donde unos podrán decir en 50 años llegamos, qué les parece, pues sí todos tenemos propiedades, además 50 años se hace muy cortito a lo mejor nos vamos a 100 pero a lo mejor otros dicen a 20 o 30 a 10 ese es el problema a veces también que queda eso sin definir no te dice en cuanto plazo tus propiedades tienen que costar lo que cuesta tu mercado y tu Ley de la oferta y la demanda o inclusive ahí ellos te dirán el porqué tiene que costar eso, lo que sí es cierto que todos tenemos que contribuir al gasto público en forma equitativa y pues si una propiedad que uno tenga vale $1´000,000.00 de pesos pues en esa proporción tenemos que pagar, si muchos renegamos porque dice uno, estoy pagando demasiado pues renegamos a veces para mi gusto injustamente, porque si tengo una propiedad que vale $1´000,000.00 de pesos entonces creo que no nos va tan mal que cueste uno que cueste dos; creo que esta propuesta para mí se me hace quitando la inflación, se me hace una propuesta bien, habrá que ver ese 50% en base a eso de en cuánto tiempo se va a llegar a la realidad, a lo mejor van a pasar otros 10, 15 años o más y nunca el gasolinazo que se estuvo aguantando 4 años, 5 años y de repente dicen pues Señores dicen hay que ajustar el precio y ya no lo podemos seguir subsidiando y dicen libérenlo y es lo que nos pasó, una gasolina de $20.00 que de lo contrario fuera más crédito a nivel nacional es Cuánto.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Gracias Regidor.

**C. ROGELIO PARTIDA PULIDO.-** Solamente para recordarles que tengo 20 años asistiendo como Representante de la Cámara y nunca se ha rebajado un impuesto, siempre se ha tomado el porcentaje a veces en determinados barrios, en determinadas calles, a veces a toda la Ciudad como fue el año pasado, entonces yo pregunto, hoy vienen señaladas calles, nomás en esas es el aumento o es en general?, si es en general, el año pasado fue el 20%, hoy el 15% y el 12%, está desfasado, habíamos hablado del nivel de la inflación, la inflación el año pasado fue alta hoy por anuncio del Banco de México va en decremento por el nivel de pobreza que actualmente pasa el país, pero de todas maneras pues vamos a estudiar y pues lo vemos en seguida o de otra manera hacer esa consideración a ese porciento que no sea límite a ponerlo al nivel inflacionario, porciento significativo por los aumentos que desde el 2013 se han ido muy arriba, un incremento muy considerado.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Bien, es para comentarle Abogado lo que Usted comentaba de detener eso no es recomendable, mire porque ya vivimos en carne propia una situación así y a veces la mayoría de Presidentes pues tienen su trabajo entre otras cosas políticas y no les da tiempo para meterse en las cuestiones técnicas y nos pasó en unas Administraciones recuerdas Margarita que estábamos contra la espada y la pared, ni el Presidente de ese entonces nos entendía; ni los Ciudadanos, por esa situación, porque se fueron juntando los porcentajes a tal grado que teníamos que hacer un ajuste y lo hicimos cuando se hizo el cambio al nuevo sistema tributario, nos tronó el tema porque la gente se inconformó por los prediales, si ya tenemos esto, está técnicamente analizado porque ya tenemos una meta a dónde llegar y si estamos haciendo lo que nos está pidiendo dosificándose dice don Rogelio, también don Rogelio que dice que es el que tiene más años.

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.-** Yo no digo que no se incremente, claro que debe de incrementarse cada año pero no en ese porcentaje tan alto, no debe de incrementarse ese porcentaje tan alto, es que no todos están en Bonanza porque hay personas que no están en.

**SR. ROGELIO PARTIDA PULIDO.-** El año pasado fue desfasado, hubo disgusto, hay mucha gente contra Ayuntamiento, no obstante que ha queda muy bien, pero de todas maneras duele en el bolsillo para mucha gente que sus casas no la quieren para vender, la quieren para vivir entonces es dueño de ella no va a pagar renta y olvídate los aumentos aceleran, se deja de recaudar porque debe haber rezago, entonces pues siendo justos yo consideré determinadas calles que no se les había considerado el año pasado pero se les aplicó el 20% el año pasado y hoy otro aumento pues de mi parte no.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Bien, continúo con mi intervención, lo que pasa es que si tenemos, ya se estableció así, tenemos que hacer nuestro trabajo de hacer esos ajustes gradualmente tratando de implementar mecanismos como este de disminuir la cuota fija, miren les voy a dar un dato, sino Everardo tú me corroboras, el presupuesto de egresos fue de $400´000,000.00 millones de pesos $500´000,000.00 el presupuesto del Municipio de los cuales ingresos propios fueron $86´000,000.00 millones de pesos de los cuales fueron $24´000,000.00 millones de Predial, el objetivo de un Municipio es de que día a día debe ser autosuficiente, no debemos y más cuando se les presenten números de que la Administración se está haciendo responsable con la aplicación de los impuestos, curiosamente o sea se presta la mesa para hacer esto pero nos atravesamos compramos ciertas cosas y compramos un refresco, pagamos el IVA sin que nos pregunten si pagamos el 16% o no y peor cosa ese IVA no se queda aquí y esto Señores son ingresos directos, se queda el 100% y el IVA ni estamos y pagamos el 100% ni le regateamos, miren les voy a decir algo que siempre lo comento porque lo he vivido es cuestión de cultura Señores, en la Recaudadora tal vez alguien participó en las entonces juntas tabuladoras de Catastro, cuando se manejaba el impuesto Predial porque yo lo cobré y ni siquiera había descuentos del 50%, descuento especial para pensionados, jubilados, discapacitados, hoy que el impuesto Predial es del Municipio está considerando esas situaciones que no se consideraban en el Estado. Margarita a cuánto asciende el descuento, a cuántos millones asciende el descuento que se ha hecho, aproximadamente a $5´000,000.00 de pesos, fíjense $5´000,000.00 que se ha subsidiado, que antes no se hacía y que los Municipios también en esa disposición que tienen de ponerle a la Ley de Ingresos, se hace y yo creo que cada día debemos de ir tratando y apostar de ser autosuficientes financieramente con el fortalecimiento de la Hacienda Municipal pero de los recursos propios porque quítenle todo con $86´000,000.00 tronamos los Municipios, estamos día a día apostando a que seamos suficientes, las personas deben saber que sus $400.00 ó $600.00 ó $1000.00 de Predial se quedan aquí y se deben aplicar bien, más no como el IVA que $16.00 de cada $100.00 lo regresan nomás cuánto? el 80% a los Estados y los Estados reparten el 20% a los Municipios, son impuestos federales entonces, bien, me gustaría para no alterar el Orden del Día en su momento en el tema que está tratando Margarita si gustan ahorita regresamos a las intervenciones para que ella termine con su punto, les falta el tema de lo que se refiere a los predios rústicos.

**L.I. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO:** Si, faltan varios temas ahorita continuamos con los demás ejemplos.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Si está bien, adelante Don Rogelio.

**SR. ROGELIO PARTIDA PULIDO**: Voy a aprovechar para recordarles que estamos construidos sobre una zona sísmica, muchas de las Propiedades y Bienes Raíces de todos están dañados.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Técnicamente hay deméritos para considerar eso.

**SR. ROGELIO PARTIDA PULIDO.-** Hemos tenido consideraciones para donde pasan esas abras macabras que hacen hoy a la persona retirarse, entonces hay que considerar donde vivimos porque vamos a necesitar el valor de la casita para que nos compren el cajón y nos lleven a enterrar. Tengan un valor y no la extracción tan constante que se hace vámonos cautos para que en la medida de las posibilidades de Zapotlán y con eso damos crédito a nuestro Ayuntamiento, sea lúcido el Ayuntamiento para qué dañarlo, para qué molestar a las gentes con un aumento descabellado si ya lo fue el año pasado, hubo muchas críticas, estás en razón a la buena disposición de las Autoridades y todas esas

cosas, pero de todas maneras que no llegue el disgusto, lo voy a decir, si tuvieron mucho trabajo en sacar porcentajes, al porcentaje se le puede rebajar algo para que se considere justo. Esta es mi intervención.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** La última intervención si me permiten nomás para no perder el Orden y continúe Margarita, adelante Licenciado, ahorita lo vemos Licenciado.

**LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA.-** En la pasada reunión lo expresé hace un año, también les comenté que desde mi punto de vista no vas a poder llegar a igualar el valor comercial con un valor catastral porque simplemente son formas de evaluación diferente, Catastro únicamente aplica dos deméritos en lo real puedes aplicar hasta 5 cuando puedes aplicar incrementos un solo incremento por incremento de esquina en el valor de catastro acá le puedes aplicar tres, puedes de valor incrementar o sea no vas a poder comparar ahorita están hablando de que va a pasar de antiguo a moderno o de moderno a semimoderno pero sí pero qué pasa cuando una o muchas fincas o muchas otras fincas que son solares y ya pasan a ser casas habitación, lo hemos platicado con Mago y con Pepe, había Fraccionamientos enteros hasta el año pasado que estaban como solares entonces porqué o para qué incrementarle a toda la Ciudadanía simplemente porque se puede hacer una revaluación también de ciertas zonas específicas en dónde ya hay casas te va a incrementar lo que te van a bajar 100, si me doy a entender.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Si si no es posible.

**LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA.- EL**: no es si si, es que si es posible Teo ahí están todas las Colonias ahí están todas las colonias grandes que no están revaluadas en su totalidad, muchas ya algunas otras no.

**L.I. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO:** Pero son las menos.

**LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA.-** : No Mago pero no son las menos.

**L.I. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO**: Hemos revisado por ejemplo, por la calle de San Diego pagan $600.00 por casa de impuesto predial, son contadas como en esa Colonia, obviamente no hemos llegado al 100% de la valuación masiva, ahorita llevamos un trabajo muy muy grande entre el vuelo nuevo y el nuevo sistema que para el próximo año, si este año valuamos casi 31,000 cuentas por medio del sistema catastral de forma automática con la cartografía, para el próximo año estaremos valuando como 36,000 predios aproximadamente y ya van a estar incorporadas las construcciones, en esa colonia que mencionas

**LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA.-** Otra cosa por ejemplo ahorita que estás en los valores comerciales, ese es un valor donde la gente te dice te la doy en tanto, eso es algo rotativo yo que me dedico a eso como dice el Licenciado Genaro convoca a las personas, a las inmobiliarias para que veas cuántas operaciones se caen por estar los valores así de altos simplemente de un valor de comercialización un estudio de valor de Mercado siempre tanto las instituciones como INFONAVIT, FOVISTE siempre se rebajan un 10% siempre y de ahí la negociación para ver en cuánto se hace, ahorita me puse a valorar ese que tú dices yo acabo de hacer el avalúo de la Colonia San José, acabo de hacer el avalúo no se iba hacer la operación porque no se llegó al valor, la gente te dice te voy a dar en 5 millones la de la calle Colón acabo de hacer la operación con el Licenciado Genaro y tampoco te dan los valores, ahorita tu dijiste la gente manda hacer sus avalúos, al contrario la gente cuando te manda hacer un avalúo por no mandar hacer el avalúo te abre la boca y te dice cuánto, si le das un valor te dice mira aquí está tu valor, te dice no, si por no gastar no te manda hacer un avalúo, es subjetivo eso que tú hagas la operación con eso simplemente te digo con el 10% de comercialización y simple, siempre va haber un 10% abajo.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Perdón Licenciado lo que comentabas de que nunca vamos a llegar al valor, si, lo sabemos, a veces no se alcanzan a establecer aquí las cosas pero el propio Consejo Técnico Catastral del Estado nos ha recomendado es el margen del 20% estamos considerando del 100% llegar a ese margen del 20% precisamente para no caer a eso es decir si comercialmente vale $100.00 la meta es llegar cuando mucho a $80.00 peso precisamente por esa situación que se da ahora.

**LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA.-** En el Consejo Intergrupal de Valuadores en el Consejo yo recuerdo la vez pasada se puso sobre la mesa en un asunto en Guadalajara cuando nos juntamos todos y ellos dijeron que habían pedido al Director de Catastro del

Estado hablar con el Municipio, entonces eso no se hizo, pero no se puede llegar a un acuerdo porque ya no tiene mucha injerencia Catastro del Estado.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Perdón y déjame decirte que la mecánica tú la sabes bien esto se va a una Comisión Técnica que forma parte el Consejo Intergrupal de Valuadores y ellos nos señalaron los valores o sea no tenía porque hablarse por fuera porque técnicamente están avalados por ese Consejo donde esa Comisión participan puros Técnicos dentro de ellos la Comisión a la que tú perteneces, el grupo de Valuadores y ellos emitieron el dictamen en que nuestros valores estaban bien, en ocasiones sí hemos recibido recomendaciones muy poco en que los valores están altos han sido mínimas, no ajustes pero han sido mínimas. Bien, me gustaría que terminara Margarita a lo mejor quiere sentarse Margarita, perdón ahorita seguimos con las intervenciones, la dejamos ahí parada, no más que termine su punto Margarita y ahorita ponemos las demás intervenciones, adelante **Margarita.**

**L.I. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO.**-Aquí ambos predios con valores un poco más altos en donde ya la diferencia entre los predios que tienen el 12% en la construcción y el 15% en las calles, los deméritos que también se están calculando aquí mismo entonces tenemos que en el Impuesto Predial son $1, $10, $11, $12.00 pesos, en esta será el 10% dependiendo también en qué Rango se encuentran los valores catastrales, la gran mayoría de los predios de Ciudad Guzmán están entre los $280,000.00 y $660,000.00 de valor catastral, más del 50% del padrón se encuentran en estos rangos, para aplicar las tablas entonces los incrementos van a ir en ese porcentaje, aquí se alcanza a notar que el grueso de la población están entre 12% y el 15% que estamos proponiendo en el valor catastral, en el impuesto es un 7%, es 8% o un 10% y estos son los casos de los predios que bajan las clasificaciones por el cambio de clasificación en la construcción, aquí aún cuando están los valores que bajan de semimoderno a antiguo los valores catastrales están bajando, hay uno que otro que aumenta como en este caso porque éste posiblemente tiene poca construcción y la superficie de terreno puede ser la que está aumentando más del 15%, el cambio de las clasificaciones en las construcciones en este predio no se nota tanto como en las demás que van bajando y por supuesto también que el impuesto aumenta en este $1.00, en este $11.00, estamos hablando de un predio de $2´275,000.00 y esas son las diferencias que está dejando, va a pagar menos en el impuesto Predial y si nos paga con el descuento del 15% dejamos de recibir $105.00, acá casi $400.00 en una sola vivienda. Aquí está la propuesta de valores de los Centros de Población que es un 15%, está el valor en 2018 y para el 2019 quedando así redondeándolos a la decena más próxima $170.00, en el caso de Apaztepetl, aquí en $200.00 Atequizayan, los Depósitos $180.00, $400.00 el Fresnito, Pico del Águila $170.00, la Fortuna $210.00, Los Mazos $170.00, valor de zona uno $170.00 y valor de zona dos $210.00, Parque Industrial $410.00 y aquí tenemos ejemplos: vemos un predio que es baldío en Atequizayan donde aquí pues estamos hablando de valor de Poblaciones de $170.00 a $200.00 metro cuadrado y realmente ha bajado también la cuota $18.00 pesos anuales, pues se da también ese efecto que aumenta en relación a su valor catastral muy poco y en este caso que es baldío baja y aquí está la consecuencia por el descuento por pronto pago, las Delegaciones de El Fresnito y Los Mazos también que tenemos cuentas registradas pues tiene el mismo efecto. Estos son los valores rústicos por hectárea, qué bueno, aquí Ustedes saben qué castigados tenemos los valores catastrales en relación a su valor comercial 800, a 1000 por ciento abajo y más ahorita por la gran demanda de terreno para lo que está de moda que son los aguacates y los berris y aquí está la propuesta de nosotros y aquí están los ejemplos de los predios rústicos del 2018 contra el 2019 valor catastral, aquí vemos que se está reflejando el incremento $500.00, $1,087.00, $2,000.00 pesos, estos que son superficies de terreno muy grandes $2,053.00, la gran mayoría de estos ya tienen casas campestres por lo menos una cabaña pequeña, algunos que ya tienen cultivos, muchos también los están usufructuando, hay una cantidad considerable que pagan menos de $1,000.00 de impuesto predial anual, estamos disminuyendo la cuota de los predios rústicos de $10.00 a $8.00, para calcular el impuesto predial es el valor del terreno más el valor de la construcción, multiplicado por la tasa nos da el impuesto bimestral directo más la cuota, en este caso es esta cuota que se le suma al impuesto directo y que al multiplicarse por 6 (bimestres) nos da el impuesto predial anual, esa es la cuota que se está disminuyendo hasta desaparecer. Esta es mi presentación gracias.

**LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO.-** Se da por agotado el punto número cinco y continuamos con el punto número seis y gracias Licenciada.

**ING. J. JESUS CONTRERAS ALVAREZ.-** Nada más para hacer un comentario y sobre todo dejar aquí en la mesa porque aunque son mucho menos las cuentas rústicas efectivamente hay 2600 y yo pienso que en su momento habría que buscar la forma de

darles un tratamiento especial en el caso cuando haya Transmisión Patrimonial de todos es que están los precios muy abajo, muy abajo de lo que realmente corre en el mercado pero si a la hora de una Transmisión Patrimonial si pega y pega muy duro, pega bastante duro y muchas de las gentes han comentado y lo tienen porque lo han vivido, sea lo que sea no tienen la necesidad de una venta, entonces tienes un incremento de cómo está tu Escritura a cómo viene actual es un incremento de cuanto son superficies grandes que son millones de pesos exactamente, entonces es ilógico que por alguna forma tú acabas de recibir ese y algo que no tienes con que hacer tu Escritura y demás te va a pegar un trancazo, lo que tienes dices tú sí vale mucho pero sí pero no puedo pegarle de mordidas y a la hora que verdaderamente tengas que vender y además son los valores que andan por ahí ya en superficies mayores también no no no la gente no tiene el billete para atorarle o tiene que ser Empresas muy grandes. Yo creo que si buscamos un mecanismo particular en este tipo de casos donde el propio Ayuntamiento hiciera la propuesta o Cabildo o quien sea a la hora de hacer esas Transmisiones pudieran bajar un poquito de ese pago, yo les aseguro que el Ayuntamiento estaria recibiendo mucho más Transmisiones Patrimoniales por ese concepto, al igual con lo que tienen con el PROCED y todos ese tipo de cosas, yo les aseguro que tienen un altero así de gente que no han ido a darlos de alta porque el cobro es excesivo o sea de repente es un billetote que no tienes para pagar y que sin embargo si tuvieran un mecanismo en beneficio donde se les inscribiera sin cobrarles ya estarían inscritos y a partir de ahí, estuvieran ahora si al corriente con su valor normal y además yo estoy seguro que estarían recabando mucho más si todo esto estuvieron ordenado, sin embargo la gente no se arrima por eso, porque llegan y dicen ya lo tengo el terreno pues de dónde voy a pagar este impuesto entonces buscar ese mecanismo, ahí te digo o sea estamos hablando de dos mil cuentas y a lo mejor ni siquiera esas 2000 van a hacer casos muy particulares que se pudiera manejar en lo corto y darle para delante y yo creo que la gente empezaría a ser un poquito ya sea más conscientes pero en estar pagando la mayoría a tiempo, yo no sé cuánto rezago traen de esas 2,000 cuentas pero yo creo que es mucho menos que otros años, normalmente la gente ya se acerca a pagar porque efectivamente hablamos de un 20%, un 10% pero a la hora de ir a pagar con el año pasado no son más que $20.00, $30.00, eso nos queda claro, yo trato de puntualizar en los casos extraordinarios que vienen y si poder echarle la mano al Contribuyente, yo te aseguro que es mucho más la contribución, no le veo problema, es aparte si sale, propone y se tiene a bien autorizar algo interesante créanme que mucha gente se va alivianar mucho.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Está bien, tomamos nota y revisamos eso, revisamos el tema. Alfredo me pones la lámina del 5% de la Transmisión Patrimonial, parece ser que por lo que veo el tema redunda en la Transmisión Patrimonial, estamos sobre ese 5.39% por lo que estoy viendo, recordarles que jurídicamente todas las normas de observancia general los particulares de entrada tenemos que observar las cuestiones no desestimo ni le quito valor, porque un solo caso tiene razón, pero es uno solo que está por eso o más pero sigue siendo un 5.39% y es una situación ahora sí que no está atendiendo la generalidad, al 5.39% hay que descontarle las operaciones traslativas de dominio que no tiene que ver con esto, que es el valor de operación ahora en las reformas de la Ley de Hacienda vamos bien.

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.-**Ahí no entran porque esas ya traen su valor de operación esas ya están sobre su precio real.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Sí pero esas no tiene nada que ver con lo que estamos viendo porque esas ya están, recuerdo en el año pasado no estuviste presente Licenciado, les presenté las modificaciones a la Ley de Hacienda con vigencia a partir del 12 de marzo del 2017, donde se dice que los predios baldíos que no sean destinados a casa habitación se tiene que pagar la Transmisión Patrimonial conforme al valor de operación, esos hay que quitarlos de ahí, que se vayan a destinar que aporta la confianza al Ciudadano, para que le diga al Notario lo voy a destinar a, la Ley lo obliga también que si no lo destina entonces le cobramos la diferencia ok de ahí debemos también, ojo con esto, ya hay tablas preferenciales no todos caen en ese supuesto, ya hay tablas y varios Peritos que están cercanos a esto, lo saben que hay tablas preferenciales para la Transmisión Patrimonial, estoy viendo aquí en la Ley de Ingresos y anteriormente sí había una tabla general pero hay unas tablas preferenciales, por ejemplo, para las viviendas de interés social que no pasan de $400,000.00 tienen una tarifa especial que ya viene con una cuota disminuida, si el límite de $270,000.00 a $400,000.00 pagan una cuota fija

quitarle los $270,000.00 son $2,570.00 de cuota fija más el 3% sobre el excedente entonces eso es una t[illegible]la preferencial y yo creo que hay muchas c[illegible]aciones que caen en esta tabla, porque esas son viviendas de interés social y que hay más operaciones de estas que las otras, aún así hay otras tablas también aquí para los casos de predios que son materia de regularización mayor a 900.00 metros cuadrados, también hay otra tabla para los de Procede, lo de CORETT, o sea la verdad que aquí hay una gama de posibilidades para esto y el grueso de las operaciones patrimoniales caen de interés social, entonces ya está hecha una consideración para esto, creo seguimos apelando, por eso se hacen estos trabajos apelando el respeto que técnicamente Catastro está presentando, no es una situación que nada más se presentan sobre un porcentaje, de hecho se hacen estudios, se hacen análisis, se hacen corridas de valores para el predial, ya que en el predial, ya que es el objeto principal para el incremento de los valores, también hay unos casos que nos disminuyen, no veo qué porcentaje pudiéramos poner a ese último que presentó Margarita que da un decremento de $400.00 aún con ese porcentaje o sea yo veo que tomando en cuenta los porcentajes de inversión, tomando en cuenta los $3.00 les dije estamos hablando de un ajuste Señores, hay que recuperar el 6.77 del porcentaje de inflación y los $3.00 cómo los vamos a recuperar, ese es el detalle son $18.00 anuales, entonces viendo esta situación sí pedirles el apoyo en ese sentido, se va a revisar el tema de Transmisión Patrimonial, sí se han visto ya algunas consideraciones en ese tema, pero bueno no sé si hay algún comentario más en relación a esto.

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.-** Ya están bajando la tasa verdad.

**L.I. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO.-** La cuota fija.

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.-**Esta porqué bajarla

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-**Te explico, la cuota fija porque sabes jurídicamente o sea jurídica y fiscalmente para determinar una contribución cualquier contribución.

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.-**Pero me comentaban que no ha habido Amparos.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** No pero mira es con el afán de hacer bien las cosas y de llegar a la regularización adecuada, quitamos esos $3.00 que de alguna manera nos obstaculizan, ir ajustando el valor cómo debe de ser.

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.-**No debería estar ahí pero está ahí, la quiere disminuir.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Así es, queremos eliminarla para que esos $3.00 que empezaron con $35.00 ya no tomarlos en cuenta para el predial, entonces en un afán de estar haciendo bien las cosas y quitar esos $18.00 a la cuenta aproximadamente o sea realmente no es no recuerdo, pero sería cuestión de echar ese es el propósito de disminuir la cuota fija. Algún comentario más respecto a este punto, el punto número 5 del Orden del Día, adelante.

**ING. OMAR A. GONZALEZ VIGUERAS.-** Gracias si yo reitero, necesitan poner atención sobre todo para las cosas urbanas tengo entendido que en números redondos son 41,300 y valuadas hay 30,000 redondo, entonces hay 11,000 cuentas que de alguna manera integrarlas y eso va haber mayores ingresos, a mí se me hacen bastantes para hacer un esfuerzo.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Pero de hecho ya están, nada más no están sistematizadas.

**ING. OMAR A. GONZALEZ VIGUERAS.-** Así están recaudando?

**L.I. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO.-** De hecho con el nuevo sistema se van a acabar de incorporar, a vincular cartográficamente, de ahí quitar las 2,600 cuentas rústicas, porqué las rústicas estamos armando la cartografía poco a poco y allí nos falta y entonces el resto de las urbanas estamos trabajando en el nuevo sistema para integrarlas, sí por supuesto esperamos valuar por lo menos 36,000 automáticamente con cartografía, 31,000 fueron automáticas más aparte las manuales que se hacen.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Comentarles también que el trabajo del rezago, recuperación del impuesto Predial se le dijo a todos los que hemos intervenido en ellos de que aprovechando el descuento que hay en la Ley de Ingresos que es hasta el 75% se le dijeron a las personas de ya no atrasarse, hemos visto una respuesta considerable porque no todos, pero hay gente que por circunstancias se atrasó y entre más pasó el tiempo pues menos podía pagar, sí hemos visto algunos casos que ya no de atraso pero le decíamos mire si viene a tiempo todavía tenía el 15%, por ello las estadísticas de incremento del Predial del año corriente o sea, sí hubo respuesta de la gente y lo digo esto por la razón de que se habló hace un momento del rezago, eso es una situación más por la cual la gente no le pega tanto el predial inclusive saben Ustedes que la gente que tenemos formada en general la mayoría es de escasos recursos económicos, está formada en el predial y luego se pasa a pagar al agua, eso lo vemos en el grueso del padrón, no está siendo muy afectado ya lo hemos revisado. Alguna otra observación?

**ING. JESUS CONTRERAS ALVAREZ.-** Por último y a lo mejor saliendo un poquito del tema, sabido es que han venido muchas Empresas a nuestro Municipio a trabajar, muy bien, inquietud de algunos de los Pequeños Propietarios es, todos esos caminos de acceso son insuficientes y lo comento en este momento porque bueno, aquí está el Regidor y demás y a lo mejor en una Sesión de Cabildo platicarlo con los propios de Obras Públicas y demás, utilizan los caminos, está llenísimo de vehículos de ellos, de qué forma participan ellos para tener o para tener la conservación y demás de todo esto, porque a la fecha somos los Pequeños Propietarios que tenemos que llegar al Rancho a dónde tenemos que ir cuando llueve y demás, los que andamos arreglando y las Empresas estas pues son las más beneficiadas en este momento y no hacen absolutamente nada, entonces dejarlo en la mesa para así en su momento se puede tocar el tema de ver esa parte y darle una normada en este asunto, para ver que estos también participen, lo que ellos están destruyendo y echen también la mano en lo que ellos también intervienen.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Bien, ningún comentario más respecto al punto número 5? Si no hay más comentarios, el Licenciado Miguel solicitó poner a consideración para su aprobación del punto número 5, por favor que sea por bloques porque así está propuesto.

**LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO.-** Bien compañeros Consejeros habiéndose agotado los temas de este punto y dando respuesta a las preguntas y observaciones así como el análisis de estos valores presentados por la Licenciada Margarita, someto a consideración la aprobación de la propuesta de incremento del 12% a los valores unitarios de construcción, así como la propuesta de incremento del 15% a los valores de terrenos, si están a favor manifiesten levantando su mano.

**SR. ROGELIO PARTIDA PULIDO.-** Quiero hacer una consideración.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** A ver, antes de la votación.

**SR. ROGELIO PARTIDA PULIDO.-** Si antes de la votación considero necesario que se considere por el tiempo, el impuesto, valor de calle, construcción, mi propuesta es la siguiente: si a la construcción debemos aumentarla para que haya trabajo en Ciudad Guzmán, para que haya lucimiento de Ciudad Guzmán propongo que se aplique un 6% y en el impuesto a nivel de calle del 15% la propongo al 10%, eso es por la Cámara de Propietarios de Fincas Urbanas de Ciudad Guzmán Jalisco A.C.

**MTRO. TEOFILO DE L ´ CRUZ MORAN.-** Perdón Don Rogelio me r e, de construcción 6% y de unitarios de te.eno de los de calle el 10%. Algún comentario más antes de hacer la votación?

**ING. JESUS CONTRERAS ALVAREZ.-** Los rústicos en realidad están muy por debajo, no impacta tanto el valor del impuesto Predial, entonces nos impacta en las Transmisiones, ahí es donde debemos de atender.

**MTRO. CARLOS A. DE LA FUENTE GUTIERREZ.-** Sí pero eso es, hay que tratarlo en la mesa de los Diputados, nosotros lo podemos impulsar desde aquí, desde el Municipio recuerden algo, que el Municipio recauda lo que le autorizan, lo que le mandan, bien, lo ha venido referenciando el Licenciado Teófilo o sea uno hace la propuesta y allá te pueden decir y ya nos ha pasado, oye estás muy alto bájalo, no pasa éste, éste y éste reconsidéralo y ya nos pasó una vez en un concepto y sino ellos mismos te dicen haber estás muy abajo, estás más abajo que otros Municipios y ellos hacen los ajustes o sea en los mismos Diputados su Órgano Técnico, su mesa técnica ahí ellos son los que te hacen esas observaciones y nosotros claro los podemos fomentar de que se haga un ajuste en lo de las Transmisiones incluso ustedes como Notarios hicieron una propuesta, no Abogado.

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.-**Lo que pasa que esto lo maneja cada Municipio independiente, el pago de Aviso de Transmisión Patrimonial con las tablas y tarifas que maneja edad, antes era igual el 2% históricas, ya después cada Municipio empezó a variar y cada Municipio tiene su Ley de Ingresos distinta y varía edad.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Ustedes como Colegio de Notarios no hicieron nada?

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.-**No, como cada Municipio tiene que ver eso.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Algún otro comentario?

**SR. ROGELIO PARTIDA PULIDO.-** El año pasado aumentamos el 20% en lo general y hubo 20 Municipios que no aumentaron el impuesto de Catastro, entonces eso es justo?

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Pero mire Don Rogelio no debe de hacer referencia, necesitaríamos analizar la situación de los Municipios, perdón por lo que voy a decir con toda humildad, pero no todos los Municipios hacen su trabajo como debe de ser y eso lo digo con conocimiento de causa.

**SR. ROGELIO PARTIDA PULIDO.-** Entonces nosotros nos fregamos porque si sabemos trabajar.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** No, y les digo que hacen tablas de valores y no las aplican, eso es algo también peor, a ver entonces Señores, algún comentario más con la propuesta que tenemos?

**ING. OMAR A. GONZALEZ VIGUERAS.-** El Colegio de Ingenieros a través de mi representación y en base al índice de precios que tú nos comentaste que bajó de 4. 55% y el año pasado fue de 6.77%, mi propuesta concreta, valores de construcción 10% y para el valor de calle el 13%. Esa es mi propuesta.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Señores, miren, en el afán con la aclaración pues, que en el tema de los impuestos no es así, el ver quién da más, quién da menos, pero en el afán de que sigamos, que en este trabajo de ir poco a poco como comentó al principio el Abogado en lo personal y más que aparte de que estoy presidiendo, pues somos responsables de la Hacienda Municipal y pesa sobre nosotros responsabilidad del

que vaya avanzando esto poco a poco, en lo personal yo también me iría, me uniría, ahorita lo someto a votación, pero les digo porque para si me ven levantando la mano porque me retracto, es por eso, es en el afán de seguir avanzando, de seguir haciendo el trabajo de manera gradual porque las cuestiones inflacionarias, los insumos, la gasolina, el sueldo a los empleados es a diario, gastos que se pagan, la luz, el ISR, Pensiones, es una infinidad de gastos, perdón Ingeniero iba a comentar algo, era para antes de la votación, sí Ingeniero nada más estoy comentando, justificando que me voy a adherir a la propuesta, me parece porqué razón, porque bueno el 10% y el 13% creo que nos salva esta situación de la cuestión inflacionaria y para ver la disminución de los $3.00, hay que seguir avanzando, vamos a hacer otra corrida financiera, los $3.00 están en otra cancha de la Ley de Ingresos y ahí ya lo vemos, pero en el afán de ir salvando esta situación en lo personal, voy de todos modos para tener la formalidad, para que quede muy claro vamos a someter la propuesta como estaba oficialmente porque así estaba determinada, vamos a someter la propuesta del Sr. Rogelio y la propuesta del Ingeniero González, les parece bien, esa es la mecánica respecto al punto 5, ahorita algún comentario más antes de hacer la propuesta?

**ING. OMAR A. GONZALEZ VIGUERAS.-** Mi propuesta va en el sentido de una actitud propositiva racional estando ambas partes, porque igual en mi caso o sea responsabilidad como Colegio como representante de la Sociedad que vela por los intereses y yo tengo que informar, también me dicen cómo estuvo de qué manera se defendió por ética profesional que se tiene y salvaguardar los intereses y la economía de la Sociedad en ese sentido.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** No habiendo otro comentario más Secretario, le pido que en el orden de la propuesta que traíamos oficialmente luego la propuesta del Señor Rogelio, porque así fue y finalmente la propuesta la del Ingeniero Omar A. González Vigueras.

**LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO.-** Solicito a los integrantes de este Consejo su aprobación sobre la propuesta de incremento del 12% a los valores de construcción, así como la propuesta de incrementar el 15% a los valores unitarios de terreno, si está a favor manifiestan levantando su mano. Le informo Presidente que **no hubo votos para esta propuesta.**

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Bien, adelante con la siguiente por favor.

**LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO.-** Siguiente propuesta del Señor Partida, el cual propone el aumento del **6%** a los valores unitarios de construcción, así como el **10%** de incremento a los valores unitarios de terreno, quien esté a favor manifiéstenlo levantando su mano. Le informo Presidente que la propuesta obtuvo **4 votos a favor.**

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Bien, adelante con la siguiente por favor.

**LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO.-** Bien, continuamos con la tercer propuesta del Ingeniero González Vigueras del Colegio de Ingenieros Civiles, el cual propone el incremento del **10%** a los valores de construcción así como el **13%** de incremento a los valores unitarios de terreno, quien esté a favor manifiestan levantando su mano. Le informo Presidente que la propuesta obtuvo 6 votos a favor y una Abstención de los Representantes de la Cámara de Comercio.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Bien, les informó entonces Señores Consejeros que queda con 6 votos a favor, la propuesta de ***incremento del 10% a los valores unitarios de construcción y el 13% de incremento a los valores unitarios de terreno, con una abstención de los Representantes de la Cámara de Comercio.***

**LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO.-** Continuando con el mismo punto ahora someto a consideración la aprobación de la propuesta de incremento del 15% a los valores unitarios de Centros de población de Zona y del Parque Industrial; quien esté a favor

manifiesta levantando su mano. Le informo Presidente que la propuesta obtuvo **10 votos a favor.**

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Bien, les informó que con **10 votos a favor queda aprobado.**

**LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO.-** Vamos ahora con el inciso "D", someto a consideración de los
Miembros de este Consejo la propuesta de aprobación del incremento del 20% a los valores unitarios de predios rústicos, si están a favor manifiesten levantando su mano. Le informo Presidente que la propuesta **obtuvo 6 votos a favor.**

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Les informó que con 6 votos a favor queda aprobado el incremento del ***20% a los valores unitarios de predios rústicos.***

**LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO.-** Le informo Presidente, queda agotado el punto número 5 del Orden del Día.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Antes de cederle la voz al Licenciado Miguel para el punto 6, en esta aprobación vamos a considerar lo que comentaron de la Transmisión Patrimonial para revisar los temas, porque también eso pudiera en algún momento Regidor, sería otro caminito hacerlo, pero tomamos nota de eso.

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.-**Aquí quisiera hacer un comentario, en dos Municipios contemplan exención hasta un tope de valor cuando es Herencia o sea se tramita el Intestado y son Herederos.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Contemplaba la exención hasta cierto valor y la diferencia se pagaba el impuesto por Transmisión patrimonial.

**LIC. GENARO ALVAREZ DEL TORO.-** Sí, antes lo contemplaba Zapopan y Guadalajara.

**MTRO. CARLOS A. DE LA FUENTE GUTIERREZ.-** Estaba contemplado o todavía está en su Ley.

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.-** Ahorita no sé, pero hace tiempo si me tocó ver la Ley de Ingresos, cuando era por Herencia no había Cesión de Derechos ni nada que se le transmitía y era casa habitación y hasta un tope.

**MTRO. CARLOS A. DE LA FUENTE GUTIERREZ.-** Sí era casa habitación y hasta un tope.

**LIC. GENARO ÁLVAREZ DEL TORO.-**Si y el excedente se pagaba normal.

**MTRO. CARLOS A. DE LA FUENTE GUTIERREZ.-**Como tipo lo del Predial, a los adultos mayores hasta 1´200,000.00.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Revisamos dentro del derecho comparado, siempre revisamos Leyes de ingresos.

**MTRO. CARLOS A. DE LA FUENTE GUTIERREZ.-** Revisamos a ver si alguien lo está contemplando ahorita o esa parte que lo tenía a ver si ya lo quitaron y si lo quitaron por algo, habrá que ver, está bien revisamos.
**LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO.-** Continuamos con el punto número 6, si alguien tiene alguna observación. Adelante ingeniero.

**ING. OMAR A. GONZALEZ VIGUERAS.-** Sí gracias, al inicio de la Asamblea y se me hace muy saludable que se integraran más Ciudadanos a este Consejo Técnico, tener

más voces que refleje la inquietud de la Sociedad porque eso contribuye a la mejor decisión que tomarán aquí.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Ingeniero, la misma Ley sí considera que se pueda invitar a más gente que tenga conocimiento en el tema, tiene Usted a alguien que tuviera que invitar, que abonara a este tema?

**ING. OMAR A. GONZALEZ VIGUERAS.-** Pues a algunas Asociaciones Civiles, de manera general, fue una idea.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Ya en lo cortito vemos y analizamos a ver a quién se le puede invitar, está bien consideramos eso.

**SR. ROGELIO PARTIDA PULIDO.-** Una pequeña aclaración, van a seguir los descuentos como está establecido o si van a continuar sí, porque en algunos Municipios ampliaron el período Enero-Febrero un porcentaje y algunos otros hasta abril, aquí se termina en marzo, no sé si contemplen emparejar a los otros municipios, que sea hasta abril.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Igual vamos a seguir trabajando, igual que el año pasado con los mismos tiempos Enero, Febrero y Marzo. Si no hay otros asuntos varios continuamos con el siguiente punto.

**LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO-** Continuamos con el punto número 7, qué es la Clausura por parte del Presidente.

**MTRO. TEOFILO DE LA CRUZ MORAN.-** Bien, antes de Clausurar agradecer que hayan invertido parte de su tiempo, todo mundo tenemos algunas otras actividades atrás de todo esto, también agradecerle a Margarita todo el trabajo para hacer la Propuesta técnicamente y principalmente a Ustedes agradecerles que cada año han participado y quiénes no pues bienvenidos, abonarle a todo esto día a día, siempre lo hacemos en ese afán de cumplir con nuestra obligación, haciendo bien las cosas de acuerdo a la normatividad y por otro lado por nuestra parte como ya lo ha dicho el Maestro Carlos Agustín ir eficientando los recursos financieros porque en esa medida la gente tiene más confianza en ir pagando sus contribuciones, muchas gracias y se dan los trabajos por clausurados siendo las 13:35 del día 24 de mayo del presente y a nombre del Presidente Municipal Interino agradecerles su asistencia y su apoyo para los trabajos de este Consejo. Muchas gracias a todos por su asistencia y su participación.

**Firman los que intervinieron en la Sesión del Consejo Técnico de Catastro Municipal.**

| NOMBRE: | FIRMA: |
|---|---|
| **MTRO. TEÓFILO DE LA CRUZ MORÁN**<br>Presidente Suplente del C.T.C.M. | |
| **LIC. MIGUEL VAZQUEZ VILLALVAZO.**<br>Secretario del C.T.C.M. | |
| **L.I. ANASTASIA MARGARITA CHÁVEZ VILLALVAZO**<br>Directora de Catastro Municipal | |
| **MTRO. CARLOS AGUSTIN DE LA FUENTE GUTIERREZ**<br>Regidor suplente de la Comisión de Hacienda Municipal | |
| **LIC. JOSE ROBERTO CARDENAS SANCHEZ.**<br>Cámara Nacional de Comercio de Ciudad Guzmán | |
| **ING. J. JESÚS CONTRERAS ÁLVAREZ**<br>Asociación Municipal de Propietarios Rurales. | |
| **C. ROGELIO PARTIDA PULIDO**<br>Cámara de Propietarios de Fincas Urbanas de Cd. Guzmán, Jal. A.C. | |

| | |
|---|---|
| **LIC. EMMANUEL MORENO FIGUEROA**<br>Consejo Intergrupal de V[illegible]adores del Estado de Jalisco A.C. | |
| **LIC. GENARO ALVAREZ DEL TORO.**<br>Colegio de Notarios del Estado de Jalisco | |
| **ING. OMAR ARMANDO GONZALEZ VIGUERAS**<br>Colegio de Ingenieros Civiles del Sur de Jalisco, A.C. | |
| **ARQ. FRANCISCO JAVIER MAGAÑA ROMERO**<br>Colegio de Arquitectos del Sur de Jalisco A.C. | |
| | |

GOBIERNO MUNICIPAL
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
ZAPOTLAN EL GRANDE, JAL.

DIRECCIÓN DE
CATASTRO MUNICIPAL