

La Ciudad que 
te cuida

**ACTA DE LA 4TA SESION ORDINARIA
DEL CONSEJO TECNICO CATASTRAL
DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA
2025**





En Guadalajara Jalisco, siendo las 12:24 horas del día 11 de Julio de 2025 en el salón Ex-Presidentes del Palacio Municipal de Guadalajara ubicado en Av. Hidalgo No. 400, Centro Histórico, Guadalajara Jalisco y en cumplimiento con lo establecido en los artículos 23 y 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, el 97 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Guadalajara, así como en los artículos 9 al 16 del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, previa convocatoria enviada por correo electrónico 3 días antes y confirmada telefónicamente, se llevó a cabo la Cuarta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral 2025 del Municipio de Guadalajara.

Preside la sesión el Dr. Mario Ramón Silva Rodríguez, Representante de la Presidenta del Consejo Técnico Catastral Municipal de Guadalajara, designado mediante oficio OEP/079/2025 de fecha 6 de mayo del 2025. Da la bienvenida saludando a las y los consejeros presentes y agradeciéndoles su presencia.

Para iniciar con el desahogo de los puntos agendados, solicita a la L.C. Irlanda Loerythe Baumbach Valencia, Tesorera Municipal y Secretaria del Consejo Técnico proceda a nombrar lista de asistencia. La Secretaria da cuenta de la presencia de los siguientes integrantes: en la Presidencia del Consejo Técnico de Catastro Municipal el Dr. Mario Ramón Silva Rodríguez; por parte de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública, la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez; el Ing. Rodolfo González Sánchez de la Dirección de Catastro; representando a la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guadalajara la Dra. Perla María Zamora Macías; por parte de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara, L.A.E. Alberto Vázquez Sainz; por el Consejo Intergrupales de Valuadores del Estado de Jalisco, el Mtro. V. Ing. Edgar Hernández González representando al Centro Empresarial Jalisco, al Ing. Tonatiuh Méndez Pizano; del Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco, el Mtro. V. Ing. Enrique Font Becerra; de la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Guadalajara el Lic. Octavio González Jiménez; representando al Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, el Dr. Juan José Serratos Cervantes; por parte del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco, la Mtra. Margarita Romero Peña y por parte de la Secretaría del Consejo L.C Irlanda Loerythe Baumbach Valencia. Asimismo, se contó con la presencia de invitados: representado a la sociedad civil el Mtro. Enrique Rivera Rubio y el Mtro. Rafael Aceves Preciado; por lo tanto, la Secretaria informó que existía quórum necesario con once de los trece integrantes del Consejo y 2 invitados, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Consigna además la presencia de personal de Catastro para apoyo de la exposición de temas de carácter técnico: la Jefa de Cartografía y Dictaminación, Mtra. Claudia Gabriela Orozco Reyes y el Jefe de Valuación y Estudios Técnicos, el Mtro. Hernán Johe Ochoa Benítez.



Una vez confirmado el quórum, la Presidencia pidió a la Secretaria del Consejo que continuara con el punto número dos dando lectura al orden del día. No habiendo asuntos que agregar, somete a votación y el mismo queda aprobado por unanimidad, por lo que la sesión se desarrolla bajo el siguiente, cumpliéndose a su vez con el primer y segundo punto del orden del día:

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Lista de asistencia y declaratoria de quórum.
- 2.- Presentación y en su caso aprobación del orden del día.
- 3.- Lectura y en su caso aprobación del acta correspondiente a la Sesión de Instalación del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara 2025.
- 4.- Propuesta de valores para plazas y centros comerciales.
- 5.- Análisis de lote tipo.
- 6.- Estudio de mercado para valores de terreno 2026.
- 7.- Asuntos generales.

Continuando con el tercer punto programado, *Presentación y en su caso aprobación de la minuta correspondiente a la Cuarta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral*; el Presidente comentó que fue enviada con anterioridad por correo electrónico y preguntó a las y los Consejeros si tenían alguna observación o comentario. Al no haber aportaciones, sometió a votación la omisión de la lectura y la aprobación del contenido, ambas mociones fueron aprobadas por unanimidad.

Para el desahogo del cuarto punto, *Propuesta de valores para plazas y centros comerciales*; el Presidente otorgó el uso de la voz al Director de Catastro quien mencionó que este punto ya se había analizado en la sesión pasada, por tal motivo darían un reporte de las tareas acordadas, una de ellas fue hacer el estudio de las operaciones de compra-venta de locales que se registraron en Catastro en el periodo de junio 2024 a junio 2025, resaltando que de esas operaciones que nos reportan los notarios se detecta una diferencia de un 39% en promedio superior el valor de operación respecto al catastral.

Para proceder con la explicación cedió la palabra a la Mtra. Claudia Orozco, Jefa del Departamento de Cartografía, quien mencionó que recordando la fórmula que se presentó la sesión pasada, el método de cálculo de plusvalía requiere el valor de compra, es decir lo que costó el activo al momento de su adquisición, lo cual se complica para el estudio comparativo. Por ello se recopiló información de los locales, revisando los movimientos de compraventa que se han realizado de los inmuebles en cuestión.



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

El resultado fue de 64 locales. Sin excluir las que se reportaron como donaciones, las operaciones se ubicaron un 23% sobre el valor catastral promedio, con lo cual se presentó una comparativa con el 4.07% inflacionario, resaltando los que no tuvieron incrementos (verde), los que aumento su ocupación (azul) y los que disminuyo la ocupación (rojo):

CLAVE CATASTRAL	PLAZA	Porcentajes propuestos			impacto en \$			% ocupación
		Valor actual	23%	4.07%	% Transmisiones	% Inflación	% Inflación	
D65J1009002	PABELLON	\$ 16,160.00	\$ 19,876.80	\$ 16,817.71	\$ 3,716.80	\$ 657.71	1	
D65I2529001	PLAZA BONITA	\$ 12,410.00	\$ 15,264.30	\$ 12,915.09	\$ 2,854.30	\$ 505.09	1.13	
D65J1009002	AMERICAS	\$ 14,220.00	\$ 17,490.60	\$ 14,798.75	\$ 3,270.60	\$ 578.75	1	
D65H4335098	EL SAUZ	\$ 4,800.00	\$ 5,904.00	\$ 4,995.36	\$ 1,104.00	\$ 195.36	1.16	
D65I3045001	CENTRO MAGNO	\$ 25,160.00	\$ 30,946.80	\$ 26,184.01	\$ 5,786.80	\$ 1,024.01	1.14	
D65I2128020	MEXICO	\$ 14,520.00	\$ 17,859.60	\$ 15,110.96	\$ 3,339.60	\$ 590.96	0.84	
D66B3963001	TERRAZA OBLATOS	\$ 21,100.00	\$ 25,953.00	\$ 21,958.77	\$ 4,853.00	\$ 858.77	1.03	
D65J0073013	ATEMAJAC	\$ 7,560.00	\$ 9,298.80	\$ 7,867.69	\$ 1,738.80	\$ 307.69	0.8	
D65I4389001	FIESTA ARBOLEDAS	\$ 11,510.00	\$ 14,157.30	\$ 11,978.46	\$ 2,647.30	\$ 468.46	1	
D65I1035002	PUNTO SAO PAULO	\$ 28,890.00	\$ 35,534.70	\$ 30,065.82	\$ 6,644.70	\$ 1,175.82	0.95	
D65I2096001	GALERIAS DEL CALZADO	\$ 14,560.00	\$ 17,908.80	\$ 15,152.59	\$ 3,348.80	\$ 592.59	1	
D66A3007001	REVOLUCION	\$ 7,730.00	\$ 9,507.90	\$ 8,044.61	\$ 1,777.90	\$ 314.61	1.13	
D65I2088213	SANIA	\$ 24,150.00	\$ 29,704.50	\$ 25,132.91	\$ 5,554.50	\$ 982.91	1.09	
D66A4366002	FORUM TLAQUEPAQUE	\$ 24,040.00	\$ 29,569.20	\$ 25,018.43	\$ 5,529.20	\$ 978.43	1.14	
D65I3897052	LAS TORRES	\$ 11,400.00	\$ 14,022.00	\$ 11,863.98	\$ 2,622.00	\$ 463.98	0.62	
D65H3018012	EXIMODA	\$ 10,150.00	\$ 12,484.50	\$ 10,563.11	\$ 2,334.50	\$ 413.11	1	
D65J1236001	CENTRO COMERCIAL LA NORMAL	\$ 5,980.00	\$ 7,355.40	\$ 6,223.39	\$ 1,375.40	\$ 243.39	0.51	
D65I4101001	DEL ANGEL	\$ 11,630.00	\$ 14,304.90	\$ 12,103.34	\$ 2,674.90	\$ 473.34	0.9	
D66B2787001	PUNTO ORIENTE	\$ 4,790.00	\$ 5,891.70	\$ 4,984.95	\$ 1,101.70	\$ 194.95	0.95	
D65I2552001	TERRANOVA	\$ 13,630.00	\$ 16,764.90	\$ 14,184.74	\$ 3,134.90	\$ 554.74	0.99	
D66A1693009	INDEPENDENCIA	\$ 5,690.00	\$ 6,998.70	\$ 5,921.58	\$ 1,308.70	\$ 231.58	1.05	
D65J1891001	CIRCUNVALACION	\$ 9,870.00	\$ 12,140.10	\$ 10,271.71	\$ 2,270.10	\$ 401.71	1.05	

De ahí (23%) se plantea prorratear el porcentaje en los 3 años de la administración, es decir que el primer año se aumente 7.66%, siguiente 7.66% y por último 7.66% con la finalidad de no impactar el porcentaje a los valores de las plazas de un año a otro pero si equiparar lo más cercano a los valores que la oferta inmobiliaria refleja:

CLAVE CATASTRAL	PLAZA	Valor actual	Porcentaje prorrateado		
			7.66%	7.66%	7.66%
			1 Año	2 Año	3 Año
D65J1009002	PABELLON	\$ 16,160.00	\$ 17,397.86	\$ 17,397.86	\$ 18,730.53
D65I2529001	PLAZA BONITA	\$ 12,410.00	\$ 15,264.30	\$ 12,915.09	\$ 15,885.56
D65J1009002	AMERICAS	\$ 14,220.00	\$ 17,490.60	\$ 14,798.75	\$ 18,202.47
D65H4335098	EL SAUZ	\$ 4,800.00	\$ 5,904.00	\$ 4,995.36	\$ 6,144.29
D65I3045001	CENTRO MAGNO	\$ 25,160.00	\$ 30,946.80	\$ 26,184.01	\$ 32,206.33
D65I2128020	MEXICO	\$ 14,520.00	\$ 17,859.60	\$ 15,110.96	\$ 18,586.49
D66B3963001	TERRAZA OBLATOS	\$ 21,100.00	\$ 25,953.00	\$ 21,958.77	\$ 27,009.29
D65J0073013	ATEMAJAC	\$ 7,560.00	\$ 9,298.80	\$ 7,867.69	\$ 9,677.26
D65I4389001	FIESTA ARBOLEDAS	\$ 11,510.00	\$ 14,157.30	\$ 11,978.46	\$ 14,733.50
D65I1035002	PUNTO SAO PAULO	\$ 28,890.00	\$ 35,534.70	\$ 30,065.82	\$ 36,980.96
D65I2096001	GALERIAS DEL CALZADO	\$ 14,560.00	\$ 17,908.80	\$ 15,152.59	\$ 18,637.69
D66A3007001	REVOLUCION	\$ 7,730.00	\$ 9,507.90	\$ 8,044.61	\$ 9,894.87
D65I2088213	SANIA	\$ 24,150.00	\$ 29,704.50	\$ 25,132.91	\$ 30,913.47
D66A4366002	FORUM TLAQUEPAQUE	\$ 24,040.00	\$ 29,569.20	\$ 25,018.43	\$ 30,772.67
D65I3897052	LAS TORRES	\$ 11,400.00	\$ 14,022.00	\$ 11,863.98	\$ 14,592.70



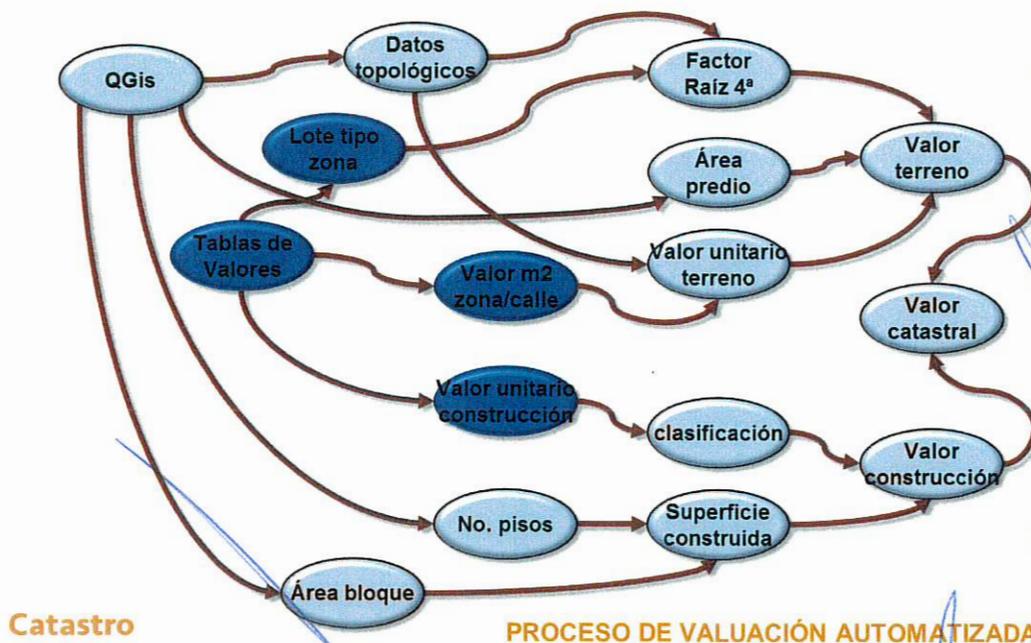
Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

D65H3018012	EXIMODA	\$ 10,150.00	\$ 12,484.50	\$ 10,563.11	\$ 12,992.62
D65J1236001	CENTRO COMERCIAL LA NORMAL	\$ 5,980.00	\$ 7,355.40	\$ 6,223.39	\$ 7,654.76
D65I4101001	DEL ANGEL	\$ 11,630.00	\$ 14,304.90	\$ 12,103.34	\$ 14,887.11
D66B2787001	PUNTO ORIENTE	\$ 4,790.00	\$ 5,891.70	\$ 4,984.95	\$ 6,131.49
D65I2552001	TERRANOVA	\$ 13,630.00	\$ 16,764.90	\$ 14,184.74	\$ 17,447.23
D66A1693009	INDEPENDENCIA	\$ 5,690.00	\$ 6,998.70	\$ 5,921.58	\$ 7,283.55
D65J1891001	CIRCUNVALACION	\$ 9,870.00	\$ 12,140.10	\$ 10,271.71	\$ 12,634.20

No habiendo más comentarios, el Presidente mencionó que posteriormente se les presentara la propuesta final, dando por concluido el punto.

Para el desahogo del quinto punto, *Análisis de lote tipo*; el Presidente otorgó el uso de la voz al Director de Catastro, quien inicia explicando el proceso de cálculo del valor fiscal, conforme al proceso automatizado que se tiene en el Catastro de Guadalajara. Destaca cómo sin intervención del usuario, se alimenta de datos de las tablas de valores y geometría de cada predio provistos por el Sistema de Información Geográfica, utilizando un factor derivado de la fórmula de raíz 4ª antes presentada, que se caracteriza por:

- Implementada desde el año 2000
- Codificada en el sistema de gestión catastral
- Compara 4 factores topológicos del predio, con los correspondientes del lote tipo
- Acotada en 0.8 y 1.2, es decir no premia ni demerita más allá del 20%
- Excepciones en el factor:
 - Condominios = 1
 - Predios interiores = 1.5
 - Lotes manzaneros = 1.25





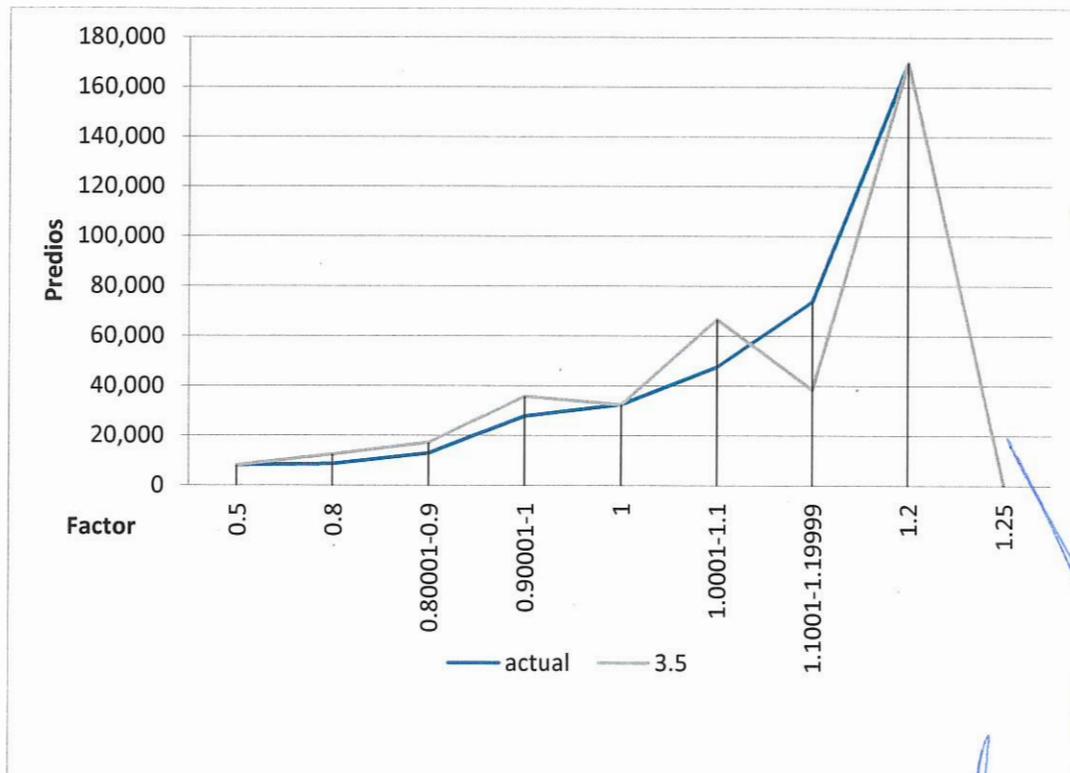
Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Parte importante de todo ese sistema es la fórmula que realiza la comparación del terreno a valuar con el lote tipo predominante en la zona. Dicho terreno ideal como ya se estudió en la sesión previa, está determinado en las tablas de valores aprobadas, con una relación frente-fondo de 1 a 4. Con base en lo que establece el artículo 18 fracción VI del Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, y según el compromiso adquirido en la sesión de instalación del consejo, reporta que se llevaron a cabo los cálculos de reconfiguración del lote tipo, en dos escenarios que procede a explicar.

- I. Con el frente tipo actual de cada zona de valor, solo cambiando a una relación del fondo a 3.5 tantos del frente y a partir de ahí recálculo de profundidad media, perímetro y área tipo, se realizó el ejercicio con la totalidad de predios cartografiados en el padrón, lo que dio como resultado:

Resultado	Predios	Promedio diferencia valor terreno vs actual
Se mantienen	219206	
Bajan	161489	-\$53,550.55
Suben	431	\$2,935,351.08
Total	381126	

El resultado general tiende más a la unidad en el factor que la relación actual 1-4





Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

- II. Recalcular el lote tipo a todas las zonas de valor en base a un análisis estadístico de la superficie de terreno promedio de los predios ubicados en cada zona:

Para comenzar, explica cómo calcular un frente tipo nuevo, considerando el rectángulo de ángulos rectos con una relación frente-fondo 1-3:

$$a=(3.5x)(x) \quad a=3.5(x)^2$$

$$=(x)^2 = \frac{a}{3.5}$$

$$x=\sqrt{a/3.5}$$

Donde a =área, x =frente

Agrega que, ya que el Reglamento de la Ley refiere al Reglamento Estatal de Zonificación para las dimensiones de los frentes tipo mínimo y máximo, se realizó una investigación de los instrumentos normativos que resultarían aplicables:

- Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco (2001).
- Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalajara (reformado en 2017).
- Planes Parciales de Desarrollo Urbano del municipio de Guadalajara.
- Manuales técnicos de diseño urbano (SEDATU, ONU-Hábitat).

Parámetros de Lote Tipo – Municipio de Guadalajara

Parámetro	Valor mínimo	Valor máximo	Justificación técnica
Frente	7 m	12 m	Ideal para viviendas unifamiliares y comercio local
Fondo (profundidad)	15 m	30 m	Relación fondo/frente de 1.5 a 2.5 es óptima
Superficie	105 m ²	360 m ²	Depende del uso y densidad (H3 a H5)
Relación frente/fondo	1:2	1:2.5	Mantiene proporción edificable adecuada

Ejemplo real en zonas como Americana, Chapultepec o Providencia: lotes de 7×21, 8×25, 10×30 m.

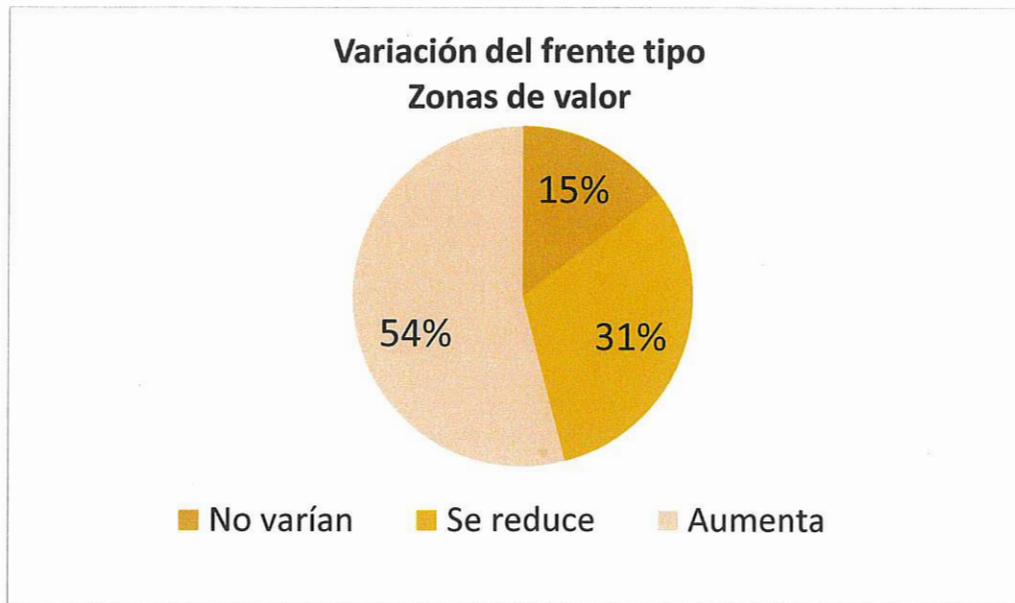
Tomando en cuenta dichos elementos, llevé a cabo el estudio de las 1,021 zonas de valor y todos los predios que se encuentran en cada zona, analizando la superficie promedio de cada uno obtenida desde la geobase. Para el cálculo resultante, utilizó los parámetros:

- Eliminación de extremos, fuera del promedio +/- 1 desviación estándar
- Límites del lote tipo, frente 7m mínimo y 12m máximo.



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Concluye presentando los resultados en comparación con los lotes tipo definidos actualmente en la tabla de valores 2026:



La Dra. Perla Zamora menciona la importancia de los instrumentos de planeación para guiar las políticas públicas relacionadas con la urbanización, considerando que las tablas de valores deben ser parte de un plan integral. Por su parte la Mtra. Margarita Romero señala que los valores unitarios obedecen al mercado según la oferta y demanda. Después de opiniones del Mtro. Rafael Aceves y del Ing. Tonatiah Méndez, concluye el Ing. Rodolfo González señalando que entre los actores que forman parte de todo el proceso, los gobiernos tienen la responsabilidad de incidir en fenómenos como la gentrificación que ha estado señalándose en diversos sectores, atribuida en parte a una “burbuja inmobiliaria”.

Para abordar el sexto punto, *Estudio de mercado para valores de terreno 2026*; el Presidente cedió la palabra al Ing. Rodolfo González, quien mencionó que el Consejo Catastral del Estado no hace recomendación de valores base de terreno a Catastro de Guadalajara, en primer lugar porque no se tiene registrado rezago entre sus valores y los mínimos recomendados y en segundo porque Catastro de Guadalajara hace sus propios estudios de mercado.

Apoyado en los datos más recientes publicados por el Instituto de Información Estadística y Geográfica referentes al comportamiento en la venta de vivienda de los principales municipios del área metropolitana de Guadalajara, indicó que en general las variaciones y algunos estudios en relación disponibilidad de vivienda dentro de la ZMG, se encontró que se construye muy poca vivienda de tipo económico o de interés social, se está construyendo más de tipo medio y superior:



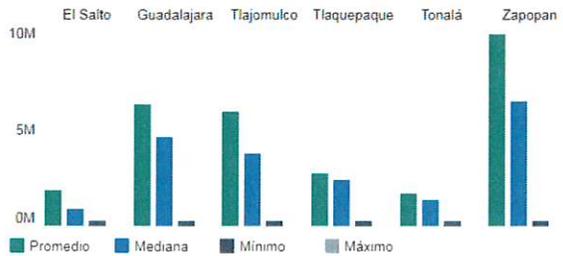
Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Información sobre la venta de vivienda en los principales municipios del AMG

Precios durante julio de 2024

Municipio	Precio promedio	Mediana (Precio)	Mínimo (Precio)	Máximo (Precio)	Número de viviendas
El Salto	1 835 337	850 000	250 000	18 000 000	241
Guadalajara	6 280 144	4 635 050	252 000	94 000 000	13 657
Tlajomulco	5 916 615	3 750 000	250 000	85 000 000	6 261
Tlaquepaque	2 720 361	2 412 000	280 000	18 500 000	2 062
Tonalá	1 682 690	1 380 000	250 000	16 000 000	969
Zapopan	9 929 542	6 437 500	258 169	100 000 000	25 932
Total gener.	7 898 436	4 950 000	250 000	100 000 000	49 122

Precio promedio Mediana Mínimo Máximo



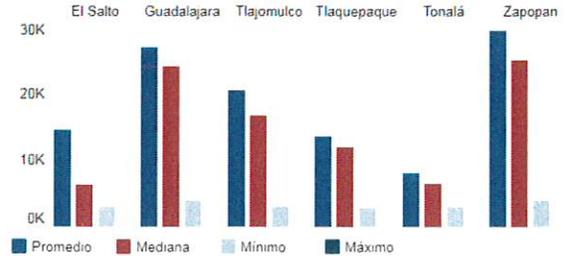
Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional.

Información sobre la renta de vivienda en los principales municipios del AMG

Precios durante julio de 2024

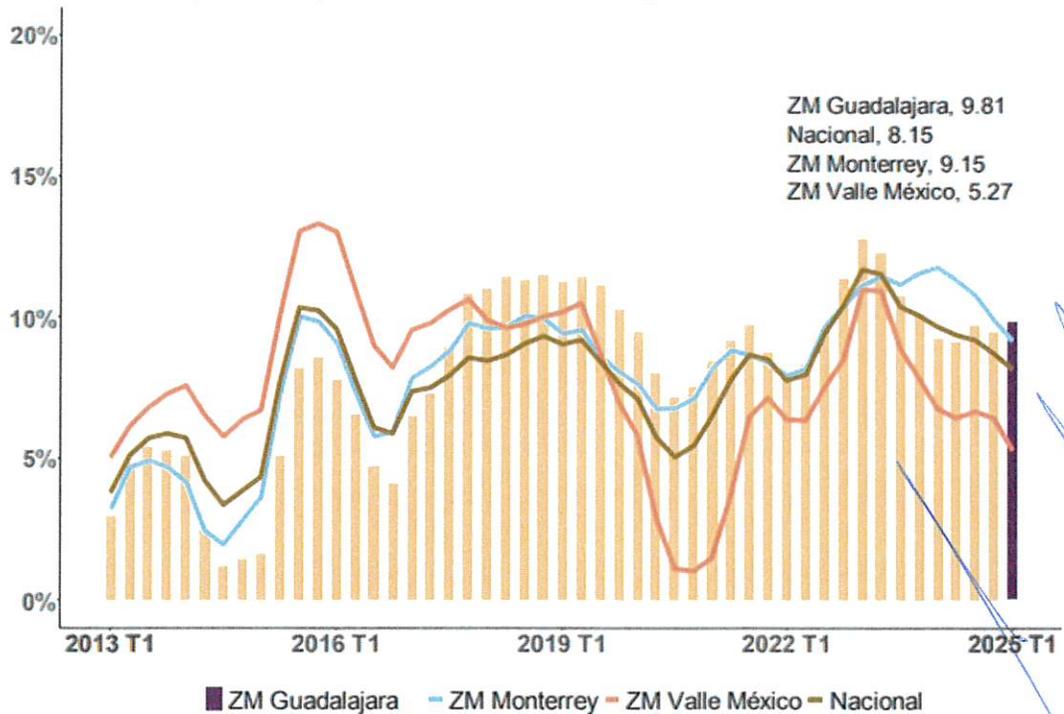
Municipio	Precio promedio	Mediana (Precio)	Mínimo (Precio)	Máximo (Precio)	Número de viviendas
El Salto	14 436	6 250	3 000	45 000	14
Guadalajara	26 845	24 000	4 000	100 000	2 164
Tlajomulco	20 353	16 600	3 000	95 000	761
Tlaquepaque	13 450	12 000	2 800	60 000	282
Tonalá	8 035	6 500	3 000	16 500	44
Zapopan	29 296	25 000	4 000	100 000	3 998
Total general	26 856	23 000	2 800	100 000	7 263

Precio promedio Mediana Mínimo Máximo



Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional.

Variación porcentual anual de los precios de las viviendas en las principales zonas metropolitanas, primer trimestre de 2013 al primer trimestre de 2025

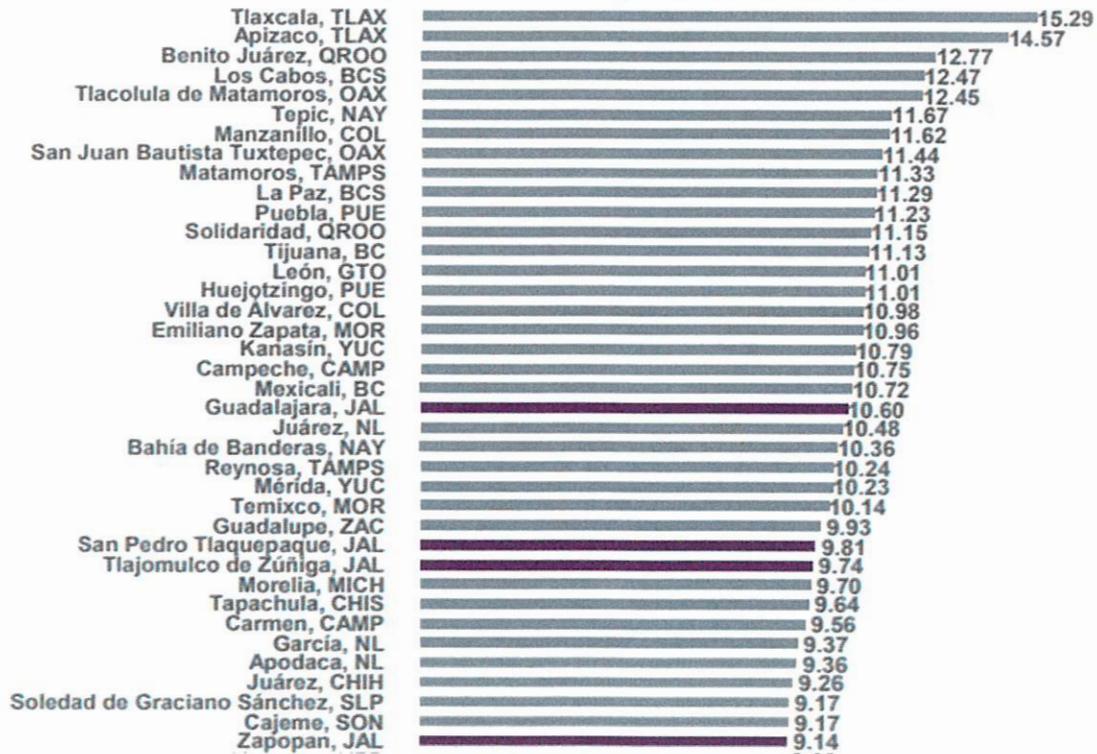


Elaboración del IIEG, con información de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

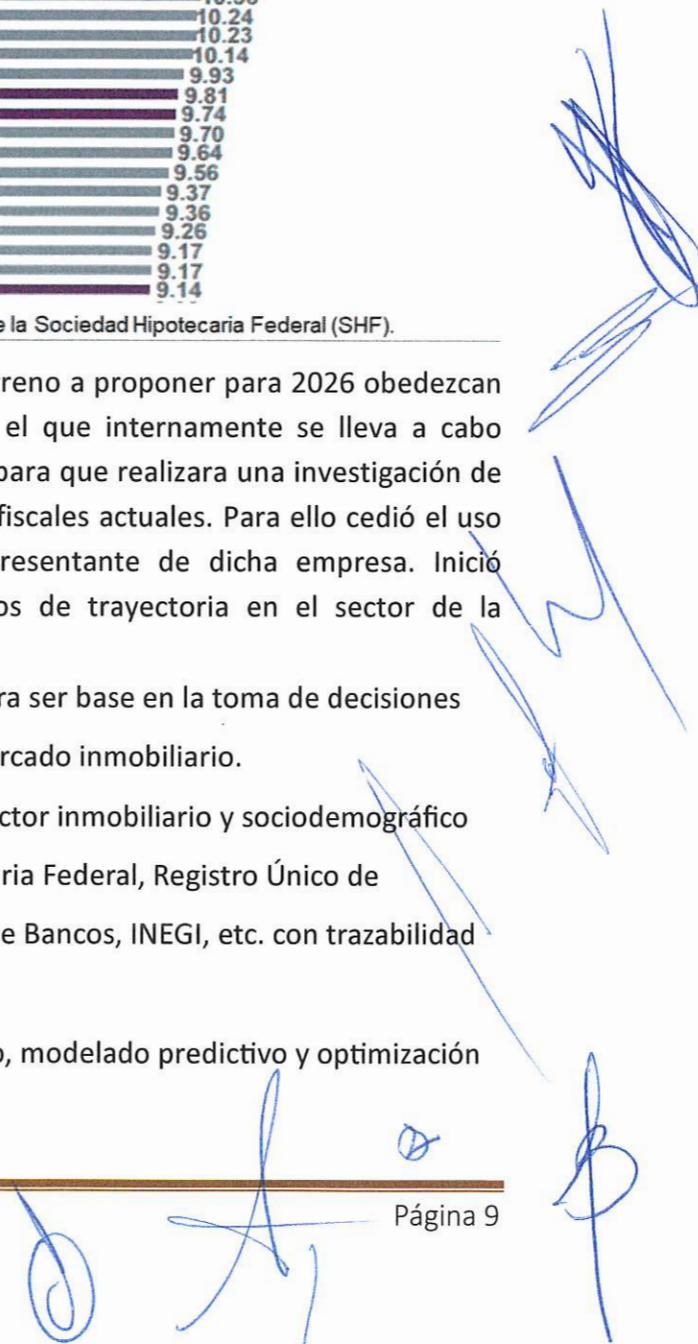
Comparativo municipal de la variación anual del Índice de Precios de la Vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal, primer trimestre de 2025



Elaboración del IIEG, con información de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Con la intención de que los valores unitarios de terreno a proponer para 2026 obedezcan a un estudio más completo y metodológico que el que internamente se lleva a cabo siempre, se solicitó a la empresa *meTric anaLYSIS*, para que realizara una investigación de valores comerciales y la brecha que existe con los fiscales actuales. Para ello cedió el uso de la voz a la Dra. Gabriela García Curiel, representante de dicha empresa. Inició mencionando que son una empresa con 10 años de trayectoria en el sector de la Tecnología y Big Data que:

- Proveen herramientas y datos necesarios para ser base en la toma de decisiones sustentadas, con información precisa del mercado inmobiliario.
- Contamos con amplias bases de datos del sector inmobiliario y sociodemográfico de fuentes públicas como Sociedad Hipotecaria Federal, Registro Único de Vivienda, INFONAVIT, Asociación Mexicana de Bancos, INEGI, etc. con trazabilidad demostrable.
- Nuestra especialidad es el análisis estadístico, modelado predictivo y optimización estratégica.





Continuó mencionando que su división de analítica de datos es la llave maestra del engranaje de toda la operación de esta empresa y que su equipo tiene más de 25 años de experiencia en empresas dedicadas a la valuación de inmuebles y auditoría de avalúos, mercado inmobiliario residencial. Y que su secreto, es la minería de datos sumada a la inteligencia artificial, la extracción y la depuración de la información existente y abierta. De perfiles multidisciplinarios como Economistas, Científico de Datos, Valuadores, Financieros, MBA, Arquitectos e Ingenieros; con amplia experiencia en análisis geoespacial, machine learning y estrategias de inteligencia de negocios. Indicó que Catastro le solicitó un proyecto de “Análisis geoespacial de valores del suelo como propuesta para determinar el valor del mercado”, la cual se basa en la siguiente metodología técnica:

INTEGRACIÓN:

Se completaron dos fuentes clave de información: los datos catastrales vectoriales provistos por Catastro GDL, que contienen la delimitación espacial y los valores propuestos del suelo para el año 2025; y la base de datos proveniente de los datos de créditos hipotecarios de los bancos de la data pública de la Sociedad Hipotecaria Federal, que aporta información detallada sobre transacciones inmobiliarias, incluyendo la localización geográfica y las características físicas de los terrenos.

1. Recopilación y preparación de datos, incluyendo la limpieza y transformación de las geometrías.
2. La conversión de las transacciones a objetos espaciales compatibles con el sistema de referencia WGS 84.
3. Realización de cruces espaciales entre los puntos de transacciones y los polígonos catastrales.
4. Cálculo de indicadores estadísticos por objeto espacial, como el precio promedio por metro cuadrado y el coeficiente de variación.
5. Conversión de las transacciones a objetos espaciales compatibles con el sistema de referencia WGS 84.
6. Incorporación de los indicadores a los polígonos catastrales.
7. Comparación de los resultados obtenidos con los valores base propuestos por Catastro GDL.

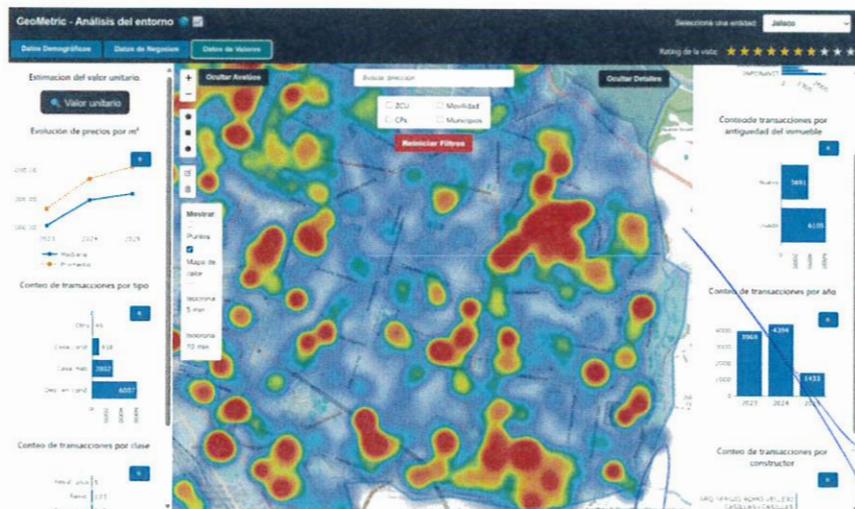


Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Asimismo, presentó sus fuentes de información:

- Datos geospaciales catastrales: Información vectorial tipo polígono que representa los objetos especiales catastrales del municipio de Guadalajara, Jalisco (Entidad 14, Municipio 39). Estos datos incluyen un identificador único por objeto espacial creado, y a partir de estas referencias se determinan los valores del mercado del valor del suelo, a partir de la metodología propuesta por Metric Analysis System para generar una propuesta del valor de mercado de las áreas geospaciales catastrales.
- Datos de transacciones de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF): Información detallada de créditos inmobiliarios, incluyendo localización geográfica (latitud y longitud), características físicas del inmueble, valores concluidos de las propiedades, superficie vendible y valores del terreno. Nos basaremos en el valor físico del suelo para ser el equivalente del valor del mercado de las áreas geospaciales de catastral.

Herramienta Geometric





Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Concluyó mostrando algunos ejemplos de diferentes colonias como:



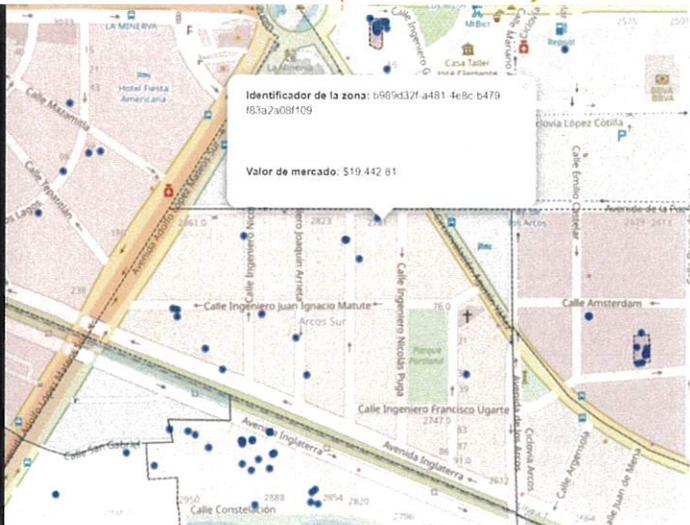


Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara



**COLONIA
ARCOS SUR**

**VALOR COMERCIAL
PROMEDIO TERRENO
POR M2:
\$19,500.**



El Ing. Rodolfo González concluyó mencionando que una vez que la empresa entregue esa información Catastro procederá al análisis, ya que esto nos dará el dato de cómo está el mt² comercialmente en promedio, todo con la metodología y la analítica de datos y ya sobre eso haremos la propuesta de valores de terreno diferenciada, con el objetivo de alcanzar los valores comerciales. Cierra el tema el Dr. Mario Silva señalando que en la siguiente sesión se presentarán los resultados y sus impactos en el padrón.

No habiendo más asuntos generales, el Presidente dio por concluida la cuarta sesión ordinaria del Consejo, siendo las 13:25 horas del día 11 de julio del 2025 y dio las gracias a las y los Consejeros por su asistencia y participación. Se levanta la presente acta para constancia que firman los asistentes.

Lista de Consejeras y Consejeros

DR. MARIO RAMÓN SILVA RODRÍGUEZ.
Representando al Presidente del Consejo.

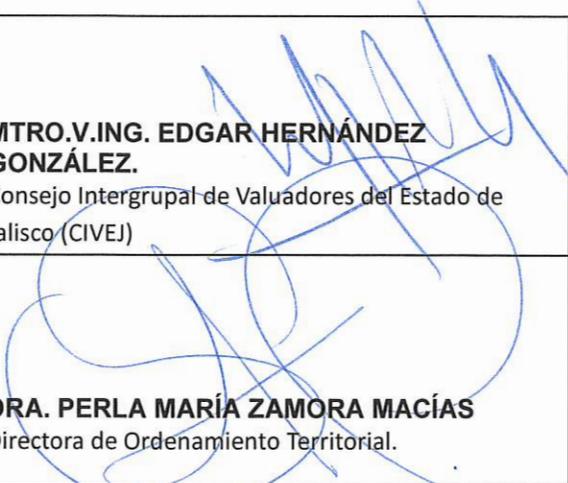
Mlanda Baumbach
L.C. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA.
Representando al Secretario del Consejo

[Handwritten blue scribbles and signatures on the right side of the page]



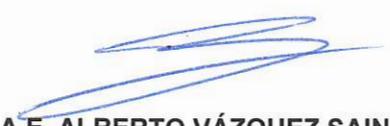

ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ.
Representando a la Dirección de Catastro.

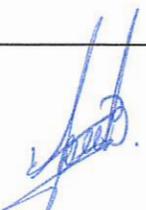

LIC. OCTAVIO GONZALEZ JIMÉNEZ
Representando a la Dirección de Obras Públicas.


MTRO.V.ING. EDGAR HERNÁNDEZ GONZÁLEZ.
Consejo Intergruppal de Valuadores del Estado de Jalisco (CIVEJ)


DRA. PERLA MARÍA ZAMORA MACÍAS
Directora de Ordenamiento Territorial.


REGIDORA ANA ISABEL ROBLES JIMÉNEZ.
Comisión Edilicia de Hacienda Pública del Municipio de Guadalajara


L.A.E. ALBERTO VÁZQUEZ SAINZ
Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara.


ING.ENRIQUE FONT BECERRA.
Colegio e Instituto Mexicano de Valuación.


ING.TONATIUH MENDEZ PIZANO.
Centro Empresarial Jalisco (Coparmex).

MTRA.ING. MARGARITA ROMERO PEÑA
Colegio de Ingenieros Civiles del estado de Jalisco.

Esta hoja forma parte del acta correspondiente a la cuarta sesión ordinaria del Consejo Técnico Catastral del municipio de Guadalajara.