



**ACTA DE LA TERCERA SESIÓN ORDINARIA  
CONSEJO TECNICO DE CATASTRO  
DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO  
13 DE MAYO DEL 2022**

En el Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco, A.C. con domicilio Ave. Juan Palomar y Arias No. 84, Col. Jardines Vallarta C.P. 45020, Zapopan, Jalisco., siendo las 9:00 nueve horas del día 13 de mayo del año 2022, dos mil veintidós, se celebró la tercera Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, convocada por la ciudadana Maestra Karina Anaid Herмосillo Ramírez, en su carácter de Sindica Municipal de Guadalajara, representante designada, como suplente para el cargo de Presidente del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara. Inicia esta sesión, Manifiesta << Buenos días, sean todas y todos bienvenidos a esta Tercera Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, prevista para el día de hoy viernes 13 de mayo del año 2022 a las 09:24 horas. Damos inicio a esta sesión para lo cual solicito al Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez en su carácter de Director de Ingresos Municipales, como suplente del Mtro. Luis García Sotelo, Tesorero Municipal y Secretario de este Consejo, como lo establece el artículo 11, fracción IV, del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, se sirva nombrar lista de asistencia de las y los consejeros de este Consejo Catastral del Municipio de Guadalajara.>>

**1.- Lista de asistencia y declaratoria de quórum legal para sesionar.-** En el desahogo de este punto, el Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, en representación para esta sesión del Maestro Luis García Sotelo, Secretario Técnico de este Consejo, En uso de la voz el Secretario Técnico manifiesta <<procedo hacer mención al pase de lista de asistencia.-----

Nombre	Representación
Mtra. Karina Anaid Herмосillo Ramírez	Sindica Municipal y Presidente del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara



Mtro. Rubén Alberto Reyes Enríquez	Secretario del Técnico del Consejo y Suplente Tesorero Municipal
Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco	Titular de la Dirección de Catastro
Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro	Titular de la Comisión Edilicia de Hacienda del Ayuntamiento de Guadalajara
Lic. Adriana Mercado Ruíz	Colegio de Notarios del Estado de Jalisco
Ing. Isaac Brobry Radosh	Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco
Lic. Alberto Vázquez Sainz	Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara
Mtro. Agustín Flores Martínez	Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco
Ing. Tonatiuh Méndez Pizano	Centro Empresarial de Jalisco (COPARMEX)
Ing. Enrique Font Becerra	Colegio e Instituto Mexicano de Valuación, A.C.
Ing. Rafael Castañeda Mendoza	Dirección Municipal Obras Públicas
Lic. Carlos Delhdari Correa Gordillo	Dirección del Ordenamiento del Territorio
Mtro. Rafael Aceves Preciado	Sociedad Civil
Mtro. Enrique Rivera Rubio,	Sociedad Civil

Le informo Mtra. Karina, que de acuerdo al artículo 11 fracción IV del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara que contamos con 12 consejeros, habiendo Quórum suficiente, para llevar a cabo esta tercera sesión ordinaria del Consejo Técnico Catastral.>>

## 2.- Presentación y aprobación de la orden del día.

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, manifiesta, << Vista la verificación de la lista de asistencia de las y los consejeros y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 14 del Reglamento del Consejo Técnico de



Catastro del Municipio de Guadalajara, Solicito al Secretario Técnico dar lectura al orden del día. >>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, da lectura a la orden del día, <<

### ORDEN DEL DIA

1. Lista de asistencia, declaratoria del quórum legal para sesionar.
2. Presentación y aprobación del orden del día.
3. Aprobación de Acta de la 2da Sesión Ordinaria.
4. Aprobación de polígonos especiales de Unidades Habitacionales de INFONAVIT.
5. Presentación de las 2 personas de la sociedad civil que se integran al Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara (solo con Voz)
6. Presentación y aprobación de polígonos de valor de PLAZAS COMERCIALES
7. Presentación y aprobación de polígonos de valor de TERRENO
8. Asuntos varios.
  - 8.1.- Presentación del resultado de valores de construcción aprobados en la 2da sesión ordinaria (40, 30, 30)
9. Clausura de la sesión.



En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, manifiesta, << De conformidad con lo dispuesto por el artículo 10, fracción V, del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, someto a su consideración el orden del día propuesto, les pregunto si están a favor del mismo, manifestarlo levantando su mano >>.

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, manifiesta << **Aprobado por Unanimidad**>>.

### **3.- Aprobación de Acta de la 2da Sesión Ordinaria.**

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, manifiesta <<Al haber sido atendidos los puntos primero y segundo de el Orden del Día, continuaremos con el desahogo del punto número 3 que corresponde a la **Aprobación del Acta de la 2da sesión ordinaria** del día 08 de abril del 2022.

Dado que el acta fue enviada a su correo electrónico, les pregunto si se autoriza la dispensa de su lectura.

Quienes estén a favor, manifiésteno levantando su mano.

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, manifiesta, << **Aprobado por unanimidad**>>

En uso de la voz la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, manifiesta << Autorizada la dispensa de su lectura, les pregunto si es de aprobarse el acta de la Segunda Sesión Ordinaria, favor de manifestarlo levantando su mano. >>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, manifiesta, << **Aprobado por unanimidad**>>

### **4.- Aprobación de polígonos especiales de Unidades Habitacionales de INFONAVIT.**

En uso de la Voz, la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez Presidenta del Consejo. Manifiesta <<Continuando con el orden del día pasamos al punto **No. 4** que corresponde a la **Aprobación de polígonos especiales de Unidades**



**Habitacionales de INFONAVIT**, para lo cual cedo el uso de la voz al Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco. >>

En uso de la voz el Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, << Buen día estimados consejeros, dándole seguimiento al tema de Polígonos Especiales de Unidades Habitacionales de INFONAVIT", para solicitar un pequeño incremento y vean la disparidad en la que nos encontramos actualmente, por lo que cedo el uso de la voz a la Arquitecta Claudia Gabriela Orozco Reyes, >>.

En uso de la voz Arquitecta Claudia Gabriela Orozco Reyes, manifiesta, << gracias buenos días a todos, en la sesión anterior se hizo la propuesta en base a un ejercicio que se presentó a todos de cómo se realizó el estudio de mercado para ser visible que estábamos muy por debajo del mercado de valor comercial pretendiendo estar lo más similar a éste, continuando con todo este proceso se finalizó de elaborar el estudio de mercado de todas las unidades habitacionales de Guadalajara, quedando la tabla de propuesta de valores en donde ustedes pueden ver en la tercera columna el valor terreno actual contra la segunda columna que es el valor de estudio de mercado, por poner un número de los más llamativos Unidad Galindo, donde la venta está muy elevado, precisamente haciendo este estudio de mercado se puso un incremento de porcentaje de manera que el ajuste fuera gradual para que no incrementara de manera excesiva el valor propuesto de valor al momento hacer el estudio de mercado, revisando este análisis se decidió que las primeras cuatro unidades habitacionales, Sierra Leona, El Verde, Ramón Corona y Planetario, ahí el mercado se comporto de manera distinta, es decir no se detecto plusvalía en la venta de los inmuebles, encontrándose muchos remates, ahí no hay un incremento que se deba de hacer al valor unitario, de ahí que su porcentaje de ajuste gradual resultó 0%, con los siguientes condominios fue solamente casi la inflación estando actualmente a 7.8, dejándose a un 7%, a los que si había forma de igualar un poco más y donde si rebasan el valor unitario que actualmente están en las tablas de valores de Guadalajara, se incremento un 15% y un 10% y solamente una de las unidades habitacionales se incremento un 20%, quedando esos porcentajes en el valor propuesto para el valor unitario para las Unidades Habitacionales de INFONAVIT. Hay algún comentario al respecto.>> Se agrega el **(Anexo 1) Tabla Valores Unitarios de Terreno Unidades Habitacionales de INFONAVIT**, para su conocimiento.



En uso de la Voz, la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta <<Una vez de recibido y analizada la información por ustedes sobre el tema de "Polígonos Especiales de Unidades Habitacionales de INFONAVIT", someto a su consideración para su votación; les pregunto si se aprueban los Polígonos antes mencionados, favor de manifestarlo levantando su mano. >>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, manifiesta, << **Aprobado por unanimidad**>>

**5.- Presentación de las 2 personas de la sociedad civil que se integran al Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara (solo con Voz)**

En uso de la Voz, la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta <<Continuando con el orden del día pasamos al punto **No. 5** que corresponde a la presentación de las 2 personas de la sociedad civil que se integran al Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara CTC, para dar cumplimiento a lo que establece el Reglamento de éste Consejo del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara en su artículo No. 6

Por lo anterior cedo el uso de la voz al Mtro. David Benjamín para que realice la presentación de los dos ciudadanos que se a integraran a este Consejo Técnico Catastral.>>

En uso de la voz el Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, <<Muchas gracias Maestra, dando seguimiento al Punto No. 5, de el orden del día, me es grato presentar a las 2 primeras personas que acudieron a la Dirección de Catastro, después de haber publicado la convocatoria pública el día jueves 7 de abril del año en curso, en el pagina web del municipio de Guadalajara, dichas personalidades demostraron interés a formar parte de este Consejo Catastral.

A continuación tengo el honor de presentar al:

Sr. Rafael Aceves Preciado y al Sr. Enrique Rivera Rubio, ambas personas con domicilio en la Zona Metropolitana de Guadalajara.



## SEMBLANZA

**C. Enrique Rivera Rubio** es egresado del Centro Universitario de Ciencias Exactas e Ingenierías de la Universidad de Guadalajara como ingeniero civil, en donde también obtuvo la especialidad y maestría en valuación. A partir del año 2003 se dedica a la valuación. Del año 2010 al 2022 perteneció al padrón nacional de peritos valuadores del INDAABIN. En el periodo 2018-2019 fue Vocal, Coordinador del Centro de Actualización Profesional para Ingenieros y Director de la Mesa Técnica de Valuación del Colegio Metropolitano de Ingenieros Civiles de Jalisco. Para el bienio 2020-2021 fungió como Presidente del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, A.C.

Ha participado en dos ocasiones en el Premio Estatal de Valuación, en la primera de ellas (2016) resultó ganador con la presentación de una metodología para valorar un proyecto de renovación y regeneración urbana; en la segunda intervención (2017) presentó una fórmula para homologar el Coeficiente de Utilización de Suelo en casas habitación unifamiliares, recibiendo en esa vez el reconocimiento por aportación académica. En el 2018 fue galardonado como Profesionista del Año, distinción otorgada por la Secretaría de Gobernación del Estado de Jalisco a través de la Dirección de Profesiones.

Se desarrolla como profesionista independiente, otorgando servicios de construcción, valuación y asesoría inmobiliaria diversa como estudios de impacto en el valor inmobiliario para evaluación socioeconómica de proyectos de inversión presentados ante la Unidad de Inversiones de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para la asignación de recursos federales, entre los que destacan los proyectos: construcción de redes de agua potable y alcantarillado y así como el saneamiento de diversos colectores a cielo abierto en la Zona Conurbada de Guadalajara, Jalisco; plantas de tratamiento de aguas residuales Agua Prieta y El Ahogado en Guadalajara, Jalisco; plantas de tratamiento de aguas residuales Norte y Sur de Ciudad Juárez, Chihuahua; proyecto de saneamiento del Río Chiquito en Morelia, Michoacán; proyecto de saneamiento en San Juan del Río, Querétaro; construcción de la presa El Realito, San Luis Potosí; rescate ecológico ríos Atoyac y Alseseca y presa Valsequillo en el Estado de Puebla; proyecto de saneamiento de canales a cielo abierto en Soledad de Graciano Sánchez, San Luis Potosí; entre otros.

**C. Rafael Aceves Preciado:** Egresado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Guadalajara, Maestro en Valuación Inmobiliaria e Industrial, pasante de la Maestría y Doctorado en Ciencias de la Educación, Desde 1989



dedicado a la valuación.

Docente de la Universidad de Guadalajara en el Centro Universitario de Arte Arquitectura y Diseño de 1983 a 2016 y en el Sistema de Universidad Virtual de 2016 a la fecha, impartiendo materias en la maestría en Valuación y en la licenciatura de Administración de las Organizaciones

Dentro de su actuar profesional, podemos destacar: Valuador ante el Consejo de la Judicatura Estatal, los Catastros de las diferentes municipalidades del Estado de Jalisco, así como avalúos particulares comerciales en los diferentes ámbitos de la valuación, Ex presidente del Colegio de Arquitectos Académicos del Estado de Jalisco y del Consejo Intergrupala de Valuadores de Jalisco.

En uso de la Voz, la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez Presidenta del Consejo. Manifiesta <<Muchas gracias Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco.

Sr. Rafael Aceves Preciado y Sr. Enrique Rivera Rubio, sean bienvenidos a este Consejo.

El municipio de Guadalajara se los agradece, les recuerdo que su participación en este consejo es con derecho a voz.

#### **6.- Presentación y aprobación de polígonos de valor de PLAZAS COMERCIALES**

Una vez visto el tema de la presentación de los 2 ciudadanos que se integran a este Consejo Catastral, pasamos al **punto número 6** de el orden del día, que corresponde a la presentación y aprobación de **polígonos de valor de PLAZAS COMERCIALES**, para lo cual cedo nuevamente el uso de la voz al maestro David Benjamín Sánchez Velasco.>>

En uso de la voz el Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, << Muchas gracias Maestra Karina, es importante recordar que nuestro catastro municipal le dé seguimiento a la actualización constante a los diferentes rubros, para lo cual solicito de la manera más atenta al Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal jefe de la unidad departamental de Cartografía que nos explique en qué consiste la propuestas de polígonos de Valor de las PLAZAS COMERCIALES para lo cual cedo el uso de la voz al Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía de la Dirección de Catastro>>



En uso de la voz el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía de la Dirección de Catastro, manifiesta, <<Buen día a todos, en relación al tema de Polígonos de Plazas Comerciales visitamos con el equipo de inspectores de campo de la Dirección de Catastro, las plazas comerciales, a continuación les presento la tabla donde se entrevistaron con los administradores de las plazas obteniendo una información valiosa para tomar una determinación y algún porcentaje de ajuste para tomar como referencia de las plazas el No. de locales ocupados, locales vacíos, cajones de estacionamiento y porcentaje de ocupación y/o gente que acude, dentro de los parámetros que ellos manejan, en esta tabla donde se compara el valor de plaza contra el valor de la zona y se está proponiendo un ajuste dando como ejemplo interesante de Plaza Bonita, Plaza Pabellón por la decadencia y características que se mencionaba comprobando de acuerdo a los datos que tienen más locales vacíos que locales ocupados proponiéndose un ajuste y un incremento del 0% y en la columna del ajuste propuesto está un porcentaje con un incremento en relación a los datos que se están analizando, cabe mencionar que este ajuste es de acuerdo al tema de la inflación para este mes se está manejando una inflación del 7%, el ajuste realmente que se está proponiendo a las plazas no es tan representativo comparándose con la inflación en la última columna, es un incremento real observándose que el mayor incremento es a Plaza Independencia 12.9% y a Plaza Circunvalación es de un 13% que realmente sería superior a la inflación de un 6%, las siguientes láminas es el resultado del trabajo realizado por los inspectores de campo, en cada una de las plazas está representado el incremento propuesto. **(Anexo 2)** Estudio de Campo Valor de Plaza 2022 y Valor de Plaza Propuesto 2023



En uso de la Voz, el Ing. Isaac Brobry Radosh, manifiesta, <<Con respecto a los estudios de campo, Plaza el Sauz, Plaza Bonita, Plaza Pabellón son plazas que están en decadencias, por la estadística realizada que no tiene ocupado el 20% sugiero que no haya aumento en los valores de estas tres plazas con respecto a Plaza el Sauz, Sugiero que no haya aumento, ya que la cantidades de locales vacíos es considerable. >>

Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro, manifiesta << No vi en la lista la Plaza Mindtown y Horizontes Chapultepec ¿pregunto cuál es el impacto en el incremento por tener unicuenta o sea un solo pago del impuesto predial cómo se ve en ellos su incremento en relación a esto?,

El maestro David Benjamín aclara respecto a la pregunta de la Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro, Horizontes Chapultepec, Las nuevas plazas mixtas es un uso comercial y uso habitacional es un polígono especial.



Son globales para todos pagan igual por tener tasa progresiva por ende no está considerada como plaza comercial, se tiene dentro del rubro de condominio con locales comerciales. Considerando además efectivamente tanto Plaza Patria, como Midtown, están consideradas con unicuentas y sus locales solo son para renta y no para venta. En el caso de Mindtown tiene algo especial ya que es una plaza nueva y tiene sus valores actualizados, el resto de las plazas tienen un rezago en sus valores por eso se están proponiendo incrementos mayores a éstas.

En Plaza Pabellón están desocupados 102 locales de 122 y solo los cines son los que tienen mayor afluencia, estando vacía la mayoría de la plaza por eso se contempla que esta plaza no tenga incremento (0%).

Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro, manifiesta <<Que pasa en el caso de Exhimoda y bajo qué régimen están registrados en su plataforma pagaría igual su impuesto predial considerado su incremento que porcentaje pagaría promedio?>>

En uso de la voz el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía de la Dirección de Catastro, manifiesta, <<En la Plaza Exhimoda el administrador de la plaza no dio acceso ni otorgo datos, por lo que nuestros inspectores de campo tuvieron que realizar la toma de fotos. cómo visitante a la plaza. Se propuso un 7% por el tema de inflación, manejándose un ajuste de acuerdo al reglamento de Catastro del Estado se tiene que redondear el número no tiene que ser exacto.

En uso de la voz el Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, << En el caso de Exhimoda tiene una problemática de muchos locales están en el FOBAPROA y tienen problema de propiedad están en régimen condominal, pero si tiene operaciones de venta no es unicuenta.>>

En uso de la Voz, el Mtro. Agustín Flores Martínez representante del Consejo Intergupal de Valuadores del Estado de Jalisco manifiesta << Una pregunta de lo que se comenta de las plaza que tienen unicuenta las plazas esas se agregaría un incremento.?

En uso de la voz el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía de la Dirección de Catastro, manifiesta, << De



hecho van de la mano los dos temas Poligonos Especiales de Plaza y el siguiente tema son Valores de Terreno en donde todo lo que no entre en plazas comerciales se estará tomando en cuenta en el siguiente tema de Valores de Terreno.

En uso de la Voz, la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta << Alguna otra pregunta o comentario al respecto >>

En uso de la Voz, el Ing. Isaac Brobry Radosh, manifiesta, << Solo preguntar si se autorizó mi propuesta de Plaza Bonita, Plaza Pabellón, proponiendo que también se autorice el ajuste a incremento 0% a dichas plazas incluyendo Plaza el Sauz. Ya que Plaza Pabellón sobrevive por el casino pero éste tiene el pago sus impuestos aparte, Plaza Bonita por sus oficinas y no tiene locales y Plaza el Sauz por la alta desocupación de sus locales comerciales.

En uso de la voz el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía de la Dirección de Catastro, manifiesta, << Si la propuesta es que Plaza el Sauz sea incremento 0% y el consejo así lo aprueba, no hay ningún problema en que se realice. Esta Plaza tiene 75 locales vacíos de 126 representando un 40% de ocupación >>

En uso de la Voz, la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta <<La propuesta planteada es que Plaza Bonita, Plaza Pabellón, Plaza el Sauz, con el 0% de incremento el resto es mantener como se expone. >>

Mtro. Rafael Aceves Preciado, de la Sociedad Civil, manifiesta. << Plaza Américas estaría bajo el mismo criterio por el número de los locales ocupados y vacíos. No hay un estudio de venta o de renta para tomar ese mismo criterio. Esta Plaza tiene 20 locales vacíos de 30, representando un 33% de ocupación >>.

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, manifiesta. <<Por la zona pudieran afectar la decisión en el caso de Pabellón. Bonita y Sauz de estar llenos por su ubicación tiene que ver con cuestiones históricas de 10 a 15 años que no se llena, en caso de Plaza Américas es distinto por estar en un polígono muy comercial de mucho valor, la expectativa pudiera ser distinta mientras que en las otras plazas en lugar de crecer van a reducir su



número de ocupación, posiblemente el año siguiente se tenga un escenario distinto en el que ya está completa de ahí la razón de diferenciarlo.

En uso de la voz el Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, <<En plaza las Américas realmente los locales estaban ocupados y esta plaza fue en decadencia por tema de Pandemia donde todos los locales estaban ocupados y a raíz de ésta actualmente están la mayoría de locales vacíos, si la propuesta del Consejo es incluirlo en el criterio en 0%, sin problema.>>

En uso de la Voz, la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta <<La propuesta planteada es que **Plaza Bonita, Plaza Pabellón, Plaza el Sauz y Plaza Américas, con el 0% de incremento** el resto de las plazas mantener como se expone. Si están a favor les solicito manifestarlo levantando su mano para su aprobación. >>

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, manifiesta, << **Aprobado por unanimidad**>>

## 7.- Presentación y aprobación de polígonos de valor de TERRENO

En uso de la Voz, la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta, <<Continuando con el orden del día, pasamos al punto **No. 7** que corresponde a la presentación y aprobación de **Polígonos de valor de Terrenos**. Para lo cual cedo el uso de la voz al Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco. >>

En uso de la voz el Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, << Muchas gracias Maestra Karina, como lo comenté con antelación la importancia de considerar los diversos aspectos entre los que se encuentran el estado actual de los **Polígonos de valor de Terrenos** se está proponiendo un cambio en este rubro el cual lo explicará el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal para lo cual le cedo el uso de la voz.

En uso de la voz el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía de la Dirección de Catastro, manifiesta, <<estos dos temas van de la mano los Polígonos de Plaza y Polígonos de Terreno, donde hay



plazas pequeñas que salen del primer grupo de plazas pero se contemplan en esta parte de los incrementos de polígono de terreno, considerando la propuesta del incremento del tema de construcciones en el análisis que se hizo se propone a este Consejo ser más moderados en el tema del incremento en los polígonos de terreno, considerándose solamente el tema inflacionario para el incremento del valores unitarios de terreno, se les hizo llegar la información haciendo referencia en el mapa donde está la distribución de los valores en Guadalajara, explicado los valores más bajos en el polígono hacia el Norte, Sur y Oriente están los valores más bajos y al Poniente están los valores más altos, en el archivo enviado verán ustedes solamente un extracto de la totalidad de 813 polígonos de valor para efectos de la presentación y la explicación donde se observa el valor 2022, el propuesto 2023 y la diferencia propuesta donde se aumenta por tema inflacionario el 7% en toda la ciudad, habiendo una variación en cuanto a porcentaje donde se puede ver solamente por el tema de redondeo.

En uso de la voz, el Ing. Isaac Brobry Radosh, manifiesta, <<Tengo una pregunta en relación a los polígonos donde hay algunos que tienen marcado el valor del polígono y algunos tienen un valor diferente mencionando como ejemplo, el Polígono Colomos, donde el valor del polígono marcado en el plano y por separado tiene otro valor superior inclusive hay uno en Circunvalación Vallarta que esta reducido el segundo valor en el mismo polígono. Entendiendo está un polígono dentro de otro polígono. >>

En uso de la voz el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía de la Dirección de Catastro, manifiesta, << Aquí en esta capa de información ya están incluidos los polígonos especiales de condominio que se autorizaron la sesión anterior respetando los incrementos que ya aprobó este consejo, al final va a quedar una sola capa, falta diferenciar los valores de plaza y diferenciar valores de INFONAVIT que ya se aprobaron quedando una capa única de valor de terreno de los cuales como ya están aprobados los condominios ya están insertos en esta lamina.

En uso de la voz el Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, <<Son las de condominio que se sesionaron la vez pasada y los valores de condominio unitarios.

En uso de la Voz, el Mtro. Agustín Flores Martínez representante del Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco manifiesta. << veo que hay



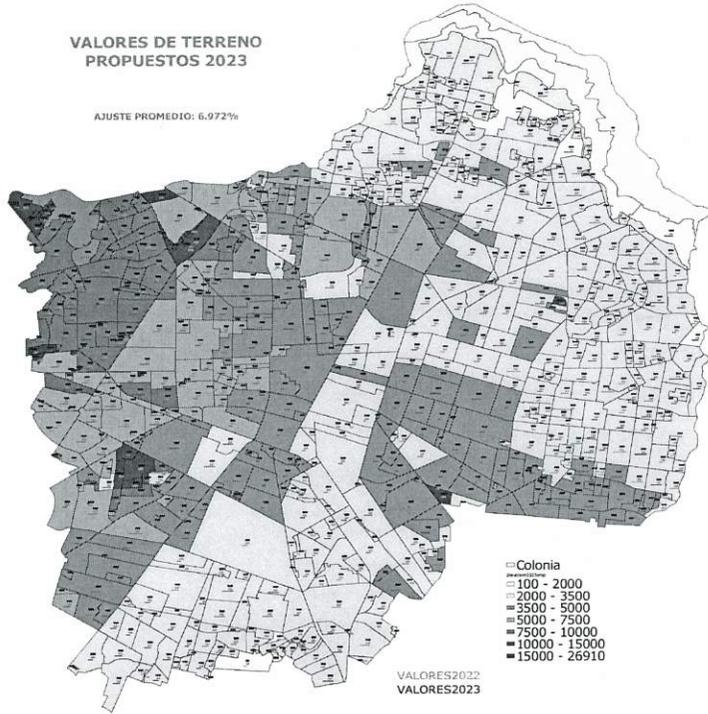
diferencias de valor muy considerables, por ejemplo Niños héroes de una diferencia de uno de 7,000 y uno de 4,000 a que se debe estas diferencias, mencionando también la Col. Guadalupana Norte y Sur, donde no dá para más, son casas con 50 a 60 años de antigüedad la mayoría. Donde se ve que tiene los mismos perímetros tipos, área tipo. Solicito se revise el visor urbano para ver las características semejantes sin embargo hay diferencias de valor >>

En uso de la voz el Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, Jefe de la Unidad Departamental de Cartografía de la Dirección de Catastro, manifiesta, <<Sabemos que en los valores de terreno dentro de los polígonos de valor en la misma colonia hay zonas de diferentes características por ejemplo. Zona industrial que contempla una parte habitacional y una parte de zona de industrias donde el valor no es el mismo, los polígonos de condominio ya están insertos puede ser que una misma colonia sea variable su valor, si se encuentra cerca un polígono de condominio o cerca de servicios aunque sea las fincas de las mismas características y estos polígonos son los que se han estado manejando históricamente está justificado y ubicada la diferencia de valor del incremento. En el caso de la Colonia Guadalupana Norte y Colonia Guadalupana Sur, las diferencias son por sus características de zona ya que está ubicado cerca de la Glorieta Transito por tal motivo está justificado su valor.



VALORES DE TERRENO  
PROPUESTOS 2023

AJUSTE PROMEDIO: 6.972%



- Colonia
- 100 - 2000
- 2000 - 3500
- 3500 - 5000
- 5000 - 7500
- 7500 - 10000
- 10000 - 15000
- 15000 - 26910

VALORES2022  
VALORES2023

idpublicacion	descripcion	colonia	valor2022	valor2023	diferencia22-23	frente tipo	profundidad tipo	perimetro tipo	area tipo
1	COLONIA	JARDINES DEL COUNTRY TERCERA SECCION	7170	7650	7%	8	32	80	256
2	COLONIA	SAN MIGUEL DE MEZQUITAN	6860	7350	7%	7	28	70	196
3	COLONIA	NIÑOS HEROES	7040	7550	7%	8	32	80	256
4	COLONIA	NIÑOS HEROES	4050	4350	7%	8	32	80	256
5	COLONIA	SAN MIGUEL DE MEZQUITAN	3460	3700	7%	7	28	70	196
6	COLONIA	SAN MIGUEL DE MEZQUITAN	3430	3650	6%	7	28	70	196
8	COLONIA	GUADALUPANA SUR	3720	4000	8%	7	28	70	196
9	COLONIA	GUADALUPANA SUR	4690	5000	7%	7	28	70	196
10	COLONIA	GUADALUPANA SUR	6820	7300	7%	7	28	70	196
11	COLONIA	JARDINES ALCALDE	5720	6100	7%	8	32	80	256
12	BARRIO	MEZQUITAN	3160	3400	8%	7.5	30	75	225
13	BARRIO	MEZQUITAN	3970	4250	7%	7.5	30	75	225
14	COLONIA	COLINAS DE LA NORMAL	5830	6250	7%	8	32	80	256
15	COLONIA	COLINAS DE LA NORMAL	7600	8150	7%	8	32	80	256
16	COLONIA	VILLAS DE SAN JUAN	4640	4950	7%	6.5	26	65	169
17	COLONIA	ALCALDE BARRANQUITAS	4970	5300	7%	6.5	26	65	169
18	COLONIA	INDEPENDENCIA	5060	5400	7%	11.5	46	115	529
19	COLONIA	INDEPENDENCIA ORIENTE	4850	5200	7%	11	44	110	484
20	COLONIA	INDEPENDENCIA SUR	5160	5500	7%	7.5	30	75	225
21	COLONIA	INDEPENDENCIA SUR	3420	3650	7%	7.5	30	75	225
22	COLONIA	ALCALDE BARRANQUITAS	3290	3500	6%	6.5	26	65	169
23	COLONIA	ALCALDE BARRANQUITAS	4110	4400	7%	6.5	26	65	169
24	COLONIA	COLINAS DE LA NORMAL	4200	4500	7%	8	32	80	256
25	UNIDAD HABITACIONAL	RAMON CORONA	4810	5150	7%	11.5	46	115	529
26	UNIDAD HABITACIONAL	RAMON CORONA	3850	4100	6%	11.5	46	115	529
27	COLONIA	LA NORMAL	3250	3500	8%	8.5	34	85	289
28	COLONIA	SAN BERNARDO	3560	3800	7%	7.5	30	75	225
29	COLONIA	CHAPULTEPEC COUNTRY	7550	8100	7%	9.5	38	95	361
30	COLONIA	CHAPULTEPEC COUNTRY	4060	4350	7%	9.5	38	95	361
31	COLONIA	CHAPULTEPEC COUNTRY	8390	9000	7%	9.5	38	95	361
32	COLONIA	AYUNTAMIENTO	7070	7550	7%	8.5	34	85	289
33	COLONIA	AYUNTAMIENTO	6060	6500	7%	8.5	34	85	289
34	COLONIA	MEZQUITAN COUNTRY	5200	5550	7%	8	32	80	256
35	COLONIA	MEZQUITAN	4740	5050	7%	7.5	30	75	225
36	COLONIA	MEZQUITAN COUNTRY	4160	4450	7%	8	32	80	256
37	COLONIA	MEZQUITAN	3990	4250	7%	7.5	30	75	225
39	COLONIA	MEZQUITAN	3160	3400	8%	7.5	30	75	225
40	COLONIA	LA NORMAL	4070	4350	7%	8.5	34	85	289
41	COLONIA	LA NORMAL	3680	3950	7%	8.5	34	85	289
42	COLONIA	MEZQUITAN	3790	4050	7%	7.5	30	75	225
43	COLONIA	SANTA TERESITA	4440	4750	7%	7.5	30	75	225
44	COLONIA	SANTA TERESITA	5570	5950	7%	7.5	30	75	225
46	COLONIA	AYUNTAMIENTO	4850	5200	7%	8.5	34	85	289
47	COLONIA	VILLASEÑOR	4460	4750	7%	7	28	70	196

De hecho el último ajuste a los polígonos de terreno fue en el 2019 cuando se hizo una unión de una capa de INEGI de índice de marginalidad, donde se indicó la zona más vulnerable y se hizo un incremento más moderado, siendo el último ajuste que se hizo a los polígonos de terreno realmente la capa de información de valores unitarios de terreno son las que se han estado manejando históricamente. Son fincas con las mismas características debido a las constantes de valuación son las mismas debido a que se viene arrastrando por varios años.

En uso de la Voz, el Mtro. Enrique Rivera Rubio, representante de la Sociedad Civil, manifiesta. << En la Guadalupe norte y sur se tienen diferentes características es una frontera de valor lo que es circunvalación seccionándose la Col. Guadalupe por estar ubicado cerca a la Av. Circunvalación y Glorieta de Transito. Sumando a esto antigüedad y características de construcción. >>

(en la misma Junta de Consejo se realizó consulta en visor urbano para constatar lo explicado con antelación)



En uso de la Voz, la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta, <<Una vez expuesto el tema de polígonos de valor de TERRENOS, por parte del Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal, les pregunto si tienen alguna observación al respecto, en caso contrario someto a su consideración para su votación; les pregunto si se aprueba la propuesta de los polígonos de valor de TERRENOS, favor de manifestarlo levantando su mano.

En uso de la voz el Secretario Técnico, Maestro Rubén Alberto Reyes Enríquez, manifiesta, << **Aprobado por unanimidad**>>

#### 8.- Asuntos varios.

Continuando con el orden del día, pasamos al punto **No. 8** que corresponde a **asuntos varios**. Para lo cual se les pregunta a los consejeros si tuvieran algún punto a tratar.

En uso de la Voz, el Mtro. Agustín Flores Martínez representante del Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco manifiesta.<<Revisando y haciendo alusión a la sesión pasada en la tabla paramétrica de la parte estructural ver este espacio además de superficie se les puso el 40% como en algunas propiedades y vecindades en donde les agrega la superficie de construcción. Sugiriendo una tabla más adecuada y estructurada de entendimiento para no estar revisando y regresando el trabajo realizado. >>

En uso de la voz el Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, << Se quedo para su análisis posterior como tal la tabla ya se aprobó, se puede acudir a las oficinas para atender punto por punto sacarlo y presentarlo ante el consejo para su comentario y ver la observación que se tiene como tal en lo particular. Si nos gustaría abordar este punto en concreto para en alguna sesión posterior se tenga la información completa y su estudio para unificar criterios, haciendo mención que los peritos mandan sus dudas y /o inconformidad, en lo particular se revisa para su análisis realmente no es una tabla cerrada y de acuerdo a lo establecido y sustentado se pueden hacer modificaciones para su comentario utilizando el factor para determinar la calidad y tipo, viene como un solo bloque la tabla viene como un medio, si se ve como individual son económicas, de ahí que esos casos se atiende personalmente no se puede modificar por una particularidad una generalidad cuando tiene este tipo no se puede poner, porque es una generalidad la tabla revisando en lo particular



cuando hay esos casos y tiene este tipo, por superficie y la tabla no lo entiende por ser una vecindad y/o edificio de interés social por ser unicuenta, no por superficie se puede poner porque es una generalidad y la tabla se vería afectada dado que ya tienen una formula. Atendiendo esos casos muy específicos a todos los peritos revisándose en lo particular, cuando son casos en donde la generalidad se ve afectada por la tabla se propone hacer una visita de campo. Proponiendo a los consejeros hacer una propuesta para agregar notas como tal, salvedades con estas características en esta sesión ya no se puede, ya que las tablas ya están autorizadas por votación pero si se puede presentar como trabajo al consejo para el siguiente año. Haciendo esto en lo particular para abordarlo.

En uso de la voz Arquitecta Claudia Gabriela Orozco Reyes, manifiesta, <<La tabla paramétrica es funcional para todos los casos en general como están los tipos de construcción en Guadalajara, casos muy específicos de vecindades que en su momento estaban abandonadas, por remodelaciones e hicieron intervenciones importantes de estructuras, en esos casos si rompe la tabla matemáticamente hecha para esta función casos muy específicos y para todos los que utilizan el sistema de Guadalajara se revisa en lo particular

En uso de la voz el Mto. Rafael Aceves Preciado, representante de la Sociedad Civil, manifiesta, <<Se agruparon varios elementos para su estructura se puede hacer una ponderación de una finca media o superior, se pueden ponderar donde hay variantes de factores que agrupan la estructura. >>

En uso de la Voz, el Mtro. Enrique Rivera Rubio, representante de la Sociedad Civil, manifiesta. << la misma consideración que en casos particulares se verá de manera particular si es lo que quieren que se ponga en la tabla.>>

En uso de la voz el Maestro David Benjamín Sánchez Velasco, Director de Catastro Municipal, manifiesta, << Maestra Karina en el apartado de asuntos varios sólo quiero presentar como informativo el archivo de los valores de las tablas aprobados en la 2da sesión ordinaria del consejo técnico catastral, que fue desarrollada el día 8 de abril del 2022 en la Cámara de la Industria de la Construcción (CMIC), quedando la aplicación del 40, 30 y 30 para los próximos ejercicios.

En uso de la Voz, la Maestra Karina Anaid Hermsillo Ramírez, Presidenta del Consejo. Manifiesta, <<Toda vez que no hay más asuntos que tratar pasamos al



**punto No. 9** de la orden del día que corresponde a la clausura, siendo las 10:27 del día viernes 13 de mayo del año 2022 doy por clausurada la tercera Sesión Ordinaria de este Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara.

Muchas gracias y que tengan excelente día.

\_\_\_\_\_  
Mtra. Karina Anaid Hermosillo Ramírez  
Sindica Municipal y Presidente del Consejo  
Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara

\_\_\_\_\_  
Mtro. Mtro. Rubén Alberto Reyes Enríquez  
Director de Ingresos y Representante del  
Secretario del Consejo Técnico y Tesorero  
Municipal de Guadalajara

\_\_\_\_\_  
Mtro. David Benjamín Sánchez Velasco  
Director de Catastro Municipal

\_\_\_\_\_  
Regidora Patricia Guadalupe Campos Alfaro  
Titular de la Comisión Edilicia de Hacienda  
Del Ayuntamiento de Guadalajara

\_\_\_\_\_  
Lic. Adriana Mercado Ruíz  
Colegio de Notarios del Estado de Jalisco

\_\_\_\_\_  
Ing. Isaac Brobry Radosh  
Cámara Mexicana de la Industria de la  
Construcción Jalisco

*Alberto Vázquez Sainz*  
\_\_\_\_\_  
Lic. Alberto Vázquez Sainz  
Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara

\_\_\_\_\_  
Mtro. Agustín Flores Martínez  
Consejo Intergrupual de Valuadores del  
Estado de Jalisco



---

Ing. Tonatiuh Méndez Pizano  
Centro Empresarial de Jalisco (COPARMEX)

---

Ing. Enrique Font Becerra  
Colegio e Instituto Mexicano de Valuación

---

Lic. Carlos Delhdari Correa Gordillo  
Dirección de Ordenamiento del Territorio  
Municipal

---

Ing. Rafael Castañeda Mendoza  
Jefe de Departamento de Estudios Técnicos  
Obras Públicas Municipal

---

Mtro. Rafael Aceves Preciado  
Sociedad Civil

---

Mtro. Enrique Rivera Rubio  
Sociedad Civil

VALORES DE TERRENO UNIDADES HABITACIONALES INFONAVIT 2023 ANEXO (1)

No	UNIDAD HABITACIONALES INFONAVIT	VALOR ESTUDIO DE MERCADO	Valor Terreno (Actual)	VALOR UNATARIO PROPUESTO 2023	% Ajuste gradual
1	Sierra Leona	\$2,550.00	\$4,970.00	\$4,970.00	0%
2	El Verde	\$2,050.00	\$3,090.00	\$3,090.00	0%
3	Ramón Corona	\$3,250.00	\$3,850.00	\$3,850.00	0%
4	Planetario	\$3,600.00	\$3,850.00	\$3,850.00	0%
5	Avenida del Trabajo	\$4,200.00	\$3,850.00	\$4,120.00	7%
6	Zoologico-Planetario	\$3,100.00	\$2,840.00	\$3,040.00	7%
7	Estadio	\$3,900.00	\$2,890.00	\$3,180.00	10%
8	Plutarco Elias Calles	\$4,950.00	\$3,250.00	\$3,580.00	10%
9	Javier Mina	\$4,200.00	\$2,750.00	\$3,030.00	10%
10	El Rosario	\$4,900.00	\$3,080.00	\$3,390.00	10%
11	San Andrés	\$6,900.00	\$4,160.00	\$4,580.00	10%
12	El Sauz	\$6,350.00	\$3,620.00	\$3,980.00	10%
13	CROC Colón	\$8,450.00	\$4,620.00	\$5,080.00	10%
14	Independencia	\$6,150.00	\$2,940.00	\$3,380.00	15%
15	San Eugenio	\$6,100.00	\$2,900.00	\$3,340.00	15%
16	Río San Juan Dios	\$8,550.00	\$3,850.00	\$4,430.00	15%
17	Esteban Alatorre	\$8,550.00	\$3,850.00	\$4,430.00	15%
18	El Ocoté	\$6,550.00	\$2,920.00	\$3,360.00	15%
19	Margarita Maza	\$7,850.00	\$3,253.00	\$3,740.00	15%
20	Miravalle	\$6,450.00	\$2,560.00	\$2,940.00	15%
21	Miguel Galindo	\$12,150.00	\$3,430.00	\$4,120.00	20%
22	Unidad Industria	sin datos	\$2,800.00	\$3,000.00	7%
24	Unidad Cuauhtémoc	sin datos	\$3,250.00	\$3,480.00	7%
25	San Rafael	sin datos	\$2,950.00	\$3,160.00	7%

Handwritten signatures and marks in blue ink at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

PLAZAS COMERCIALES 2023 ANEXO ( 2 )

PLAZA	LOCALES	OCUPADOS	VACIOS	EST/CAJONES	% OCUPACIÓN	VALOR DE PLAZA 2022	VALOR DE ZONA 2022	DIF	AJUSTE PROPUESTO	VALOR 2023 PROPUESTO	incremento real
PABELLON	122	20	102	900	16%	\$ 14,990.00	\$ 10,940.00	27%	0%	\$ 14,990.00	0.0%
PLAZA BONITA	300	180	120	390	60%	\$ 11,000.00	\$ 8,080.00	27%	0%	\$ 11,000.00	0.0%
AMERICAS	30	10	20	130	33%	\$ 12,600.00	\$ 7,520.00	40%	0%	\$ 12,600.00	0.0%
EL SAUZ	126	51	75	369	40%	\$ 4,260.00	\$ 4,260.00	0%	0%	\$ 4,260.00	0.0%
CENTRO MAGNO	77	58	19	1256	75%	\$ 21,260.00	\$ 6,720.00	68%	5%	\$ 22,300.00	4.7%
MEXICO	122	97	25	917	80%	\$ 11,790.00	\$ 8,080.00	31%	5%	\$ 12,400.00	4.9%
TERRAZA OBLATOS	94	92	2	2194	98%	\$ 17,790.00	\$ 3,300.00	81%	5%	\$ 18,700.00	4.9%
ATEMAJAC	36	28	8	464	78%	\$ 6,280.00	\$ 3,400.00	46%	7%	\$ 6,700.00	6.3%
FIESTA ARBOLEDAS	310	279	31	932	90%	\$ 9,540.00	\$ 5,180.00	46%	7%	\$ 10,200.00	6.5%
PUNTO SAO PAULO	40	36	4	700	90%	\$ 23,910.00	\$ 9,170.00	62%	7%	\$ 25,600.00	6.6%
GALERIAS DEL CALZADO	63	57	6	211	90%	\$ 12,050.00	\$ 6,290.00	48%	7%	\$ 12,900.00	6.6%
REVOLUCION	48	44	4	240	92%	\$ 6,410.00	\$ 3,680.00	43%	7%	\$ 6,850.00	6.4%
SANIA	27	25	2	956	93%	\$ 20,000.00	\$ 7,590.00	62%	7%	\$ 21,400.00	6.5%
FORUM TLAQUEPAQUE	147	138	9	3000	94%	\$ 19,890.00	\$ 3,280.00	84%	7%	\$ 21,300.00	6.6%
LAS TORRES	250	250	0	250	100%	\$ 9,460.00	\$ 4,040.00	57%	7%	\$ 10,100.00	6.3%
EXIMODA						\$ 7,080.00	\$ 6,380.00	10%	7%	\$ 7,600.00	6.8%
CENTRO COMERCIAL LA NORMAL	25	20	5	56	80%	\$ 4,810.00	\$ 4,810.00	0%	10%	\$ 5,300.00	9.2%
DEL ANGEL	177	144	33	316	81%	\$ 9,350.00	\$ 6,020.00	36%	10%	\$ 10,300.00	9.2%
PUNTO ORIENTE	21	19	2	257	90%	\$ 3,860.00	\$ 3,250.00	16%	10%	\$ 4,250.00	9.2%
TERRANOVA	89	86	3	132	97%	\$ 11,210.00	\$ 8,460.00	25%	10%	\$ 12,350.00	9.2%
INDEPENDENCIA	100	100	0	430	100%	\$ 4,400.00	\$ 2,720.00	38%	15%	\$ 5,050.00	12.9%
CIRCUNVALACION	21	21	0	294	100%	\$ 7,600.00	\$ 7,600.00	0%	15%	\$ 8,750.00	13.1%