

La Ciudad que 
te cuida

**ACTA DE LA SESION DE INSTALACION
DEL CONSEJO TECNICO CATASTRAL
DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA
2025**





En Guadalajara Jalisco, siendo las 10:10 horas del día 01 de Julio de 2025 en las instalaciones Colegio de Profesionistas en Valuación del Estado de Jalisco A.C. (COPROVAL), ubicado en Epigmenio González 1124, colonia Mexicaltzingo, C.P. 44180 Guadalajara, Jal. 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 instalación del Consejo Técnico Catastral 2025 del Municipio de Guadalajara.

Preside la sesión la Lic. Karina Aldrete Montes, enlace ejecutivo de la Oficina de la Presidencia y representante de la Presidenta del Consejo Técnico Catastral Municipal de Guadalajara, designada mediante oficio OEP/079/2025 de fecha 6 de mayo del 2025; da la bienvenida saludando a las y los consejeros presentes agradeciéndoles su presencia.

Para iniciar con el desahogo de los puntos agendados, solicita al Ing. Rodolfo González Sánchez, Representante de la Secretaría del Consejo Técnico proceda a nombrar lista de asistencia. El Secretario da cuenta de la presencia de los siguientes integrantes: en la Presidencia del Consejo Técnico de Catastro Municipal la Lic. Karina Aldrete Montes; por parte de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública, el Arq. Marcos Pineda Cruz; la L.A Karla Janette Almeida Pérez de la Dirección de Catastro; por parte de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara, L.A.E. Alberto Vázquez Sainz; 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; representando a la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), el Ing. Fernando Rueda Lujano y por parte de la Secretaría del Consejo el Ing. Rodolfo González Sánchez; asimismo, se contó con la presencia de invitados: representado a la sociedad Civil el Mtro. Enrique Rivera Rubio y de parte del Colegio de Profesionistas en Valuación del Estado de Jalisco A.C. su Presidente el Mtro. Agustín Flores Martínez; por lo tanto, la Secretaria informó que existía quórum necesario con once de los trece integrantes del Consejo y dos 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, el Mtro. Hernán Johe Ochoa Benítez.



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Una vez confirmado el quórum, la representante de la Presidenta pidió a la Secretario del Consejo que continuara con el punto número dos dando lectura al orden del día. Pregunta a las y los Consejeros si tienen algún punto que agregar al punto 6 de Asuntos Generales. 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.- Presentación y en su caso aprobación del acta correspondiente a la tercera Sesión Ordinaria.
- 4.- Instalación del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara.
- 5.- Informe sobre mesa de trabajo "Determinación de la edad de inmuebles remodelados".
- 6.- Valores unitarios de construcción puestos para el 2026.
- 7.- Valores de plazas y centros comerciales.
- 8.- Factores de demérito e incrementos.
- 9.- Asuntos generales.

Continuando con el tercer punto programado, *Presentación y en su caso aprobación del acta correspondiente a la tercera sesión ordinaria*; la Presidenta comentó que fue enviada con anterioridad por correo electrónico y preguntó a las y los Consejeros si tenían alguna observación o comentario, al no existir la presidenta sometió a votación de la lectura y la aprobación, ambas mociones fueron aprobadas por unanimidad.

Para el desahogo del cuarto punto, *Instalación del Consejo Técnico de Catastro del municipio de Guadalajara*; la Presidenta otorgó el uso de la voz al Secretario para que explicara las consideraciones que tiene el reglamento para la instalación, previo a la declaración de instalación. El Director de Catastro comentó que conforme al reglamento del Consejo es necesaria la renovación de consejeros representantes de la sociedad civil, al cumplirse 3 años de la instalación anterior. Continuó mencionando que el Consejo Técnico Catastral Municipal se rige por un reglamento particular que establece la fecha de instalación posterior al inicio de la Administración municipal.

El art. 5 nos dice que los consejeros ejercen un cargo honorífico y no remunerado y al menos la mitad más uno de ellos debe provenir de la sociedad civil organizada, lo cual se cumple cabalmente. Asimismo, que los representantes de la sociedad civil tienen una



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

duración de tres años, con posibilidad de reelección, y el 50% debe renovarse el primero de julio del segundo año de la administración municipal. Actualmente, los representantes son el Maestro Enrique Rivera Rubio y el Arq. Rafael Aceves.

En cuanto al Artículo 6. Dice que la selección de los candidatos a integrarse como consejeros provenientes de la sociedad civil, dentro del primer mes del segundo año de la administración municipal, el Presidente del Consejo debe llevar a cabo la publicación de una convocatoria pública, en la cual se señalen los requisitos de participación y el proceso de selección y ocupación del cargo.

Manifiesta que la convocatoria para nuevos consejeros fue publicada en la Gaceta Municipal el 31 de enero de 2025, informó que en el plazo establecido no se recibieron postulaciones, lo que permite de conformidad con la Presidencia que el consejo continúe con sus actuales miembros. Asimismo, propone invitar a un representante del sector inmobiliario, pudiendo ser de AMPI según sugiere el Reglamento, propuesta que se dejará para que la Presidencia la considere en futuras sesiones.

Posteriormente, la Presidenta agradeció el compromiso de las y los Consejeros; ya que este Consejo es de gran relevancia para nuestro Municipio, entre los diversos trabajos que se desarrollan: se encuentran el análisis estudio y la formulación de recomendaciones en materia catastral, así como la actualización de las tablas de valores unitarios catastrales para los ejercicios fiscales subsecuentes, siendo estas las bases para el cobro justo de los impuestos inmobiliarios, los cuales al ser el principal ingreso propio para el Municipio, se materializan en la realización de obras públicas y prestación de servicios públicos de calidad para la ciudadanía de Guadalajara.

Por lo tanto, indicó que en cumplimiento con lo establecido por los artículos 5, 6 y 7 del Reglamento del Consejo siendo las 10:30 horas, del 01 de julio de 2025 se declaraba oficialmente instalado el Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara.

Les reiteró un agradecimiento a los presentes por su disposición para formar parte de tan importante Consejo y estoy segura de que cada una de sus aportaciones será en beneficio de la ciudadanía.

Prosiguiendo con el orden del día, en el desahogo del *quinto punto, Informe sobre mesa de trabajo "Determinación de la edad de inmuebles", la cual fue acordada en la pasada tercera sesión ordinaria*, la Presidenta cedió la palabra al equipo de trabajo de Catastro. El Mtro. Hernán Ochoa, Jefe del Departamento de Valuación y Estudios Técnicos coordinó los trabajos y mencionó que se celebró el 27 de mayo de manera virtual, se conectaron varios consejeros y tuvieron una plática de aspectos técnicos referente a la tabla paramétrica que se tiene en Catastro de Guadalajara; de la cual expone los acuerdos:

K. Albucho



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

- Se mantiene el método de determinación de la edad del inmueble remodelado, sin modificaciones a la tabla paramétrica actualmente vigente.
- Se realizará una encuesta a peritos valuadores por la plataforma google forms, en la que se preguntará a los peritos valuadores registrados básicamente lo siguiente:
 - Rango de edad
 - Si están colegiados
 - Si utilizan la Tabla paramétrica para la determinación de la edad del inmueble remodelado.
- Dependiendo del resultado del sondeo se planearán dos cursos de capacitación (uno presencial y otro virtual), para reforzar el uso de la tabla.

K. Albornoz m.

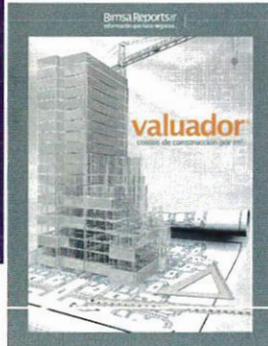
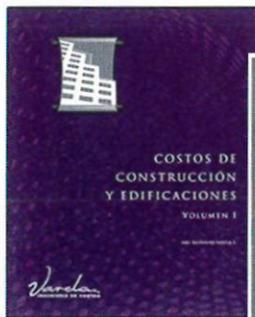
Reporta al respecto la Coordinadora de Catastro que se lanzó la encuesta y al momento se han recibido 12 respuestas, con lo que queda agotado el tema.

A continuación se aborda el sexto punto en el orden, *Valores unitarios de construcción puestos para el 2026*. Se solicitó la participación del Ing. Rodolfo González, quien mencionó que en la sesión pasada se tomó el acuerdo y la tarea para Catastro de hacer un ejercicio de propuesta para valores unitarios de construcción para la tabla 2026, en base a la elección de costos en función de los paramétricos del valor nuevo de reposición, y de ahí la utilización de las depreciaciones del método Ross-Heidecke. Por tal motivo, pidió el apoyo al Mtro. Hernán para que presentara el resultado del estudio.

El Mtro. Hernán comentó que el estudio se inicia con un análisis de los diferentes valores unitarios que tenemos para cada tipo de construcción de acuerdo a su calidad, y la base de datos fueron obtenidas de diferentes fuentes de información como los Manuales de BIMSA, VARELA, Cámara de la Construcción y archivos de precios unitarios personales.

Valor nuevo de reposición

3 escenarios, utilizando diferentes parámetros



Gobierno de Guadalajara

CALIDAD LUJO		
\$ 31,633.08	445.00 m2	
\$ 31,103.92	504.00 m2	
\$ 33,813.34	550.00 m2	
<u>\$ 32,702.22</u>	<u>705.00 m2</u>	
\$ 32,279.97	535.62 m2	\$ 25,218.72
CALIDAD SUPERIOR		
\$ 22,684.07	300.00 m2	
\$ 23,594.07	360.00 m2	
\$ 23,694.22	400.00 m2	
<u>\$ 23,080.62</u>	<u>445.00 m2</u>	
\$ 23,256.07	368.38 m2	\$ 18,168.80
CALIDAD MEDIA		
\$ 15,909.71	206.00 m2	
\$ 15,671.86	242.00 m2	
\$ 15,292.34	298.00 m2	
<u>\$ 15,260.50</u>	<u>360.00 m2</u>	
\$ 15,528.90	264.55 m2	\$ 12,131.96
CALIDAD ECONÓMICA		
\$ 10,714.20	44.00 m2	
\$ 10,468.81	50.00 m2	
\$ 10,373.18	54.00 m2	
<u>\$ 10,304.53</u>	<u>60.00 m2</u>	
\$ 10,462.90	51.34 m2	\$ 8,174.14

[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Después de haber analizado los valores de reposición nuevos se obtuvieron tres escenarios, en donde se hizo la propuesta de valores netos de reposición usando la metodología de depreciación Ross-Heidecke:

Primer escenario:

VALORES DE CONSTRUCCIÓN																	
TIPO DE CONSTRUCCIONES PERMANENTES HABITACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS																	
EDAD MODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 0 A 5 AÑOS)				EDAD SEMI-MODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 11 A 20 AÑOS)				EDAD ANTIGUO 1 (CONSTRUCCIONES DE 31 A 40 AÑOS)									
CALIDAD	ESTADO DE CON	CCC	VALOR VIGENTE	VALOR PROP.	% DIF.	CALIDAD	ESTADO DE C	CCC	VALOR VIGENTE	VALOR PROP.	% DIF.	CALIDAD	ESTADO DE CC	CCC	VALOR VIGENTE	VALOR PROP.	% DIF.
LUXO	BUEÑO	2000	18.870	20643.78	3.40%	LUXO	BUEÑO	3000	36.960	38556.00	33.00%	LUXO	BUEÑO	0000	12.770	14598.77	15.30%
	REGULAR	2001	17.340	18363.36	3.40%		REGULAR	3001	33.450	34773.00	33.00%		REGULAR	0001	7.620	8770.62	15.30%
	MALO	2002	11.170	12219.38	3.40%		MALO	3002	8.640	9584.00	33.00%		MALO	0002	4.930	5651.41	15.30%
SUPERIOR	BUEÑO	2010	13.470	14736.18	3.40%	SUPERIOR	BUEÑO	3010	12.300	13310.00	33.00%	SUPERIOR	BUEÑO	0010	3.120	3497.12	15.30%
	REGULAR	2011	12.390	13554.66	3.40%		REGULAR	3011	3.600	3956.00	33.00%		REGULAR	0011	6.550	7335.05	15.30%
	MALO	2012	7.370	8719.18	3.40%		MALO	3012	6.520	7172.00	33.00%		MALO	0012	4.720	5432.72	15.30%
MEDIO	BUEÑO	2020	9.450	10338.30	3.40%	MEDIO	BUEÑO	3020	9.240	9941.00	33.00%	MEDIO	BUEÑO	0020	5.760	6425.76	15.30%
	REGULAR	2021	8.280	8958.32	3.40%		REGULAR	3021	8.430	7051.00	33.00%		REGULAR	0021	4.520	5214.03	15.30%
	MALO	2022	5.330	5831.62	3.40%		MALO	3022	4.650	515.00	33.00%		MALO	0022	3.270	3763.77	15.30%
ECONÓMICO	BUEÑO	2030	7.030	7630.82	3.40%	ECONÓMICO	BUEÑO	3030	5.380	578.00	33.00%	ECONÓMICO	BUEÑO	0030	3.600	4143.60	15.30%
	REGULAR	2031	6.100	6673.40	3.40%		REGULAR	3031	4.570	5027.00	33.00%		REGULAR	0031	2.940	3383.34	15.30%
	MALO	2032	3.930	4299.42	3.40%		MALO	3032	3.430	3773.00	33.00%		MALO	0032	2.130	2451.63	15.30%

EL PORCENTAJE DE INCREMENTO PARA CADA TIPO, ES EL RESULTANTE DE APLICAR LA DESVIACIÓN ESTÁNDAR A LOS INCREMENTOS OBTENIDOS PARA CADA CLASIFICACIÓN, CON EL MÉTODO ROSS-HEIDECHE.

Segundo escenario:

VALORES DE CONSTRUCCIÓN																	
TIPO DE CONSTRUCCIONES PERMANENTES HABITACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS																	
EDAD MODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 0 A 5 AÑOS)				EDAD SEMI-MODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 11 A 20 AÑOS)				EDAD ANTIGUO 1 (CONSTRUCCIONES DE 31 A 40 AÑOS)									
CALIDAD	ESTADO DE CON	CCC	VALOR VIGENTE	VALOR PROP.	% DIF.	CALIDAD	ESTADO DE C	CCC	VALOR VIGENTE	VALOR PROP.	% DIF.	CALIDAD	ESTADO DE CC	CCC	VALOR VIGENTE	VALOR PROP.	% DIF.
LUXO	BUEÑO	2000	18.870	19708.28	4.40%	LUXO	BUEÑO	3000	35.960	36960.00	0.00%	LUXO	BUEÑO	0000	12.770	12770.00	0.00%
	REGULAR	2001	17.340	17340.00	0.00%		REGULAR	3001	33.430	33430.00	0.00%		REGULAR	0001	7.620	7620.00	0.00%
	MALO	2002	11.170	11170.00	0.00%		MALO	3002	8.640	8640.00	0.00%		MALO	0002	4.930	4930.00	0.00%
SUPERIOR	BUEÑO	2010	13.470	14183.09	4.70%	SUPERIOR	BUEÑO	3010	12.300	12300.00	0.00%	SUPERIOR	BUEÑO	0010	3.120	3120.00	0.00%
	REGULAR	2011	12.390	12390.00	0.00%		REGULAR	3011	3.600	3600.00	0.00%		REGULAR	0011	6.550	6550.00	0.00%
	MALO	2012	7.370	7370.00	0.00%		MALO	3012	6.520	6520.00	0.00%		MALO	0012	4.720	4720.00	0.00%
MEDIO	BUEÑO	2020	9.450	9903.60	4.80%	MEDIO	BUEÑO	3020	9.240	9240.00	0.00%	MEDIO	BUEÑO	0020	5.760	5760.00	0.00%
	REGULAR	2021	8.280	8280.00	0.00%		REGULAR	3021	8.430	8430.00	0.00%		REGULAR	0021	4.520	4520.00	0.00%
	MALO	2022	5.330	5330.00	0.00%		MALO	3022	4.650	4650.00	0.00%		MALO	0022	3.270	3270.00	0.00%
ECONÓMICO	BUEÑO	2030	7.030	7339.32	4.40%	ECONÓMICO	BUEÑO	3030	5.380	5380.00	0.00%	ECONÓMICO	BUEÑO	0030	3.600	3600.00	0.00%
	REGULAR	2031	6.100	6100.00	0.00%		REGULAR	3031	4.570	4570.00	0.00%		REGULAR	0031	2.940	2940.00	0.00%
	MALO	2032	3.930	3930.00	0.00%		MALO	3032	3.430	3430.00	0.00%		MALO	0032	2.130	2130.00	0.00%

EL PORCENTAJE DE INCREMENTO PARA CADA TIPO, ES EL RESULTANTE DE APLICAR LA DESVIACIÓN ESTÁNDAR A LOS INCREMENTOS OBTENIDOS PARA CADA CLASIFICACIÓN, CON EL MÉTODO ROSS-HEIDECHE.

K. Alchutim

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Tercer escenario:

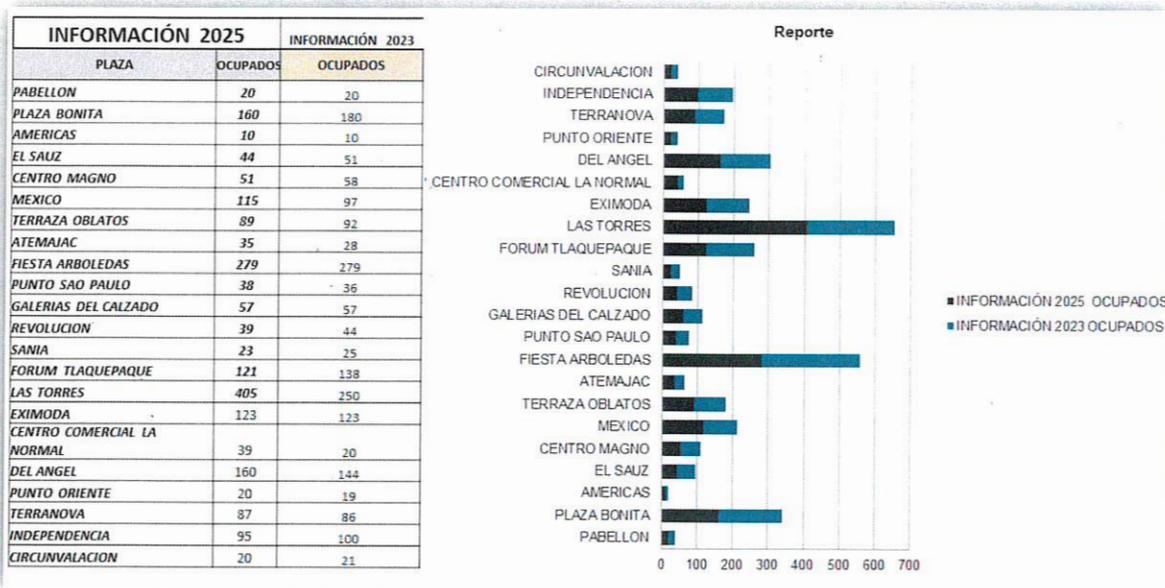
VALORES DE CONSTRUCCIÓN

TIPO DE CONSTRUCCIONES PERMANENTES HABITACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS																				
EDAD MODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 0 A 5 AÑOS)					EDAD SEMI-MODERNO 1 (CONSTRUCCIONES DE 11 A 20 AÑOS)					EDAD ANTIGUA 1 (CONSTRUCCIONES DE 31 A 40 AÑOS)										
CALIDAD	ESTADO DE C	VALOR BASE	VALOR VIGENTE	% DIF.	VALOR PROP.	% DIF.	CALIDAD	ESTADO DE C	VALOR BASE	VALOR VIGENTE	% DIF.	VALOR PROP.	% DIF.	CALIDAD	ESTADO DE C	VALOR BASE	VALOR VIGENTE	% DIF.	VALOR PROP.	% DIF.
LUXO	BUENO	17,450	18,070	0%	1951.24	5.20%	LUXO	BUENO	15,630	16,300	0%	1741.32	5.20%	LUXO	BUENO	11,820	12,770	0%	1334.04	5.20%
	REGULAR	18,050	17,340	8%	1824.69	5.20%		REGULAR	12,430	13,430	8%	1428.36	5.20%		REGULAR	7,660	7,620	8%	806.24	5.20%
SUPERIOR	BUENO	11,670	11,370	-4%	1170.04	5.20%	SUPERIOR	BUENO	9,030	8,640	-4%	909.28	5.20%	SUPERIOR	BUENO	3,190	3,100	-1%	359.24	5.20%
	REGULAR	13,560	13,470	-1%	1410.44	5.20%		REGULAR	12,200	12,160	-1%	1273.20	5.20%		REGULAR	4,460	4,350	-1%	489.00	5.20%
MEDIO	BUENO	9,070	7,370	-12%	834.44	5.20%	MEDIO	BUENO	7,030	6,520	-7%	659.04	5.20%	MEDIO	BUENO	3,990	4,720	18%	495.44	5.20%
	REGULAR	9,620	8,450	-11%	841.49	5.20%		REGULAR	8,630	8,390	-4%	874.32	5.20%		REGULAR	5,960	5,760	-4%	605.52	5.20%
ECONOMICO	BUENO	8,260	8,290	0%	870.56	5.20%	ECONOMICO	BUENO	4,830	4,690	-4%	491.88	5.20%	ECONOMICO	BUENO	2,220	2,270	2%	244.04	5.20%
	REGULAR	8,260	8,220	-1%	867.86	5.20%		REGULAR	4,830	5,360	11%	620.36	5.20%		REGULAR	3,010	2,600	-14%	316.28	5.20%
	BUENO	7,650	7,000	-8%	735.56	5.20%		BUENO	4,820	4,570	-5%	487.64	5.20%		BUENO	1,740	2,340	35%	302.68	5.20%
	REGULAR	6,650	6,900	4%	647.20	5.20%		REGULAR	3,930	3,430	-13%	368.36	5.20%		REGULAR	1,200	2,100	75%	224.76	5.20%
	BUENO	10,000	10,070	1%	1009.94	5.20%		BUENO	14,260	13,970	-2%	1453.64	5.20%		BUENO	11,090	8,440	-24%	1014.28	5.20%
	REGULAR	15,560	14,990	-4%	1452.68	5.20%		REGULAR	10,150	11,950	17%	1257.48	5.20%		REGULAR	5,260	5,740	9%	603.48	5.20%
SUPERIOR	BUENO	11,270	10,660	-5%	1109.12	5.20%	SUPERIOR	BUENO	7,460	7,700	4%	808.49	5.20%	SUPERIOR	BUENO	4,810	3,720	-23%	392.36	5.20%
	REGULAR	13,110	13,060	-1%	1367.60	5.20%		REGULAR	11,040	10,790	-2%	1031.08	5.20%		REGULAR	8,620	8,890	3%	744.28	5.20%
MEDIO	BUENO	12,050	11,960	-1%	12581.92	5.20%	MEDIO	BUENO	7,920	7,890	-1%	803.68	5.20%	MEDIO	BUENO	4,550	4,560	0%	464.12	5.20%
	REGULAR	8,760	7,670	-12%	8060.84	5.20%		REGULAR	5,780	5,870	2%	606.32	5.20%		REGULAR	3,120	4,010	29%	428.52	5.20%
ECONOMICO	BUENO	9,490	9,660	2%	953.12	5.20%	ECONOMICO	BUENO	7,810	7,760	-1%	736.00	5.20%	ECONOMICO	BUENO	5,550	4,400	-21%	462.88	5.20%
	REGULAR	8,030	7,840	-2%	8352.88	5.20%		REGULAR	4,450	5,010	13%	621.32	5.20%		REGULAR	2,690	3,650	36%	373.60	5.20%
	BUENO	8,810	8,110	-8%	8375.72	5.20%		BUENO	8,950	8,660	-4%	4302.68	5.20%		BUENO	1,890	2,650	40%	3682.60	5.20%
	REGULAR	7,460	6,660	-11%	7086.32	5.20%		REGULAR	5,310	4,820	-9%	5162.72	5.20%		REGULAR	3,490	2,400	-31%	2524.80	5.20%
	BUENO	8,320	8,790	6%	8821.68	5.20%		BUENO	4,050	4,110	1%	4323.72	5.20%		BUENO	1,380	1,930	40%	2030.36	5.20%
	REGULAR	4,960	3,740	-25%	3934.48	5.20%		REGULAR	2,980	3,440	16%	3188.68	5.20%		REGULAR	1,090	1,410	29%	1483.32	5.20%

K. Aboluthm

Una vez presentadas las propuestas, se ponen a consideración de los miembros del Consejo para su análisis y estudio con la finalidad de que en próximas sesiones sean aprobados los valores unitarios de construcción 2026. Hay acuerdo en cuanto al método de cálculo, sin embargo al considerar que algunos escenarios resultan muy altos o bajos, se concluye que con las observaciones Catastro trabajará en el definitivo.

En el desahogo del punto 7 Valores de plazas y Centros Comerciales, la Presidenta cedió la palabra a la Mtra. Claudia Orozco Jefa del Departamento de Cartografía y Dictaminación de Catastro, quien presentó una investigación de campo que llevó a cabo con su equipo a las 22 plazas que existen en las tablas de valores de Guadalajara, presentando lo siguiente:



K. Alburto

Después de haber presentado la ficha técnica de las 22 plazas comerciales con fotografías, explicó un ejercicio para valuarlas con la siguiente fórmula:

Cómo Calcular la Plusvalía Anualizada

La fórmula para calcular la plusvalía anualizada es la siguiente:

$$\text{Plusvalía Anualizada} = \left(\frac{\text{Precio Actual}}{\text{Precio de Compra}} \right)^{\frac{1}{\text{Años de Tenencia}}} - 1$$

Donde:

- **Precio Actual** es el valor actual del activo en el mercado.
- **Precio de compra** es lo que costó el activo al momento de su adquisición.
- **Años de tenencia** Es el número total de años que el inversor ha poseído el activo.

Ejemplo del cálculo de la plusvalía anualizada

Para calcular la plusvalía anualizada de una propiedad comprada por \$1,700,000 y que ahora tiene un precio actual de \$3,000,000 después de 5 años de tenencia, usamos la siguiente fórmula:

$$\text{Plusvalía Anualizada} = \left(\frac{\text{Precio Actual}}{\text{Precio de Compra}} \right)^{\frac{1}{\text{Años de Tenencia}}} - 1$$

Insertando los valores dados:

$$\text{Plusvalía Anualizada} = \left(\frac{3,000,000}{1,700,000} \right)^{\frac{1}{5}} - 1$$

Calculando esto, obtenemos:

$$\text{Plusvalía Anualizada} \approx 0.1201 \text{ o } 12.01\%$$

Esto significa que, en promedio, el valor de la propiedad ha crecido un 12.01% cada año desde su compra.

Sin embargo mencionó que no resultaba el precio real, debido a que no se conoce el valor inicial de inversión, pero comentó que se seguirá trabajando ya que en Catastro se cuenta con datos de los movimientos de compra-venta, en los avisos de transmisión recibidos sobre locales de las plazas. Uno de los datos que si se levantó como indicador de actividad comercial actualmente, es la ocupación 2023-2025 como se presenta a continuación:

[Handwritten signatures and scribbles]



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

INFORMACIÓN 2025		INFORMACIÓN 2023 DIF 2023VS2025		
PLAZA	OCUPADOS	OCUPADOS	%	%
PABELLON	20	20	0.00%	1.00
PLAZA BONITA	160	180	-11.11%	1.13
AMERICAS	10	10	0.00%	1.00
EL SAUZ	44	51	-13.73%	1.16
CENTRO MAGNO	51	58	-12.07%	1.14
MEXICO	115	97	18.56%	0.84
TERRAZA OBLATOS	89	92	-3.26%	1.03
ATEMAJAC	35	28	25.00%	0.80
FIESTA ARBOLEDAS	279	279	0.00%	1.00
PUNTO SAO PAULO	38	36	5.56%	0.95
GALERIAS DEL CALZADO	57	57	0.00%	1.00
REVOLUCION	39	44	-11.36%	1.13
SANIA	23	25	-8.00%	1.09
FORUM TLAQUEPAQUE	121	138	-12.32%	1.14
LAS TORRES	405	250	62.00%	0.62
EXIMODA	123	123	0.00%	1.00
CENTRO COMERCIAL LA NORMAL	39	20	95.00%	0.51
DEL ANGEL	160	144	11.11%	0.90
PUNTO ORIENTE	20	19	5.26%	0.95
TERRANOVA	87	86	1.16%	0.99
INDEPENDENCIA	95	100	-5.00%	1.05
CIRCUNVALACION	20	21	-4.76%	1.05

- Aumentó
- Disminuyó
- Sin movimientos

desvest 0.16

K. Aboluto m.

Concluyó haciendo la propuesta de dejarla de acuerdo al índice inflacionario del 4.42 y analizar la propuesta de la plusvalía pero con respecto al valor de operación.

En el punto 8. *Factores de demerito e incrementos*, el Ing. Rodolfo González expuso el análisis de factores, cómo el haber cambiado los lotes tipo tiene el efecto de una cantidad de incrementos alejada de la unidad.

Mencionó como antecedentes de las variables que en nuestra fórmula de premios y castigos inicialmente con raíz sexta, se cambia a raíz cuarta a partir de 2015. Los lotes tipo que están en nuestra tabla de valor se calcularon en 2018 para las tablas 2019, y la relación frente fondo fue cambiada a una relación 1 a 4 en 2023.

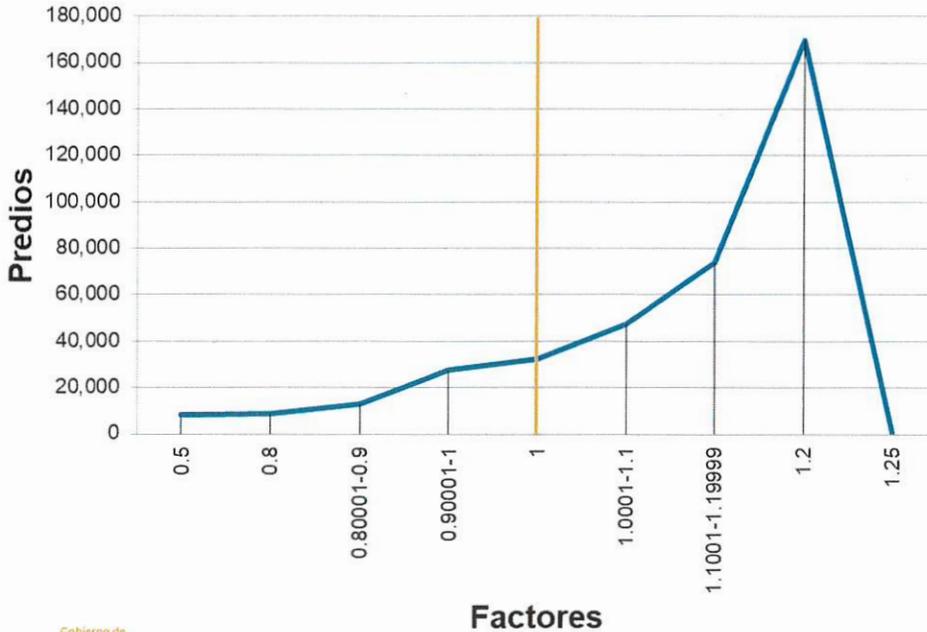
Indicó que en las tablas de valores 2025 de Guadalajara, la fórmula automatiza una comparativa del lote que estamos volando con el lote tipo predominante en la zona, y obedece a los principios de que un terreno con mayor frente tiene mayor valor que uno con menor frente, uno con menor superficie vale más que uno con mayor superficie, el de menor profundidad vale más que el que tiene mayor profundidad, y un terreno con menor

(Handwritten signatures and marks)

Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

perímetro tiene un valor mayor que uno con mayor perímetro. Mientras más cuadrado regular es más caro, porque se pueden desarrollar ahí mejores proyectos.

El lote tipo actual se basa en una relación frente-fondo de uno a cuatro tantos, lo cual resulta en factores en su mayoría alejados de la unidad, es decir con premio por su forma en relación al predio modelo de su zona de valor:



381,126
casos 2025
analizados

factores terreno	distribución	acumulada
0.5	2.1%	
0.8	2.3%	15.0%
0.80001-0.9	3.4%	
0.90001-1	7.3%	
1	8.5%	8.5%
1.0001-1.1	12.5%	
1.1001-1.19999	19.3%	76.5%
1.2	44.5%	
1.25	0.1%	
Total	100%	100%

Continuó mencionando con apoyo en la estadística, que el efecto de la fórmula de la raíz cuarta con ese lote tipo hoy día es que está demeritando una minoría de todos los terrenos. Declara que el pico de las frecuencias de los casos, debería recaer el 1 y el 1.1, más o menos.

K. Alchutim



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



De ahí que nuestra propuesta sería, en dos posibles escenarios, de no existir opiniones en contra.

- ✓ Se recalculen los lotes tipo por colonia, debido a que no se han recalculado desde 2018 y en ese recalculation van a variar los resultados de la fórmula.
- ✓ Reconsiderar la relación frente-profundidad del lote tipo.

Esto último de conformidad con el Artículo 18 fracción VI del Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, que establece:

a) Predio tipo: aquel cuya relación frente-profundidad es igual o menor a 3.5 veces su frente, su frente no es menor de 6.00 metros ni mayor de 11.50 metros. Este tipo de predio podrá variar en sus dimensiones de acuerdo a lo previsto por el artículo 50 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco;

Aunque es prudente hacer la aclaración que no es el Reglamento aprobado para nuestro municipio.

Con el objetivo de que los factores tiendan a acercarse más a la unidad, se realizará en Catastro el estudio técnico correspondiente. Se propone una mesa de trabajo de ser necesaria para presentarlos y discutirlos, una vez que se cuente con todos los elementos que impactan en los valores fiscales y sean también del conocimiento de las más altas autoridades municipales. Con dichos acuerdos concluye el tema.

Para concluir con la agenda del día cedió la palabra a la L.A.E. Karla Almeida, Representante de la Dirección de Catastro quien solicitó agregar un tema. Indicó que precisamente en relación a todos estos trabajos técnicos que se están realizando para la aprobación de las tablas de valores 2026, se tienen que considerar algunas fechas para que estemos dentro de los tiempos de dicha aprobación.

Una vez aprobado el proyecto en este Consejo, se debe remitir al Consejo Técnico Catastral del Estado para su revisión el 11 o 25 de julio, posteriormente con el dictamen firmado por el Secretario de la Hacienda Pública, entraría a la Comisión de Hacienda para posterior aprobación en el H Ayuntamiento y por último al H. Congreso del Estado antes del 31 de agosto.

La Presidenta comentó que considerando estas fechas se les enviará las convocatorias correspondientes para estar en condiciones de poder aprobar las Tablas 2026.

No habiendo más asuntos generales, dio por concluida la sesión de Instalación del Consejo, siendo las 12:12 horas del día 01 de julio del 2025 y dio las gracias al Colegio de

K. Almeida



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Profesionistas en Valuación del Estado de Jalisco A.C., por su anfitrionía, así como a las y los Consejeros por su asistencia y participación. Se levanta la presente acta para constancia que firman los asistentes.

K. Albornoz

(Handwritten signatures in blue ink)

(Handwritten signature in blue ink)

(Handwritten signature in blue ink)

Lista de Consejeros



LIC. KARINA ALDRETE MONTES
Representando al Presidente del Consejo.



ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ.

Representando al Secretario del Consejo



LIC. KARLA JANETTE ALMEIDA PÉREZ
Representando a la Dirección de Catastro.

ING. FERNANDO RUEDA LUJANO

Camara Mexicana de la industria de la Construcción
(CMIC)



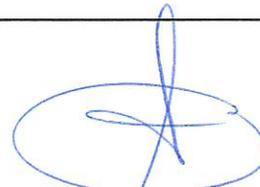
LIC. OCTAVIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ
Representando a la Dirección de Obras Públicas.



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.



DR. JUAN JOSE SERRATOS CERVANTES
Colegio de Notarios del Estado de Jalisco