



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

ACTA DE LA 4ª SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO

En Guadalajara, Jalisco, siendo las 9:15 horas del día 20 de julio de 2026, en las instalaciones del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, A.C. ubicadas en calle General San Martín número 227, Colonia Americana, y en cumplimiento con lo establecido en los artículos 23 y 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, así como los artículos 9 al 16 del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, previa convocatoria enviada a las y los integrantes del Consejo, se llevó a cabo la 4ª Sesión Ordinaria 2026 del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara.

Inicia la sesión la Lic. Karina Aldrete Montes en representación de la Presidenta del Consejo Técnico Catastral Municipal; saludó y dio la bienvenida a las y los consejeros presentes, así como a representantes del sector inmobiliario asistentes en calidad de invitados especiales. Agradeció la anfitrionía del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, a su presidente el Mtro. José Luis Leal Campos por recibirnos tan amablemente ese día.

Para iniciar con el desahogo de los puntos agendados, solicita el apoyo de la Secretaría de éste Consejo, con el pase de lista de asistencia.

En consecuencia, la Secretaria del Consejo dio cuenta de la presencia de los siguientes integrantes: en la Presidencia del Consejo Técnico de Catastro Municipal, la Lic. Karina Aldrete Montes; de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez; Dirección de Catastro Municipal de Guadalajara, Ing. Rodolfo González Sánchez; Dirección de Ordenamiento del Territorio del Municipio, Dra. Perla María Zamora Macías; Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco (CMIC), Arq. José de Jesús Torres Vega; Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara, L.A.E. Alberto Vázquez Sainz; Colegio e Instituto de Valuadores del Estado de Jalisco A.C., Mtro. V. Ing. Enrique Font Becerra; Consejo Intergrupar de Valuadores del Estado de Jalisco A.C. Mtra. Sandra Santacruz Anaya; Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, Mtro. José Luis Leal Campos; Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco (CICEJ), Mtra. Margarita Romero Peña; y en la Secretaría de este Consejo, Mtra. Irlanda Loerythe Baumbach Valencia.

Asimismo, se registró la asistencia de invitados: del Colegio de Maestros Valuadores del Estado de Jalisco, Ing. Alfredo Bayardo Prieto; por parte de Profesionales en Asesoría Inmobiliaria y Similares (PAIS A.C.), la Lic. Ma. Bernardette Álvarez Velázquez; de Movimiento Inmobiliario de Occidente A. C. (MIO), el Mtro. José Manuel Quiñonez López y Ulises Alcalá Corcuera; y del equipo de la Dirección de Catastro: Mtra. Arq. Claudia Gabriela Orozco Reyes, L.A.E. Karla Janette Almeida Pérez y Mtro. Arq. Hernán Johe Ochoa Benítez.



Se reporta a la Presidencia la asistencia de 12 de los 13 consejeros y 4 invitados con derecho a voz, por lo tanto, se declara cuórum y válidos los acuerdos que emanen de la sesión.

Una vez confirmado el quórum, la Presidencia puso a consideración del Consejo la **propuesta de orden del día (punto dos)**, mismo que fue enviado con la convocatoria a los correos electrónicos de las y los integrantes, en el cual se incluyeron los siguientes puntos:

- 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 1ª Sesión Extraordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara 2026.
- 4.- Revisión y en su caso aprobación del Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2027.
- 5.- Elección de la persona consejera que firmará validando el proyecto completo.
- 6.- Asuntos generales.

Previo a su aprobación, preguntó a las y los presentes si tienen algún tema que agregar al punto 6 de *Asuntos Generales*, para incluirlo en ese momento. No habiendo asuntos que agregar, se sometió a votación el presente orden del día, quedando aprobado por unanimidad.

La Presidenta continuó mencionando que una vez desahogados los primeros dos puntos, continuaban con el **tercer punto** programado, **Lectura y en su caso aprobación del acta correspondiente a la 1ª Sesión Extraordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara 2026**; para lo cual solicitó la intervención de la Dirección de Catastro en auxilio de la Secretaria del Consejo.

El Ing. Rodolfo González informó que el archivo con el proyecto del acta fue enviado por la Dirección de Catastro mediante correo electrónico a todas y todos los miembros del Consejo y no se recibió al momento ninguna observación o comentario.

La Presidenta preguntó entonces si tenían alguna otra observación o comentario a dicha acta. Debido a que no hubo ninguna al respecto, sometió a votación la omisión de la lectura y aprobación del contenido, quedando aprobada por unanimidad.

La Lic. Karina Aldrete dio continuidad con el **cuarto punto del orden del día, Revisión y en su caso aprobación del Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2027**. Mencionó que después de los análisis realizados en las 3 sesiones previas respecto a los valores tanto de construcción como de terreno, se ponía a su consideración el Proyecto de Tablas de Valores, mismo que en los

20-julio-2026



días previos fue habilitado para su revisión y observaciones. Cabe resaltar que las metodologías aplicadas resultan en una propuesta de ajuste muy moderado a los valores y para su exposición otorgo el uso de la voz al Director de Catastro.

El Ing. Rodolfo González agradece a la presidencia y comienza por explicar que se recortaron los tiempos de análisis una vez que se conoció el calendario de sesiones del Pleno del Ayuntamiento y a la espera de la contratación de un estudio de mercado. Así mismo menciona que se trata de un proyecto elaborado completamente desde cero, por la pérdida de los archivos editables de las tablas de valores anteriores. La información no está perdida puesto que se encuentra cargada en los sistemas y publicada en el Periódico Oficial de cada año, sin embargo el reto del proyecto fue mayor por tener que elaborar cada una de las láminas. A continuación presenta la propuesta de valores unitarios de terreno y construcción, para la tabla 2027.

En cuanto a valores de construcción, recuerda al Consejo que la propuesta hasta el momento aprobada es el cambio a una depreciación gradual por edad en vez de encuadrar la edificación en alguno de los 6 rangos de edad establecidos. Para los coeficientes de demérito, después de revisar varios escenarios, se aplicarán en la tabla 2027 los derivados del método "Ross":

CONSTRUCCIONES PERMANENTES 80 AÑOS DE VIDA ÚTIL (RANGO INFERIOR)					CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES 40 AÑOS DE VIDA ÚTIL (MEDIA ARMONICA)				
No.	EDAD	DEPREC	CA	TIPO PERM	No.	EDAD	DEPREC	CA	TIPO IND.
1	5.00	0.04	0.96	0.96	1	2.19	0.02	0.98	0.98
2	10.00	0.08	0.92	0.92	2	7.74	0.10	0.90	0.90
3	15.00	0.13	0.87	0.87	3	12.84	0.19	0.81	0.81
4	20.00	0.19	0.81	0.81	4	17.89	0.31	0.69	0.69
5	25.00	0.25	0.75	0.75	5	22.91	0.44	0.56	0.56
6	30.00	0.33	0.67	0.67	6	27.93	0.59	0.41	0.50
7	35.00	0.41	0.59	0.59	7	32.94	0.76	0.24	0.50
8	40.00	0.50	0.50	0.50	8	37.95	0.96	0.04	0.50
9	45.00	0.60	0.40	0.50	9	42.95	1.17	-0.17	0.50
10	50.00	0.70	0.30	0.50	10	47.96	1.40	-0.40	0.50
11	55.00	0.82	0.18	0.50					
12	60.00	0.94	0.06	0.50					
13	65.00	1.07	-0.07	0.50					
14	70.00	1.20	-0.20	0.50					
15	75.00	1.35	-0.35	0.50					
16	80.00	1.50	-0.50	0.50					

Los valores unitarios para construcciones permanentes tanto habitacionales, comerciales y de servicios como industriales, así como instalaciones especiales (áreas de piso sin



techar, lonarías, instalaciones deportivas, provisionales, albercas y palapas) se definen considerando índice inflacionario

2027	CLASIFICACIÓN											
CALIDAD	LUJO/ESPECIAL			SUPERIOR			MEDIA			ECONÓMICA		
ESTADO DE CONSERVACION	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO	BUENO	REGULAR	MALO
VALOR (m²) CONSTRUCCIONES PERMANENTES HABITACIONALES, COMERCIALES Y DE SERVICIOS	\$20,590	\$18,120	\$11,670	\$14,730	\$12,950	\$8,330	\$10,350	\$8,650	\$5,570	\$7,670	\$6,380	\$4,100
VALOR (m²) CONSTRUCCIONES PERMANENTES INDUSTRIALES	\$8,670	\$7,720	\$4,900	\$7,420	\$6,520	\$4,280	\$6,200	\$5,570	\$3,760	\$5,200	\$4,790	\$3,150

Para determinar el valor por metro cuadrado del bloque de construcción a valorar, multiplicar el valor unitario de la clasificación que corresponda según los elementos constructivos y estado de conservación, por el coeficiente de demérito dependiendo la edad de la edificación y el tipo de construcción.

Coeficientes de demérito por antigüedad

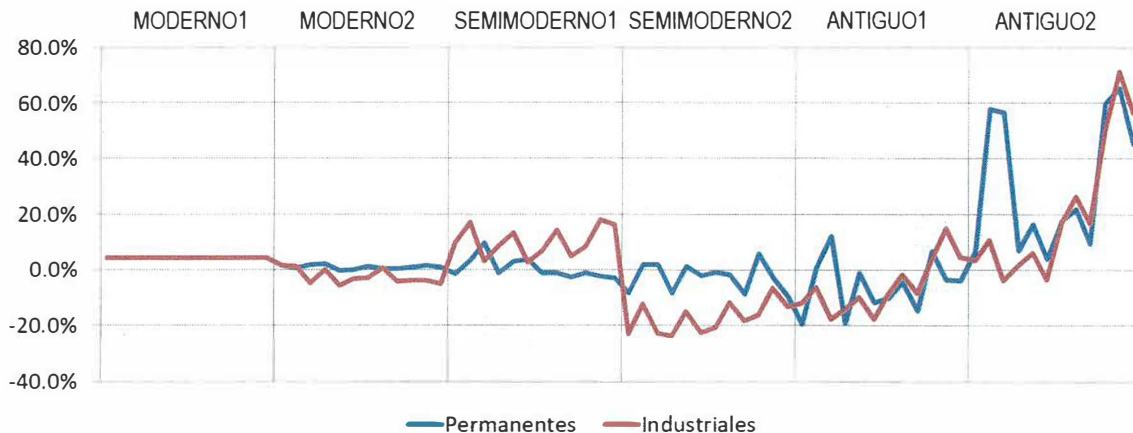
		TIPO DE CONSTRUCCIÓN	
		Permanente habitacional, comercial y de servicios	Permanente industrial
No.	Edad de la edificación		
1	1-5 años	0.96	0.98
2	6-10 años	0.92	0.90
3	11-15 años	0.87	0.81
4	16-20 años	0.81	0.69
5	21-25 años	0.75	0.56
6	26-30 años	0.67	0.50
7	31-35 años	0.59	0.50
8	36-40 años	0.50	0.50
9	41-45 años	0.50	0.50
10	46-50 años	0.50	0.50
11	51 en adelante	0.50	0.50

Ejemplo: construcción habitacional con calidad de materiales y acabados MEDIA, en estado de conservación BUENO, con una antigüedad de 27 años
 $10,350 * 0.67 = \$6,934.50 / m^2$

Explica que así se reflejó en el proyecto de tablas de valores que fue puesto a disposición de las y los consejeros el fin de semana. De aprobarse, a partir de 2027 será el método a



utilizar para valuar las construcciones pero queda por resolver la reclasificación del padrón actual y que tendrá también impacto en la determinación de valores referidos a partir del siguiente ejercicio fiscal. Expone el ejercicio aplicado, utilizando en las actuales clases de semi-moderno y antiguo, los límites inferiores y superiores de los nuevos rangos. Con los inferiores, el comportamiento es de decrementos:



Mientras que con los lapsos de edad de una categoría superior (21-25 y 31-35), en la valuación de construcciones resulta en promedio un incremento de 4.26%, con 102 clasificaciones a la alza y 42 a la baja. Propone al consejo aprobar la metodología y coeficientes pero no tomar la decisión de reclasificación para el padrón en la presente sesión, sino en una posterior una vez que se apruebe la tabla por parte del H. Congreso del Estado ya con miras en la valuación masiva a finales del 2026. Para explicar más detalles técnicos de la propuesta, cede la palabra al Jefe de Valuación y Estudios Técnicos de Catastro, quien analizó desde el Valor Nuevo de Reposición.

El Mtro. Hernán Ochoa informa al Consejo que siguiendo sus instrucciones, se aplicaron los límites inferiores para la elección de los coeficientes del método de Ross y que la vida útil que más se apega a los valores actuales es de 80 años para construcciones permanentes y 40 años para las industriales. Señala que la depreciación por estado de conservación de Heidecke ya se considera en los valores de partida, por lo que estima una vez vistos los ejercicios, que la simplificación para determinar la edad es positiva para la valuación catastral tanto masiva como particular por parte de los peritos valuadores.

Se pregunta al Consejo si hay alguna opinión respecto a la valuación de construcciones tanto en método como valores y al no existir al respecto se pasa a presentar los valores de Plazas y Centros Comerciales.

El Ing. Rodolfo González menciona que ya fueron analizados y no hubo ninguna observación hasta la fecha de parte del Consejo, por lo que solicita a la Jefa de Cartografía y Dictaminación de Catastro, sintetice para los presentes la propuesta.



	4.03 Anual subyacente	
	Inflación % (4.03)	VALOR 2027
PABELLON	\$ 687.92	\$ 17,757.92
PLAZA BONITA	\$ 504.96	\$ 13,034.96
AMERICAS	\$ 578.71	\$ 14,938.71
EL SAUZ	\$ 204.72	\$ 5,284.72
CENTRO MAGNO	\$ 1,071.17	\$ 27,651.17
MEXICO	\$ 595.63	\$ 15,375.63
TERRAZA OBLATOS	\$ 891.62	\$ 23,016.20
ATEMAJAC	\$ 315.27	\$ 8,138.30
FIESTA ARBOLEDAS	\$ 490.05	\$ 12,650.05
PUNTO SAO PAULO	\$ 1,229.96	\$ 31,749.96
GALERIAS DEL CALZADO	\$ 619.81	\$ 15,999.81
REVOLUCION	\$ 329.25	\$ 8,499.25
SANIA	\$ 1,028.05	\$ 26,538.05
FORUM TLAQUEPAQUE	\$ 1,023.22	\$ 26,413.22
LAS TORRES	\$ 485.21	\$ 12,525.21
EXIMODA	\$ 364.72	\$ 9,414.72
CENTRO COMERCIAL LA NORMAL	\$ 254.70	\$ 6,574.70
DEL ANGEL	\$ 494.88	\$ 12,774.88
PUNTO ORIENTE	\$ 202.22	\$ 5,220.06
TERRANOVA	\$ 593.22	\$ 15,313.22
INDEPENDENCIA	\$ 242.20	\$ 6,252.20
CIRCUNVALACION	\$ 417.19	\$ 10,769.19

La Mtra. Claudia Orozco explica que para definir el valor de las plazas para 2027 se utiliza el índice de inflación publicado por el Banco de México, en concreto la subyacente anual de 4.03, aplicada a los 18 centros comerciales que mantienen su nivel de ocupación según visita en campo efectuada. Se exceptúan del tratamiento 4 casos que desde el año pasado el Consejo determinó por su baja actividad comercial, conservaran su valor en tanto mantengan su vocación.

En el proyecto digital presentado previamente al Consejo se plasman dichos criterios, por lo que se pregunta si existe alguna opinión y al no existir comentarios, se pasa a la exposición del rubro de valores de terreno.

El Ing. Rodolfo González revela que la adquisición de valores de mercado de parte de una empresa especializada en captación y evaluación de oferta inmobiliaria no se logró a tiempo por pendientes administrativos en la licitación, empero con autorización de la Tesorera se seguirá adelante en el proceso con el fin de contar con data a final del año proyectando los trabajos del 2027, situación prevista por la Ley de Hacienda Municipal.

En vista de las circunstancias, Catastro para confeccionar la propuesta 2027 recurrió al mapeo de valores de operaciones inmobiliarias manifestadas por los notarios a Catastro en el periodo de julio de 2025 a junio de 2026, siendo un total de 24,012 de las cuales se filtraron las coincidentes con el valor catastral, como es el caso de muchas habitacionales. Así mismo, para complemento en acuerdo de la pasada sesión ordinaria, se solicitó por

20-julio-2026



escrito la información disponible a las dos agrupaciones de inmobiliarias invitadas a la asamblea que externaron su disposición a apoyar:

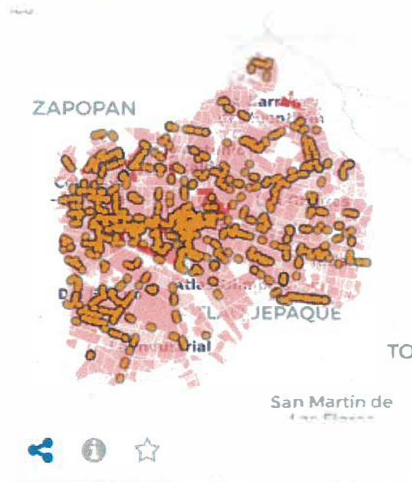
- Profesionales en Asesoría Inmobiliaria y Similares (PAIS) A.C.
- Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) A.C.

La información ante el recorte del plazo para la conclusión del proyecto no alcanzó a recibirse para el estudio, por lo que se buscó otra alternativa en las capas geo-estadísticas compartidas por el INEGI. El análisis espacial de brechas de valor comercial, así como todo el proyecto de tablas 2027 se realizaron en la plataforma eCarto, con el apoyo técnico de la empresa CartoData, validándose cada componente.

Tablas Valores Propuesta

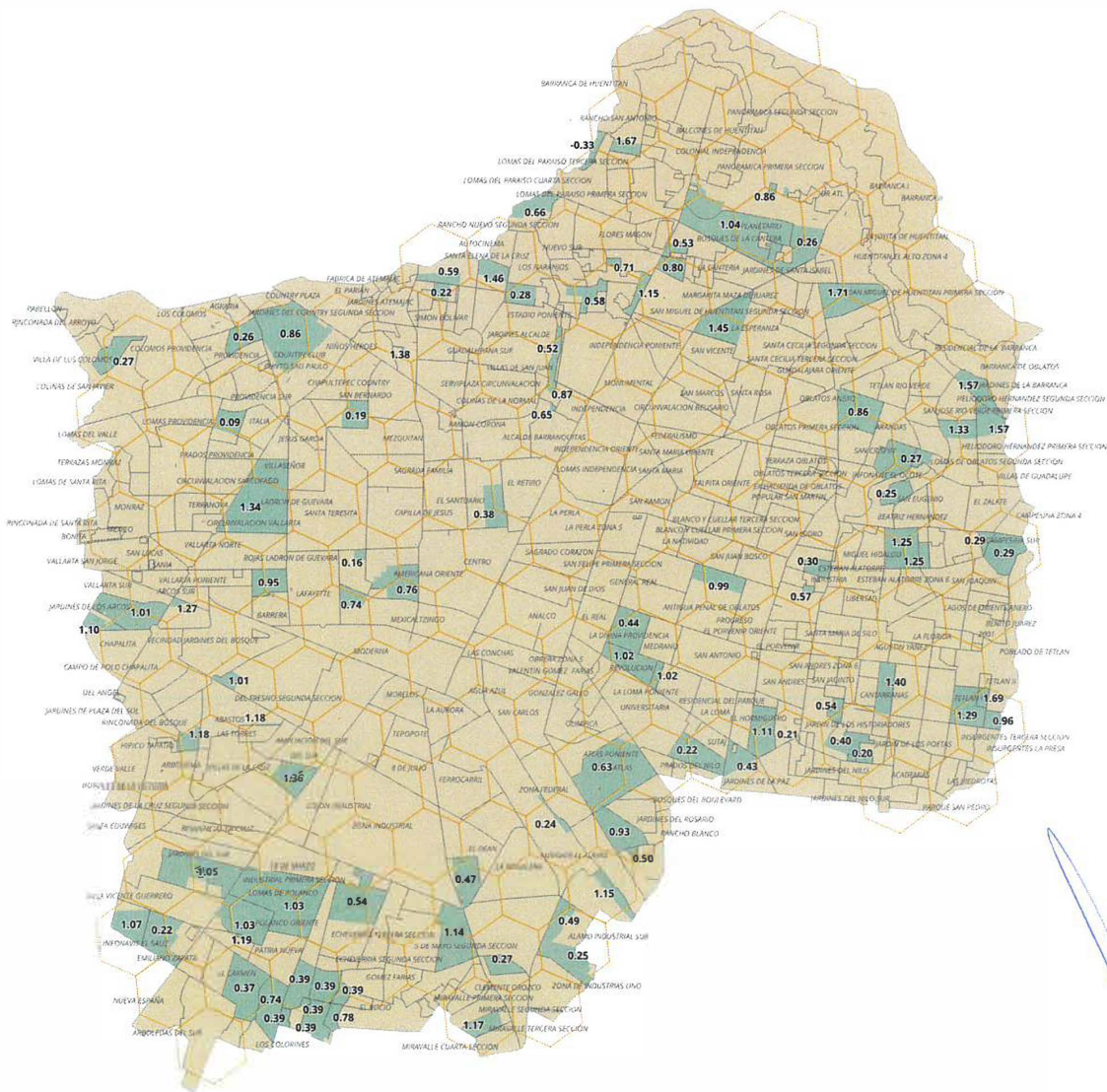


TPS Junio 2025



La tarea inicial consistió en homologar zonas de valor 2026 detectadas con características urbanas similares y fusionar aquellas adyacentes pero con variaciones mínimas en su valor unitario (entre 1.71% y 0.09%). De las 1021 en tablas 2026, la simplificación dejó 936, 94 con ajuste a la alza y 1 a la baja. En el análisis se tomó en cuenta el nivel socioeconómico de cada colonia:

20-julio-2026



De manera paralela, el equipo del área de Cartografía de Catastro, apoyándose en la concentración de unidades económicas en zonas comerciales (DENUE), revisó los valores de calle y avenida, logrando homologar los que en la revisión de imágenes a nivel de calle (módulo visión 360) no se justifican hoy con variaciones y agregando por la expansión de zonas comerciales, un total de 256 tramos de valor adicionales a los 6,165 existentes en la tabla de valores vigente.

Reporta el Ing. Rodolfo González respecto a los coeficientes de demérito e incremento para la valuación de terrenos no hay variación respecto a lo ya modificado el año pasado, con el lote tipo en un rectángulo de proporción fondo 1-3.5 veces el frente, con lo que se recalcularon para todas las colonias en base a la superficie promedio de los predios. Con ello, este año hay más predios que tienden a un factor 1 como resultado de la fórmula de raíz 4ª que calcula la proximidad del lote a valuar con el ideal predominante en la colonia en que se encuentra.

20-julio-2026



Para concluir, una vez hecha la equiparación de algunas zonas y calles, se procede a la determinación de la propuesta de valores unitarios de terreno 2027 utilizando la brecha de cada zona de valor, entre el unitario 2026 y el de operación, como índice para cálculo de un ajuste proporcional entre el 1% y 4% para las zonas con muestras, mientras que para las que no contaron con ellas el análisis se basó en la media de los hexágonos de valor de mercado consultados. El mismo ajuste de acuerdo al INPC se aplicó a valores de calle y condominios nuevos, quedando el proyecto entregado para revisión de la siguiente manera:

ZONAS DE VALOR TERRENO 2027	POLÍGONOS	PROM. AJUSTE
MUESTRAS OPERACIÓN	563	0.76%
MEDIA MERCADO	362	2.33%
CONDOMINIOS NUEVOS	148	4.00%
TRAMOS DE CALLE	-	4.00%
TOTAL	1073	media 2.31%

A continuación se invita a las y los miembros del Consejo a emitir su opinión al respecto, previo a someter a votación el proyecto completo en lo general, con reserva a cualquier detalle que surja a corregir. La mayoría manifiesta haberse dado el tiempo de revisarlo y estar conformes con lo que ahí se plasmó, los representantes del Centro Empresarial de Jalisco, Colegio de Ingenieros Civiles, Colegio de Maestros Valuadores y Colegio de Notarios expresan su conformidad dado que se llevó a cabo un buen trabajo, sustentado en metodologías y criterios técnicos. Por su parte, el Arq. Torres Vega comenta que le gustaría conocer la opinión de los agremiados a CMIC respecto del proyecto, a lo que la Tesorera Municipal responde tanto a él como a las y los demás integrantes del Consejo, que previo a que se turne al Ayuntamiento, cualquier retroalimentación se integrará informando a todas y todos.

La Lic. Bernardette Álvarez refiere que en PAIS analizaron los datos de oferta inmobiliaria con que cuentan, concluyendo en que no eran del todo precisos para ser aprovechados para los fines del proyecto, por diversos factores que los sesgan.

La Regidora Ana Robles recapitula la aplicación de valores de construcción en la valuación masiva con rangos que serán revisados con posterioridad y anuncia que al igual que el año pasado, de aprobarse la tabla de valores de manera simultánea al Ayuntamiento se remitirá a cumplir la fase de revisión del Consejo Técnico Catastral del Estado, a fin de tener el dictamen de revisión previo a la final aprobación de la iniciativa en el Municipio.

Para concluir, la Presidenta preguntó si no había más observaciones al proyecto como se preparó; por lo tanto les pidió a todas y todos los integrantes del Consejo que en votación económica se pronunciaran sobre la aprobación del Proyecto de Tablas de Valores Unitarios de Terreno y Construcción para el Ejercicio Fiscal 2027. Quedó aprobado por unanimidad.

20-julio-2026



Continuó con el desahogo del punto 5. *Elección de la persona consejera que firmará validando el proyecto completo.* Refirió que en los pasados proyectos de tablas se contó con el apoyo de la representante del notariado para firma de validación en todas las láminas del proyecto, sin embargo en el presente aunque manifestó la total disposición se encuentra fuera de la ciudad. Por el plazo ya comentado se propuso a la Secretaria del Consejo asumiera esa tarea, por resultarle afín a las funciones que tiene dentro del órgano colegiado. Indicó la Secretaria no tener inconveniente, por tal motivo, sometió a votación la elección de la Secretaria para firmar todas y cada una de las láminas. Moción que se aprueba por unanimidad.

La Mtra. Irlanda Baumbach, agradeció a las y los Consejeros, por el voto de confianza y les solicitó estampar su firma en la caratula del Proyecto de tablas de valores 2027, que contiene la hoja con los nombres de los integrantes del Consejo e indicó que ella haría lo propio en las otras 521 láminas en cuanto las imprimieran.

También informó que antes del jueves se entregaría el proyecto a la Comisión Edilicia para su presentación, así como al Consejo Técnico Catastral del Estado para cumplir con la etapa de revisión y que las observaciones que se reciban, en próxima reunión de éste consejo en fecha por convocarse se discutirían.

Para concluir con el *punto 6.- Asuntos Generales*, la Presidencia preguntó a las y los presentes si alguien deseaba hacer uso de la voz. No habiendo intervenciones adicionales, se agradeció la participación de todas y todos y dio por concluida la 4ª Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, siendo las 10:04 horas del día 20 de julio de 2026.

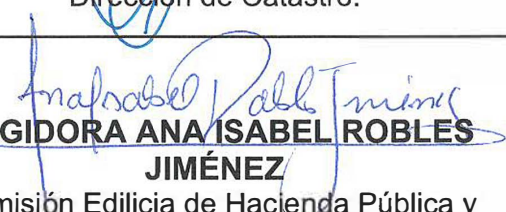
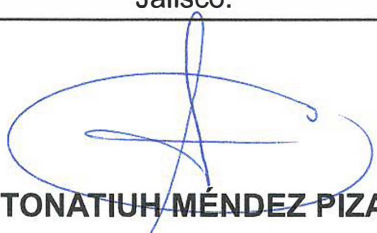
Se cierra el acta correspondiente a la 4ª Sesión Ordinaria con las firmas de quienes intervinieron:

LISTA CONSEJEROS
CUARTA SESIÓN ORDINARIA 2026

 LIC. KARINA ALDRETE MONTES. Representando al Presidente del Consejo.	 L.C. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA Secretaria del Consejo
---	--

20-julio-2026



 ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ Dirección de Catastro.	 DRA. PERLA MARÍA ZAMORA MACÍAS Directora de Ordenamiento Territorial.
 REGIDORA ANA ISABEL ROBLES JIMÉNEZ Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal de Guadalajara	ARQ. JOSÉ DE JESÚS TORRES VEGA Cámara de la Industria de la Construcción (CMIC).
 ING. ENRIQUE FONT BECERRA. Colegio e Instituto Mexicano de Valuación.	ARQ. SANDRA SANTACRUZ ANAYA Consejo Intergrupal de Valuadores del Estado de Jalisco (CIVEJ)
MTRO. JOSE LUIS LEAL CAMPOS Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.	MTRA. ING. MARGARITA ROMERO PEÑA Colegio de Ingenieros Civiles del estado de Jalisco.
 L.A.E. ALBERTO VÁZQUEZ SAINZ. Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara.	 ING. TONATIUH MÉNDEZ PIZANO. Centro Empresarial Jalisco (COPARMEX)

Esta hoja pertenece al acta correspondiente a la 4ª Sesión Ordinaria 2026 del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara.