

La Ciudad que   
**te cuida**

**ACTADE LA 1RA**  
**SESION ORDINARIA**  
**CONSEJO TECNICO CATASTRAL**  
**DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA**  
**2025**





## ► Catastro

En Guadalajara Jalisco, siendo las 9:10 hrs. del día 21 de Febrero de 2025 en la sala "Exregidoras" de la Presidencia Municipal, ubicada en Av. Hidalgo No. 400, colonia Centro y en cumplimiento con lo establecido en los artículos 23 y 54 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, el 97 del Reglamento de Catastro para el Municipio de Guadalajara, así como en los artículos 9 al 16 del Reglamento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, previa convocatoria enviada por correo electrónico 3 días antes y confirmada telefónicamente, se llevó a cabo la Primera Sesión Ordinaria de los trabajos 2025 del Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara.

Inicia la sesión el Dr. Mario Ramón Silva Rodríguez Jefe de la Oficina Ejecutiva de Presidencia del Gobierno Municipal de Guadalajara, en su carácter de representante de la Presidenta del Consejo Técnico Catastral Municipal de Guadalajara designado mediante oficio PM/009/2025 de fecha 30/01/2025; da la bienvenida saludando a las y los consejeros presentes y agradeciéndoles su presencia, resalta la misión y el importante papel del Consejo tanto para la sociedad como para la Administración Municipal, inaugurando por encargo de la Presidenta, los trabajos correspondientes al 2025. Acto seguido en representación del Tesorero Municipal Secretario del Consejo, el Ing. Rodolfo González Sánchez, delega en la L.A. Karla Janette Almeida Pérez, Jefa del Departamento Coordinación y Apoyo la representación de la Dirección de Catastro, posteriormente toma lista de asistencia y según se desprende del registro verifica que existe quórum necesario con once de los trece integrantes del Consejo, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Consigna además la presencia de personal de Catastro para apoyo de la exposición de temas de carácter técnico: la Jefa de Cartografía y Dictaminación Mtra. Claudia Gabriela Orozco Reyes y el Jefe de Valuación y Estudios Técnicos, Mtro. Hernán Johe Ochoa Benítez.

Prosigue el Presidente con el punto número dos dando lectura al orden del día y pregunta a las y los Consejeros si tienen algún punto que agregar al punto 7 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

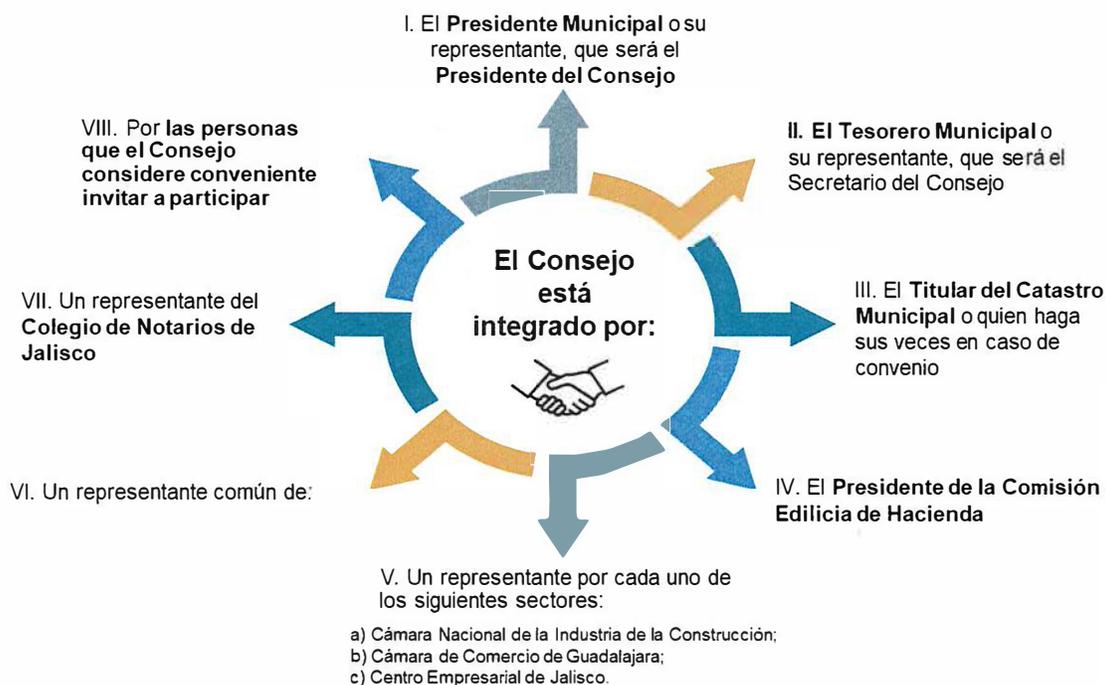
- 1.- Lista de asistencia y declaratoria de quórum.
- 2.- Presentación y en su caso aprobación del orden del día.
- 3.- Presentación y en su caso aprobación del calendario de sesiones 2025.
- 4.- Uso y destino del inmueble.
- 5.- Valor unitario de terreno en predios especiales.
- 6.- Modernización de sistemas catastrales.
- 7.- Asuntos generales.



## Catastro

Continuando con el tercer punto programado, *aprobación del calendario de sesiones 2025*; el Presidente cede la palabra a la L.A.E. Karla Janette Almeida Pérez, representante de la Dirección de Catastro para el desarrollo del punto:

Inició mencionando que el Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara es un Órgano Colegiado de carácter permanente, responsable de analizar, estudiar y formular recomendaciones en materia catastral respecto de aquellas propuestas que le haga llegar la Dependencia Municipal en materia catastral. Posteriormente, expone la manera en que está integrado el Consejo:



Y a continuación el calendario de sesiones ordinarias 2025 propuesto:



### EXTRAORDINARIAS (virtuales)



\* Sesiones previas del Consejo:

- 2022 - 6
- 2023 - 6
- 2024 - 6



## ► Catastro

El Secretario del Consejo, resaltó que al sesionar una vez al mes se estaría cumpliendo con el Reglamento y más allá, aprovechando la conjunción de conocimientos por parte de los Consejeros. Posteriormente el Presidente puso a consideración el calendario propuesto, al no haber observación alguna, lo sometió a votación quedando aprobado por unanimidad. Asimismo, comentó que quedaba abierta la invitación para que si alguno de los Consejeros pudiera recibirnos en sus instalaciones lo hiciera saber.

Para el desahogo del cuarto punto, *uso y destino del inmueble*, el Presidente cedió la palabra al Secretario y al personal Técnico de la Dirección de Catastro; el Ing. Rodolfo González inicia declarando que las transmisiones patrimoniales por su importancia, es un tema que nos obliga a ponernos de acuerdo respecto a su trato. Informó que en el 2024 por 17,810 Transmisiones Patrimoniales tramitadas se recaudaron \$982,657,068.61 pesos. Las cuales se desglosan de la siguiente manera:

- 48% Transmisiones pagadas sobre valor del avalúo  
**8,588 = \$439,447,070.77**
- 24% Pagadas con valor de operación  
**4,311 = \$287,881,662.92**
- 15% Pagadas con valor fiscal y de operación iguales  
**2,563 = \$167,704,076.50**
- 13% Transmisiones pagadas <100% de derechos  
**2,347 = \$88,624,258.42**

Continuó revisando el artículo 114 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, el cual dicta que la base del impuesto sobre transmisiones patrimoniales será, el valor más alto entre el valor de avalúo o el valor o precio de la operación.

Sin embargo, en el mismo artículo en el inciso b), se menciona una excepción:

*Tratándose de la transmisión, cualquiera que sea la forma en que se haga, de inmuebles destinados exclusivamente a casa habitación, o lotes de terreno que se dedicarán a vivienda unifamiliar, la base del impuesto será el valor de avalúo autorizado por la Dirección de Catastro del Municipio correspondiente.*

*Por lo que ve al destino o uso del inmueble materia de la operación, el adquirente lo manifestará en el contrato o escritura pública, bajo protesta de decir verdad; en caso que manifieste destino o uso habitacional unifamiliar y posteriormente lo destine a otro uso o fin diverso, el adquirente deberá pagar el diferencial...*

Hablando específicamente del uso y destino del inmueble, mostró unas fotografías interiores de un inmueble que pudo ser usado como oficina, sin embargo algún perito pudiera presentarlo como que el uso es mixto, mencionando que esto no solo impacta en cuanto a los monto de la base del ISTP que menciona la Ley de Hacienda, que como se vio en las cantidades anteriormente presentadas, la diferencia es grande y también impacta



## ► Catastro

en los Impuestos federales. Por tal motivo, puso el tema en la mesa para definir un criterio en cuanto a uso y destino.

Por su parte, el Código Urbano para el Estado de Jalisco nos da una definición para el uso y destino de los inmuebles:

**Artículo 5°.** *Para los efectos de este Código, se entiende por:*

**LXXXI. Usos:** *Fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población, en conjunción con los destinos determinados en los planes parciales de desarrollo urbano expedidos por los ayuntamientos y los cuales no podrán ser modificados por la autoridad jurisdiccional estatal, dentro de los primeros seis años de su vigencia;*

**LXXXII. Utilización del suelo:** *Conjunción de Usos y Destinos del suelo.*

En cambio, el criterio actual en Catastro respecto al uso, es la utilización actual del inmueble y el destino tendría que ser para el fin que está construido.

El Ing. Tonatiuh Méndez, mencionó que hablando del avalúo depende de cómo se esté utilizando al momento, que si es una casa pero existe una licencia de giro, se tiene que tomar en cuenta y es una parte muy importante para ver cómo se manifestará. Concluyó aclarando que la información de la operación la tiene que dar el Notario, por lo que, los peritos no la conocen de antemano, terminan el cuanto entregan el avalúo; solo tienen conocimiento de los valores catastrales que están en la Tablas de Valores, por que solicitó que eso se tome en cuenta.

El Mtro. Enrique Font se manifiesta de acuerdo con el comentario del Ing. Tonatiuh Méndez.

El Arq. Hernán Ochoa, comenta que es un tema en el cual hay diferencia de criterios con los peritos valuadores, y coincide con el Ing. Rodolfo González, respecto a que en el momento en el que el perito hace la visita de campo y realice la inspección, es como se debe manifestar; sin embargo, en el momento en el que en Catastro, como revisores se tiene la evidencia tangible de que esa finca en algún momento fue comercial y tuvo un uso diferente al habitacional, podría considerarse como uso mixto, para los casos que hubiera discrepancia, pudiera solicitarse una revisión.

El Mtro. Édgar Hernández agregó que en los avalúos se describe al momento de la visita con reporte fotográfico y al firmar el avalúo certifican lo que plasman en el mismo. Sin embargo, si posteriormente hay una demolición o alguna ampliación, o cambio de uso de ese inmueble, como peritos ya no tendrían responsabilidad.

La Regidora Ana Isabel Robles, tomó la palabra informando que desde la pasada administración de Catastro del Estado, habían comentado sobre esta problemática y que la Ley de Catastro requería de una reforma, por lo tanto, en este momento sería bueno elaborar un proyecto para elevar al Congreso una iniciativa, aprovechando toda la



## ◆ Catastro

experticia que se tiene en este Consejo y que quede muy claro este tipo de especificaciones. Para lo cual, la regidora se ofreció a ponerla a consideración del Ayuntamiento para su posterior presentación al H. Congreso.

Finalmente, el Secretario comentó que se definirá de la manera que se planteó con el uso que se tenga en el momento y si hubiera diferencias se revisará cada caso con la documentación que recién menciona la Lic. Karina Aldrete de la Oficina Ejecutiva de la Presidencia

Para cerrar el punto, en conclusión a diferencia a lo que se establece en el Código Urbano que tiene una finalidad de planeación urbana, para Catastro el acuerdo es que el uso va a ser en lo que se esté utilizando el inmueble y el destino es para lo que fue construido.

El Secretario desarrolló el punto número 5 *valor unitario de terreno en predios especiales*, al respecto inició con el análisis de algunos hallazgos en las tablas de valores vigentes. Referente a la valuación de condominios, La Tabla considera 3 métodos para valuar un condominio las cuales son:

- a) Globales: el cual se obtiene sumando todo lo que vale el condominio y luego se divide entre el porcentaje de indiviso que trae cada cuenta predial
- b) Privativas: consiste en que la superficie que trae la unidad en su escritura pública, la multiplico por el valor de tablas de valores unitarios.
- c) Equiparar al mercado: este consiste en revisar sobre todo en condominios nuevos, cual es el valor de venta de las unidades, equipararlo mediante un porcentaje y asignar mediante este valor, el valor a cada unidad privativa.

Continuó mencionando que cada uno de estos tiene sus retos, por ejemplo en el caso de valuar por globales, cuando se va construyendo por etapas no tenemos la superficie construida completa. El tema es el indiviso que se asigne en escritura pública y si Catastro opta por calcular el indiviso proporcional a la totalidad de unidades, puede que no sea el mismo que está en la escritura, con el inconveniente de que no lo conoce el ciudadano ni el perito. Referente al método de "privativas", en la escritura viene la superficie privativa a la que el propietario tiene derecho, si se valúa por este método, el riesgo es que escapen del pago de impuesto predial todas la áreas comunes como estacionamientos, jardines, andadores, etc.; por lo tanto, tendríamos que valuar por globales; sin embargo, sin tener a la vista el proyecto original es muy complicado identificar qué áreas comunes pertenecen a cada torre.

Para el caso de condominios nuevos, la tabla de valores de Guadalajara prevé un método que parte de la investigación de mercado. El inconveniente de esta opción es que la tabla de valores no describe cómo hacer dicha la investigación, por lo que el resultado



## Catastro

ponderando las ofertas comparables lo termina haciendo Catastro. El perito no sabe cómo se llegó al valor y precisamente algo que se quiere evitar en esta Administración es la discrecionalidad.

En las tablas de valores se incluye un listado de condominios que se valúan por privativas, pero indicó que la intención es transparentar y tal vez unificar el método, motivo por el cual hacía de su conocimiento los tres aprobados e irse preparando para llegar a un acuerdo en lo que se propondrá en el siguiente proyecto de tablas de valores 2026, para obtener un método más claro y directo y entre tanto se comprometió a publicar cual se utilizó.

A continuación presenta otro caso en que el criterio por aplicar para condominios puede causar confusiones. En las Tablas de Valores se tiene un listado que dice el valor unitario a tomar y por otra parte una nota que el valor será el más alto entre el de zona, de calle y el del condominio. Si el radio de influencia de valor más alto en los planos de las tablas es solo para el condominio, con dicha regla no sería necesario definir valor especial. Tras los comentarios de los peritos valuadores presentes, especialmente del Mtro. Édgar Hernández quien conoce del caso presentado, se opina en acuerdo que ese valor de avenida sea empleado para los locales comerciales en condominios mixtos y los habitacionales con el valor especial de condominio ya determinado en su momento por el Consejo.

El Secretario cierra el tema planteando a los Consejeros que vayan pensando cual será el criterio, porque en el proyecto de las Tablas 2026 se afinará la redacción de la nota.

En otro tema, expuso que Catastro del Estado cuenta con una tabla de Deméritos e Incrementos, la cual se las proporciona anualmente a los municipios. En el caso de Guadalajara, se aplica de manera diferente ya que los deméritos e incrementos no son definidos por el usuario que califica o hace el avalúo, sino que hay una fórmula que compara cada predio con el lote tipo de la zona en la que se encuentra ubicado:

$$\sqrt[4]{\frac{\text{Frente}}{7} \times \frac{24.5}{\text{Profundidad Media}} \times \frac{56}{\text{Perímetro}} \times \sqrt[2]{\frac{147}{\text{Superficie}}}}$$



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten scribble]*

*[Handwritten scribble]*





## ► Catastro

Explicó que los principios con los que se rige la fórmula son:

- I. Un terreno con mayor frente tiene mayor valor que uno con menor frente
- II. Un terreno con menor superficie tiene un mayor valor que uno con mayor superficie
- III. Un terreno con menor profundidad tiene un mayor valor que uno con mayor profundidad
- IV. Un terreno con menor perímetro tiene un mayor valor que uno con mayor perímetro

Sin embargo, existen en nuestro Municipio algunos predios atípicos, como el Estadio Jalisco o el Country Club, ocupando terrenos muy grandes que no se equiparan al predio tipo de la zona, pero por regla general se les está aplicando la fórmula. Eso redundaría en deméritos por su enorme tamaño o incrementos como manzaneros bajo el principio de comparación antes descrito, sin que se tenga alguna indicación en las tablas de valores para estos predios diferentes.

Por lo que planteó que en estos tipos de terreno, su factor sea 1 y no se les aplique la fórmula como a todos los demás que se homologan con el predominante en la zona. Concluyó el punto proponiendo que se revise cada caso y así mismo el valor unitario se fije para el predio en lo particular sin prorratearse el de las calles circundantes con las que la gran área tenga contacto.

El Presidente lo puso a consideración de los Consejeros y planteó que para las tablas 2026 se trabaje con el tema de los polígonos, los cuales estuvieron de acuerdo.

En el punto 6 el Director de Catastro en uso de la voz, narró a manera de antecedente, que a raíz de la reforma al artículo 115 Constitucional que otorga a los ayuntamientos la administración de los impuestos inmobiliarios, en 1994 Catastro del Estado les entregó el cobro del impuesto predial y el registro catastral a los municipios.

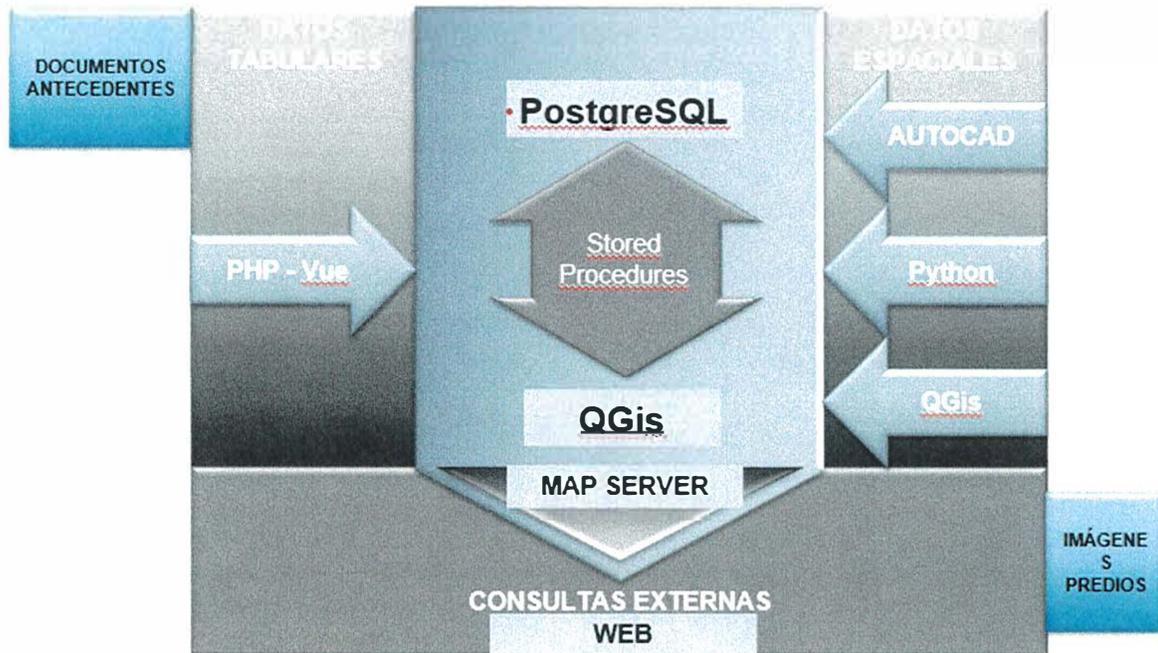
En medios análogos y las tecnologías incipientes con que se contaba, Guadalajara comenzó con los 4 acervos de información que básicamente componen un Catastro: imágenes (fotografías aéreas de contacto), cartografía (heliográficas, AU2), documentos (papel, microfilm) y registros en un sistema AS400 (archivos planos).



## ◆ Catastro

Guadalajara como pionero de la modernización, en el año 2000 desarrolló internamente un sistema de gestión que operando sobre una base de datos relacional, se conectara con un sistema de información geográfica para tener la totalidad de movimientos al padrón geo-referenciados, continuando esencialmente con la misma plataforma, solo actualizando algunas versiones de software hasta 2024.

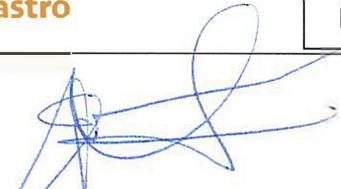
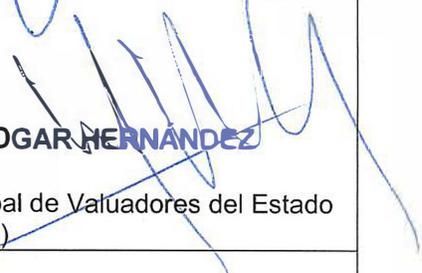
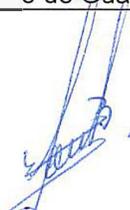
Ya en esta Administración, en el mes de noviembre de 2024 se decidió migrar a un nuevo sistema basado en PostgreSQL, para no poner en riesgo el arranque del año con el viejo manejador de base de datos (INFORMIX), lo cual implicó tener algunos días fuera de operación en catastro y recaudadoras para migraciones y ajustes a herramientas, pero era importante la transición a un sistema más seguro y con licenciamiento de código abierto, que hoy opera bajo la siguiente arquitectura:



El presidente expresa su reconocimiento al arranque de las labores del Consejo en el cual se lograron acuerdos que abonarán en resultados para el Catastro; asimismo, mencionó que no se agregó ningún tema al punto 7 de Asuntos Generales, por lo tanto dio por concluida la primera sesión ordinaria del Consejo, siendo las 10:20 horas del día 21 de febrero del 2025. Se levanta la presente acta para constancia que firman los asistentes.



LISTA CONSEJEROS

 <b>DR. MARIO RAMÓN SILVA RODRÍGUEZ.</b> Representando al Presidente del Consejo.	 <b>ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ.</b> Representando al Secretario del Consejo
 <b>L.A.KARLA JANETTE ALMEIDA PEREZ.</b> Representando a la Dirección de Catastro.	 <b>MTRO.V.ING. EDGAR HERNÁNDEZ GONZÁLEZ.</b> Consejo Intergrupual de Valuadores del Estado de Jalisco (CIVEJ)
 <b>LIC. OCTAVIO GONZÁLEZ JIMÉNEZ</b> Representando a la Dirección de Obras Públicas.	<b>DRA. PERLA MARÍA ZAMORA MACÍAS</b> Directora de Ordenamiento Territorial.
 <b>REGIDORA ANA ISABEL ROBLES JIMÉNEZ.</b> Comisión Edificia de Hacienda Pública del Municipio de Guadalajara.	
<b>ING. JUAN MANUEL CHÁVEZ OCHOA</b> Cámara de la Industria de la Construcción (CMIC).	 <b>ING.ENRIQUE FONT BECERRA.</b> Colegio e Instituto Mexicano de Valuación.
 <b>ING.TONATIUH MENDEZ PIZANO.</b> Centro Empresarial Jalisco (Cejaparmex).	 <b>MTRA.ING. MARGARITA ROMERO PEÑA</b> Colegio de Ingenieros Civiles del estado de Jalisco.