



ACTA DE LA 8^a SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO

En Guadalajara, Jalisco, siendo las 9:12 horas del día 21 de noviembre de 2025, en las instalaciones del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco A.C. e Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco A.C., ubicado en Av. Juan Palomar y Arias # 84, Col. Jardines Vallarta, Zapopan, Jalisco, 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 y confirmada telefónicamente, se llevó a cabo la 8^a Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara.

Inicia la sesión la Lic. Karina Aldrete Montes, Enlace Ejecutivo de la Oficina de la Presidencia en representación de la Presidenta del Consejo Técnico Catastral, designada mediante oficio OEP/079/2025 de fecha 6 de mayo del 2025; da la bienvenida a nombre de la Mtra. Verónica Delgadillo y el Dr. Mario Silva, saluda a las y los consejeros presentes y agradeció al Presidente del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco, A.C., e Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco, A.C., por su hospitalidad al ofrecer la sede.

Para iniciar con el desahogo de la agenda, solicita al Ing. Rodolfo González Sánchez, Director de Catastro designado por la Tesorera Municipal como Secretario del Consejo para esta sesión, proceda a nombrar lista de asistencia. El Secretario dio cuenta de la presencia de los siguientes integrantes: en la Presidencia del Consejo Técnico de Catastro Municipal Lic. Karina Aldrete Montes; la LAE. Karla Janette Almeida Pérez en representación de la Dirección de Catastro; por el Consejo Intergrupal de Valuadores del Estado de Jalisco, el Mtro. V. Ing. Edgar Hernández González; del Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco, el Presidente, Mtro. Oscar Andrés Alanís López y el Mtro. V. Ing. Enrique Font Becerra; por parte del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco, la Mtra. Margarita Romero Peña; de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción Jalisco, el Ing. Fernando Rueda Lujano; de la Cámara Nacional de Comercio, el LAE. Alberto Vázquez Sainz; por parte del Centro Empresarial de Jalisco, COPARMEX, Ing. Tonatiuh Méndez Pizano. Asimismo, se registra la presencia de invitados: como especialistas técnicos el Mtro. Roberto Armando Orozco Rodríguez y Mtro. Juan Manuel Bravo Armejo; la Lic. Patricia Ortega Híjar, Directora General y la Lic. Miriam Araceli García Gómez, Directora de Propiedad del Registro Público de la Propiedad; y por último reporta la presencia del equipo de la Dirección de Catastro, la Jefa de Cartografía y Dictaminación y el Jefe de Valuación y Estudios Técnicos. Por lo tanto, la Secretaría informó que con el de la voz Ing. Rodolfo González Sánchez, existía quórum necesario con nueve de los trece



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

integrantes del Consejo y 4 invitados, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen.

Una vez confirmado el quórum, la representante de la Presidenta dio lectura al orden del día y preguntó a las y los Consejeros si tenían algún tema que agregar al punto 7 de Asuntos Generales. El Consejo Intergrupal de Valuadores del Estado de Jalisco y La Dirección de Catastro solicitaron se agregara un punto. Con las precisiones, el Presidente sometió a votación quedando aprobado por unanimidad, por lo que la sesión se desarrolló bajo el siguiente, cumpliendo a su vez con el primer y segundo punto del orden del día:

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Lista de asistencia y declaratoria de quórum.
- 2.- Presentación y en su caso aprobación del orden del día.
- 3.- Lectura y en su caso aprobación del acta correspondiente a la 7^a Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara 2025.
- 4.- Reagrupamiento Parcelario.
- 5.- Cálculo y metodología de condominios utilizando el CUS.
Expositor invitado: Mtro. Roberto Armando Orozco Rodríguez.
- 6.- Condominios, modelo de régimen.
Expositor invitado: Mtro. Juan Manuel Bravo Armejo
- 7.- Asuntos generales.
 - 7.1. Consejo Intergrupal de Valuadores del Estado de Jalisco
 - 7.2. Dirección de Catastro

No habiendo temas adicionales, el orden del día fue aprobado por unanimidad.

Después de haber atendido los dos primeros, la Presidenta pasó al con el desahogo del tercer punto programado, *Lectura y en su caso aprobación del acta correspondiente a la 7^a Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara 2025*, para lo cual solicitó el apoyo de la representante de Catastro.

La LAE. Karla Almeida, informó que el archivo fue enviado el día 12 de noviembre por correo electrónico a todas y todos los integrantes del Consejo y al momento no se habían recibido observaciones, solo confirmaciones de recepción.



Por tal motivo, la Presidenta les preguntó si tenían alguna observación o comentario a dicha acta, no habiendo alguna observación o comentario adicional, se sometió a votación la omisión de la lectura y aprobación del contenido, quedando aprobada por unanimidad.

Continuando con el cuarto punto: *Reagrupamiento Parcelario*, la Presidenta informó que en cumplimiento a lo acordado en las 2 mesas de trabajo relacionadas con este tema y en la sexta sesión ordinaria de este Consejo, hubo un acercamiento por parte del Director de Catastro con la Directora del Registro Público de la Propiedad, para plantearle las dudas que surgieron y las necesidades de este municipio respecto al tema, en relación con el Registro Público de la Propiedad, así como los acuerdos tomados; por tal motivo, se le hizo una cordial invitación a la Directora General, la Lic. Patricia Ortega Híjar, a participar en la presente sesión y agradeció que haya aceptado la invitación. Antes de cederle la voz, le pidió al Ing. Rodolfo que diera un breve resumen de lo ya trabajado.

El Director de Catastro informó que en efecto, se llevaron a cabo dos mesas de trabajo para el análisis del reagrupamiento parcelario, derivado de las solicitudes de fusión de inmuebles con distintos propietarios que han sido presentadas ante la Dirección de Catastro. Mencionó que este tema tiene su origen en la necesidad de dar certeza jurídica y administrativa a los procesos de integración de predios contiguos, particularmente cuando existen diversos titulares, por lo que se analizaron los fundamentos legales aplicables y las prácticas que se han observado en el Municipio.

El acuerdo inicial del Consejo fue que Catastro del Municipio de Guadalajara, dé trámite a la fusión de inmuebles con diferentes propietarios, siempre y cuando se cumpla con lo que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco. Precisa que dicho Código, en el artículo 310 no establece restricción alguna para la fusión de inmuebles con distintos propietarios, siempre que dicha acción no contravenga los planes y programas de desarrollo urbano vigentes. Refiere que ni la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco o el Reglamento de Catastro del Municipio de Guadalajara, contienen prohibición o limitación respecto a la fusión entre propietarios distintos.

Asimismo, indicó que la Dra. Perla Zamora de la Dirección de Ordenamiento Territorial fue quien aportó al estudio el reagrupamiento parcelario como parte de los instrumentos de gestión del suelo que actualmente está trabajando y promoviendo el Ayuntamiento de Guadalajara, el cual deviene de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28/11/2016:

Artículo 86. ...los municipios podrán promover ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios.



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Podrán conformar polígonos de actuación a fin de lograr un Desarrollo Urbano integrado y podrán aprovechar los incentivos y facilidades para la ocupación y aprovechamiento de áreas.

Artículo 87. El reagrupamiento de predios, se sujetará a las siguientes normas:

- I. Cumplir con las determinaciones del plan de Desarrollo Urbano y contar con un dictamen de impacto urbano;
- II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice distribución equitativa, factibilidad financiera y transparencia;
- III. La habilitación con infraestructura primaria y, en su caso, la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del titular de la gestión común;
- IV. Sólo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria; y
- V. La distribución de cargas y beneficios económicos entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente.

Planteó las interrogantes que surgen de la fusión de inmuebles de diferentes propietarios:

CUESTIONES REGISTRO CATASTRAL (cuando no sea mediante fideicomiso)

- Se establecerá una copropiedad en el inmueble resultante
 - Los porcentajes de derechos se determinan:
 - ¿Por la Notaria o Notario?
 - ¿En base a la superficie aportada?
 - ¿En base al valor de terreno más construcciones aportado?
 - ¿Valor fiscal o de avalúo externo?
- En la copropiedad resultante, ¿quien adquiere derechos causa impuesto sobre transmisión patrimonial?

Trataron de resolverse en las mesas de trabajo, con el objetivo de emitir un lineamiento por parte del Consejo, en lo que se realizan las correspondientes reformas a la normativa catastral. Así mismo alinearse con el Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano para el Municipio de Guadalajara que va a publicar esta Administración, por lo que en los trabajos se llegó a las siguientes conclusiones sobre la fusión con distintos propietarios:

- Los notarios definen los porcentajes de copropiedad que corresponderá en el nuevo régimen resultante de la fusión de inmuebles.
- En el caso de terrenos sin construcciones, consideran el valor fiscal.
- En el caso de terrenos con construcciones, se tomará como base el valor de avalúo.



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

- En cuanto al traslado de dominio, no se trata de una enajenación, sino de una reconfiguración de la propiedad, en la que la copropiedad se asignará proporcionalmente al valor de los bienes aportados por cada parte.

En ese contexto el Secretario comentó que en la 7a sesión ordinaria del Consejo se acordó no convertir dichas conclusiones en ningún tipo de acuerdo, hasta no escuchar la postura del RPP, ya que una vez hecho el análisis jurídico, en el que se vió que la Constitución no impide la libre asociación para fines lícitos, también se detecta que el Reglamento del Registro Público de la Propiedad especifica claramente que para hacer la fusión de los predios tienen que estar a nombre del mismo propietario.

La Directora General del Registro Público de la Propiedad expresó su preocupación debido a que el artículo 35 del Reglamento del RPP estipula que para que pueda funcionar dos inmuebles tienen que ser los mismos propietarios; por lo tanto, los trámites que autorice al Municipio se tendrían que denegar en el registro. Sin embargo, expresó su entendimiento del instrumento de gestión del suelo, pero dejó clara su limitación a registrar las fusiones de inmuebles a diferentes propietarios, en tanto su reglamento no sea reformado, argumento reforzado por la Lic. Miriam García de RPP.

Después de comentarios de las y los presentes, para cerrar el tema, la Presidenta propuso realizar una mesa de análisis técnico-jurídica conjunta Catastro Municipal con el Registro Estatal, con el fin de armonizar criterios y garantizar la viabilidad legal y registral de este tipo de operaciones. La Lic. Patricia Ortega manifestó su total disposición para participar.

La Presidenta prosiguió con el desahogo del punto cinco: *Cálculo y metodología de condominios utilizando el CUS*, para lo cual se invitó como expositor al Maestro en Valuación Roberto Armando Orozco Rodríguez, agradece su intervención y solicitó al Ing. Rodolfo González que lo presente mediante la lectura de su reseña curricular, de vasta experiencia en la valuación inmobiliaria desde 1972.

Le cedió el uso de la voz al Mtro. Roberto Orozco, invitado especialista, quien presentó al Consejo un análisis detallado respecto a la metodología actualmente empleada para la determinación del valor catastral en unidades de condominio, específicamente en lo referente al uso del Índice de Carga Urbana y Servicios (ICUS).

El expositor señaló que, derivado de la revisión de diversos casos prácticos, se han identificado inconsistencias relevantes en el sistema catastral, particularmente cuando la “superficie legal” registrada para efectos de valuación es interpretada como superficie construida, lo que genera distorsiones significativas en la determinación del valor fiscal de las unidades.



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Indicó que, en varios condominios revisados, el sistema está sumando de manera errónea elementos como terrazas, cajones de estacionamiento, mezzanines o áreas semicubiertas, tratándolas como si fueran superficie equivalente a terreno, lo que provoca:

- * Incremento injustificado del valor catastral.
- * Diferencias notorias respecto al valor comercial real del inmueble.
- * Pago excesivo del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) por parte de los contribuyentes.

El Mtro. Roberto Orozco expuso un caso representativo en el cual una unidad privativa con 144 m² construidos alcanzaba, mediante la metodología aplicada por el sistema, una superficie equivalente superior a 300 m², inflando de manera importante el valor fiscal. Señaló que esta práctica afecta la equidad y proporcionalidad de las contribuciones inmobiliarias, además de generar incertidumbre técnica entre valuadores y usuarios.

Con base en lo anterior, propuso al Consejo adoptar un método alternativo sustentado en la siguiente fórmula:

Superficie global del terreno × porcentaje de indiviso × valor de zona o calle × ICUS correspondiente.

Precisó que esta metodología se alinea con criterios académicos y técnicos utilizados por diversos autores en la materia, además de que permite obtener valores más consistentes con el mercado y coherentes con la naturaleza del régimen de propiedad en condominio.

Asimismo, recomendó:

- Realizar corridas de prueba con condominios previamente analizados para comparar resultados.
- Revisar la parametrización del ICUS en zonas donde se han detectado diferencias significativas.
- Incorporar criterios claros para distinguir entre superficie privativa, áreas exclusivas y áreas comunes.
- Publicar la metodología aprobada para brindar certeza a peritos valuadores y contribuyentes.

El Ing. Rodolfo González, Director de Catastro, manifestó disposición para trabajar conjuntamente en estos ejercicios piloto y validar los resultados antes de su propuesta en el siguiente proyecto de tablas de valores unitarios, reiterando el compromiso institucional de mejorar la precisión técnica de los valores catastrales.



Finalmente, el Consejo acordó continuar con el análisis de la metodología propuesta y revisar los resultados de las pruebas en próxima sesión ordinaria, a efecto de emitir, en su caso, los criterios técnicos oficiales que deberán observarse para la valuación catastral de condominios.

Para el desahogo del punto 6, como en el punto anterior, se contó con la presencia de otro invitado especial el **Mtro. Juan Manuel Bravo Armejo** para el desarrollo del tema: **Condominios, modelo de régimen**, la Presidencia agradeció su presencia y también su compromiso por compartir su experiencia y conocimientos, solicitó nuevamente al Ing. Rodolfo que presentara al invitado:

El Ing. Rodolfo González dio lectura a la reseña curricular del expositor, quien cuenta con 3 maestrías, en Administración de Empresas (UAG), en Valuación Inmobiliaria e Industrial (ITC) y en Valuación Inmobiliaria, Industrial y de Bienes Nacionales (ITC). Ha sido socio fundador de múltiples asociaciones, consejos y colegios de profesionistas en la valuación y construcción, tanto en Jalisco como a nivel nacional.

Para desarrollo del tema se le concedió el uso de la voz al Mtro. Juan Manuel Bravo Carreño, especialista invitado, quien presentó una exposición detallada sobre la importancia de establecer criterios uniformes y técnicamente sólidos para la elaboración de los regímenes de propiedad en condominio, así como para la determinación de los valores catastrales correspondientes.

El expositor señaló que uno de los principales problemas identificados en los desarrollos condominales del Municipio es la falta de precisión en la definición de las distintas áreas que componen un condominio, lo que incluye:

- Áreas privativas,
- Áreas privativas de uso exclusivo,
- Áreas comunes de uso general, y
- Áreas comunes exclusivas, tales como terrazas, amenidades específicas o patios interiores.

Enfatizó que la ausencia de una delimitación clara y técnica de dichas áreas ha derivado en discrepancias entre planos, escrituras, avalúos y datos catastrales, lo cual genera confusión entre contribuyentes, notarios, valuadores e incluso en los sistemas del propio Municipio.

El Mtro. Bravo presentó un modelo integral de régimen, basado en principios de valuación, arquitectura y proporcionalidad, que comprende:



1. Medición física precisa de todas las áreas que integran el condominio.
2. Asignación proporcional de indivisos considerando ubicación, jerarquía y tamaño relativo de la unidad.
3. Valoración diferenciada entre áreas construidas, áreas semicubiertas y áreas descubiertas.
4. Incorporación de factores correctivos por ubicación, como nivel, cercanía a accesos, vistas o amenidades.
5. Homologación de criterios técnicos entre desarrolladores, valuadores, notarios y Catastro.

Explicó que en la práctica, actualmente algunas unidades privativas aparecen con valores catastrales que no corresponden a su posición real dentro del condominio, ya sea por exceso o por defecto. Esto se debe, en gran medida, a que muchos regímenes son elaborados por personal sin perfil técnico especializado, lo que resulta en planos desactualizados, superficies incorrectas o ausencia de criterios uniformes de cálculo.

Presentó varios ejemplos de condominios dentro del municipio en los que unidades de características muy similares presentan diferencias significativas en sus valores debido a omisiones o errores de origen en el régimen. Señaló que una correcta integración del régimen permite:

- * Mayor certeza jurídica,
- * Homologación de criterios de valuación,
- * Evitar discrepancias entre lo registrado en Catastro y los documentos notariales,
- * Facilitar revisiones de avalúos y trámites de los contribuyentes.

El expositor concluyó destacando que la correcta elaboración del régimen de propiedad en condominio debe realizarse desde la etapa inicial del proyecto, y que idealmente debe ser preparado por especialistas en arquitectura, ingeniería y valuación, con el fin de garantizar coherencia técnica, jurídica y catastral.

La presidenta agradeció la participación del invitado, y al igual que en la propuesta del Mtro. Roberto Orozco se revisará con seriedad a fin de enriquecer el método de valuación de condominios que habrá de presentarse en las siguientes tablas y concluye el tema mencionando que se enviarán las presentaciones de ambos expertos a las y los consejeros.

Para concluir con el séptimo punto, Asuntos Generales la Presidenta mencionó un tema referente a la transferencia de derechos de desarrollo, señalando que, conforme a la



metodología actualmente aplicada, el cálculo del pago correspondiente se basa en el valor catastral por metro cuadrado. Se indicó que este esquema, si bien está normativamente sustentado, ha demostrado ser poco atractivo para los desarrolladores, lo cual limita la operatividad del instrumento y dificulta alcanzar los objetivos de densificación y ordenamiento establecidos en los planes municipales.

Destacó la necesidad de revisar:

- Los criterios técnicos de cálculo,
- El valor de referencia empleado,
- La proporcionalidad del cobro en función de la zona,
- Y la viabilidad de incorporar factores de ajuste que reflejen condiciones urbanísticas reales.

La Presidenta propuso realizar mesas de trabajo, con especialistas de éste Consejo y presentar propuestas concretas en próximas sesiones.

Como siguiente tema aprobado, cedió la palabra al representante del Consejo Intergrupal de Valuadores, Mtro. Edgar Hernández quien comentó en referencia a la solicitud de apoyo del Colegio de Notarios presentada por Catastro durante la sesión ordinaria previa, que ya habían recibido la solicitud del ciudadano para que lo apoyaran con la elaboración de un avalúo como servicio social; por tal motivo, solicitó de manera formal a la Dirección de Catastro la información para poder realizar ese trabajo. El Director de Catastro le respondió que contaría con los datos técnicos necesarios.

Por último, en la participación solicitada por la representación de Catastro, la Lic. Karla Almeida informó que en este mes el Congreso del Estado de Jalisco aprobó las tablas de valores catastrales correspondientes a 121 municipios. Según dio a conocer el Congreso, en 18 de ellos aplicarían incrementos superiores al 15%; sin embargo, la Comisión de Hacienda Legislativa ya estaba trabajando con ellos para realizar algunos ajustes en las leyes de ingresos para que no excedieran el 10%. Concluyó mencionando que los municipios que no realizaron la actualización de sus valores catastrales fueron: Cuautitlán de García Barragán, Tototlán, Tuxcueca y Zapotitlán de Vadillo.

Por lo tanto, no habiendo más asuntos que tratar, el Ing. Rodolfo en representación de la Presidenta del Consejo agradeció la participación de las y los integrantes, así como la hospitalidad de los anfitriones. Acto seguido, declaró formalmente concluida la 8^a Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, siendo las 10:43 horas del día 21 de noviembre de 2025.



LISTA CONSEJEROS

 LIC. KARINA ALDRETE MONTES. Representando al Presidente del Consejo.	ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ. Representando al Secretario del Consejo
 ING. KARLA JANETTE ALMEIDA PÉREZ Representando a la Dirección de Catastro.	MTRO.V.ING. EDGAR HERNÁNDEZ GONZÁLEZ. Consejo Intergrupal de Valuadores del Estado de Jalisco (CIVEJ)
 ING. FERNANDO RUEDA LUJANO. Cámara de la Industria de la Construcción (CMIC).	 ING. ENRIQUE FONT BECERRA. Colegio e Instituto Mexicano de Valuación.
 L.A.E. ALBERTO VÁZQUEZ SAINZ. Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara.	 MTRA.ING. MARGARITA ROMERO PEÑA Colegio de Ingenieros Civiles del estado de Jalisco.