

La Ciudad que   
**te cuida**

**ACTA DE LA 5TA SESION ORDINARIA  
DEL CONSEJO TECNICO CATASTRAL  
DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA  
2025**





En Guadalajara Jalisco, siendo las 13:12 horas del día 29 de Julio de 2025 en el salón Ex-Presidentes del Palacio Municipal de Guadalajara ubicado en Av. Hidalgo No. 400, Centro Histórico, Guadalajara Jalisco 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 y confirmada telefónicamente, se llevó a cabo la quinta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral 2025 del Municipio de Guadalajara.

Preside la sesión el Dr. Mario Ramón Silva Rodríguez, Representante de la Presidenta del Consejo Técnico Catastral Municipal de Guadalajara, designado mediante oficio OEP/079/2025 de fecha 6 de mayo del 2025. Da la bienvenida saludando a las y los consejeros presentes y agradeciéndoles su presencia.

Para iniciar con el desahogo de los puntos agendados, solicita a la L.C. Irlanda Loerythe Baumbach Valencia, Tesorera Municipal y Secretaria del Consejo Técnico proceda a nombrar lista de asistencia. La Secretaria da cuenta de la presencia de los siguientes integrantes: en la Presidencia del Consejo Técnico de Catastro Municipal el Dr. Mario Ramón Silva Rodríguez; por parte de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública, la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez; el Ing. Rodolfo González Sánchez de la Dirección de Catastro; representando a la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guadalajara la Dra. Perla María Zamora Macías; de la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Guadalajara el Lic. Octavio González Jiménez; por parte de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara, L.A.E. Alberto Vázquez Sainz; por el Consejo Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, el Mtro. V. Ing. Edgar Hernández González; representando al Centro Empresarial Jalisco, Ing. Tonatíuh Méndez Pizano; del Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco, el Mtro. V. Ing. Enrique Font Becerra; representando al Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, la Lic. Adriana Mercado Ruiz; 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 L.C Irlanda Loerythe Baumbach Valencia. Asimismo, se contó con la presencia de invitados: representado a la sociedad civil el Mtro. Enrique Rivera Rubio y el Mtro. Rafael Aceves Preciado; por lo tanto, la Secretaria informó que existía quórum necesario pues se contó en la sesión con once de los trece integrantes del Consejo y 2 invitados, con lo que se declaran válidos los acuerdos que de la sesión emanen. Consigna además la presencia de personal de Catastro para exposición de temas de carácter técnico: la Jefa de Cartografía y Dictaminación, Mtra. Claudia Orozco y el Jefe de Valuación y Estudios Técnicos, el Mtro. Hernán Ochoa.



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara |

Una vez confirmado el quórum, la Presidencia solicitó a la Secretaria del Consejo que continuara con el punto número dos dando lectura al orden del día. 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.- Lectura y en su caso aprobación del acta correspondiente a la 4ª Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara 2025.
- 4.- Propuesta y en su caso aprobación de valores unitarios de terreno para el proyecto de tablas de valores 2026.
- 5.- Análisis y en su caso aprobación de métodos de valuación, valores unitarios de construcción, plazas y centros comerciales para 2026.
- 6.- Asuntos generales.

Continuando con el tercer punto programado, *Presentación y en su caso aprobación de la minuta correspondiente a la Cuarta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral*, el Presidente comentó que fue enviada el 24 de julio por correo electrónico y preguntó a las y los Consejeros si tenían alguna observación o comentario. Al no haber aportaciones, sometió a votación la omisión de la lectura y la aprobación del contenido, ambas mociones fueron aprobadas por unanimidad.

Para el desahogo del cuarto punto, *Propuesta y en su caso aprobación de valores unitarios de terreno para el proyecto de tablas de valores 2026*; el Presidente otorgó el uso de la voz al Director de Catastro quien expresa que como ya se había mencionado en la anterior sesión, con la intención de que los valores unitarios de terreno a proponer para 2026 obedezcan a un estudio más completo y sistemático, la empresa Metric Analysis aportó un análisis geoespacial de los valores de mercado en comparación con los vigentes para el Municipio de Guadalajara, aplicando la metodología ya explicada por la Dra. Gabriela García Curiel. Además, previo a presentar la propuesta de valores era necesario medir su impacto, dado que se ven afectados por los factores resultantes de un nuevo lote tipo para todos los predios. Una vez terminadas 3 corridas al padrón completo, se compartió en el grupo de WhatsApp del Consejo la propuesta final de la Dirección de Catastro para los valores de terreno por zona de valor y explica la estadística empleada y los resultados.



### Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara |

Respecto al tema del mercado inmobiliario comentado durante la última sesión, refiere una nota de MILENIO titulada "Gentrificación también impacta a Guadalajara: rentas suben 273%.", la cual afirma que "En Guadalajara, vivir en el centro se ha vuelto un lujo: Mientras jóvenes profesionistas buscan cercanía laboral, familias son desplazadas por el alza de rentas". El reportaje publicado el 23 de julio, enlista también:

#### COLONIAS MÁS GENTRIFICADAS GUADALAJARA

- Americana
- Ladrón de Guevara
- Monraz
- Vallarta Norte
- Santa Tere

Menciona que toca al gobierno atenuar el fenómeno, dado que la demanda de mexicanos y extranjeros con poder adquisitivo continuarán encareciendo la oferta de inmuebles.

A continuación recapitula las fases del estudio de mercado para valores de terreno ejecutado por la empresa Metric Analysis, a través de un análisis geoespacial de precios del suelo como propuesta para determinar el valor del mercado de cada área especificada.

#### Etapas

- 1) Recopilación y preparación de datos, incluyendo la limpieza y transformación de las geometrías;
- 2) Conversión de las transacciones a objetos espaciales compatibles con el sistema de referencia WGS 84;
- 3) Realización de cruces espaciales entre los puntos de transacciones y los polígonos catastrales;
- 4) Cálculo de indicadores estadísticos por objeto espacial, como el precio promedio por metro cuadrado y el coeficiente de variación;
- 5) Selección del rango de años más representativo y confiable por objeto geoespacial;
- 6) Incorporación de los indicadores a los polígonos catastrales;

#### Fuentes de Información empleadas:

- Datos geoespaciales catastrales
- Datos de transacciones de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)



### Cálculo de indicadores estadísticos por objeto espacial

Para cada combinación de años acumulados (2019–2025, 2020–2025, ..., 2025) con la finalidad de evaluar diferencias importantes como cambios en la plusvalía del valor del terreno en distintos años:

- Se filtran los avalúos en ese rango de años.
- Se agrupan por objeto espacial, y se calculan los siguientes indicadores: Conteo de observaciones.
  - Promedio del precio por metro cuadrado del valor físico del terreno.
  - Mediana, máximo y mínimo de precios.
  - Coeficiente de variación (CV): Expresada como:

$$CV = \frac{\text{Desviación estándar}}{\text{Media}}$$

### Selección del mejor rango por manzana.

Para cada objeto espacial catastral:

- Se selecciona el mejor rango de años en función del CV: Si hay al menos un CV  $\leq$  0.3, se elige el menor de esos CVs.
  - Si todos los CVs son mayores a 0.3, se elige el CV más bajo disponible, aunque no cumpla el umbral.
  - Esta selección busca garantizar estabilidad y representatividad estadística del precio promedio.

### Unión de estadísticas con los polígonos catastrales.

Las manzanas originales se enriquecen con los indicadores estadísticos calculados:

- Se usa nuevamente una unión espacial para vincular cada manzana con sus estadísticas de precios.
- Se calcula un nuevo indicador: variación porcentual respecto a un valor base (en este caso, una variable llamada valor, que se refiere al valor del suelo propuesto por Catastro GLD para el año 2025, y con el cual estaremos contrastando los resultados de nuestras propuestas del valor de mercado del suelo):

$$\text{Porcentaje\_Variación} = \frac{(\text{Promedio} - \text{valor})}{\text{valor}} \times 100$$

Después del análisis de datos descrito, la empresa entregó los valores de mercado:

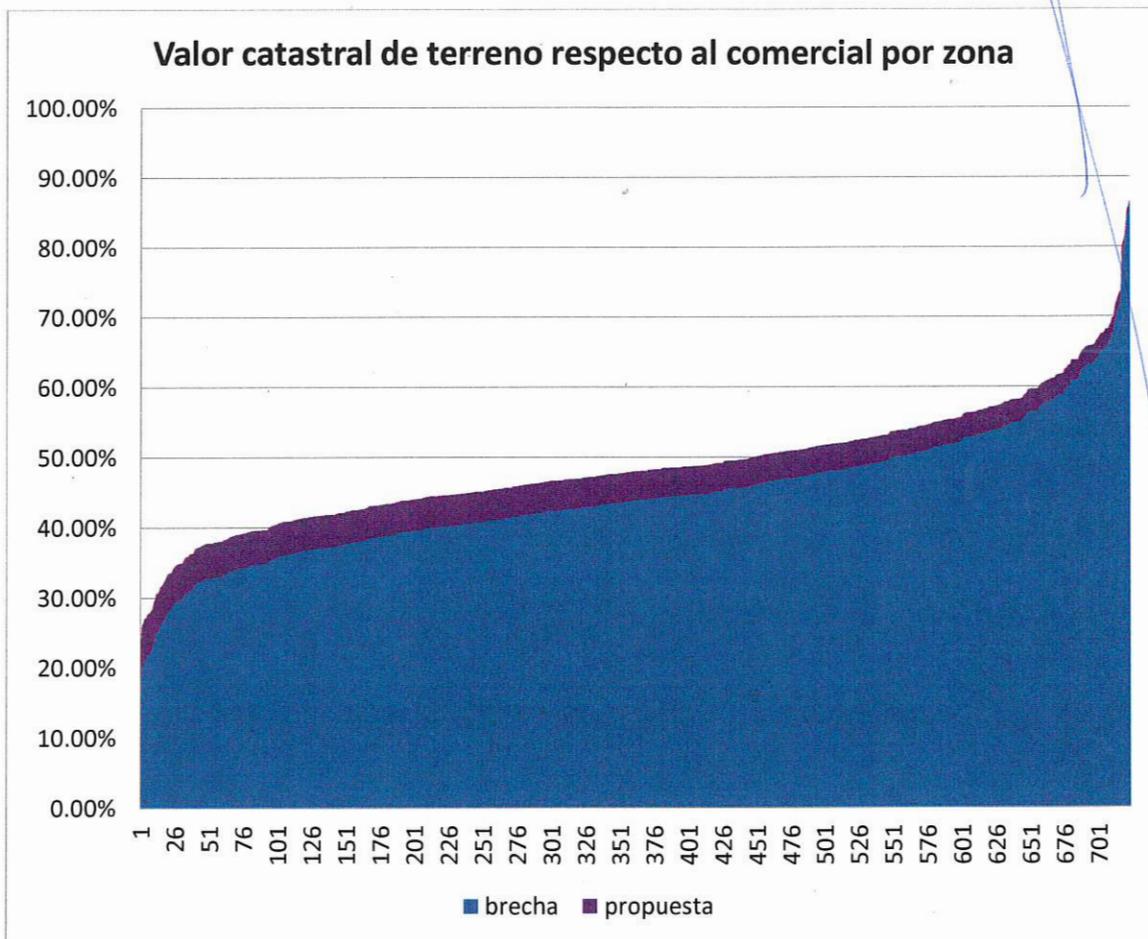
Número de zonas de valor que cuentan con un valor de mercado: **725 (71.01%)**, **296** polígonos que después del filtrado no cuentan con un valor resultante. El menor valor de tablas respecto al de operación fue el **16.16%** en la colonia (644) MIRAVALLE PRIMERA SECCIÓN, mientras que el mayor **85.83%** en (320) GUADALUPANA SUR.



### Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara |

A partir de dichos datos, Catastro calculó la propuesta de valores de suelo 2026 de manera diferenciada para cada zona de valor, en función de la brecha respecto a las operaciones:

- Costo de indirectos calculados por Catastro: **28%** ("equiparabilidad" - brecha entre valor de oferta y fiscal), para descontar de los valores de oferta.
- **4.32%** Inflación junio 2025, se aplica a zonas de valor sin muestras de mercado (redondeado decena abajo)
- Zonas de valor dentro del margen de la equiparabilidad: **718**
- Margen entre la brecha mayor y la menor: **55.50** puntos
- Desviación estándar de diferencias dentro del margen: **8.79**
- El margen dividido entre la desviación estándar de las brechas = **6.31%** como máximo, restando la inflación queda **1.99%** como mínimo, se distribuye de manera proporcional entre la menor y mayor brecha que estén bajo la equiparabilidad, para ajuste en valores de terreno (7 zonas por encima, de **0.89%** a **1.46%**).
- El máximo **6.31%**, se aplicó a los valores de calle (redondeado decena arriba)



En promedio, los valores de zona resultan con una alza del **4.06%** respecto a 2025.

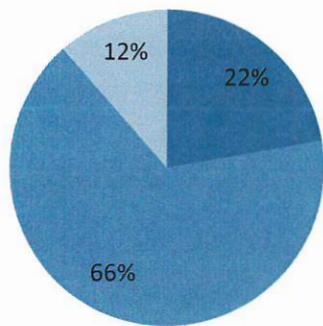
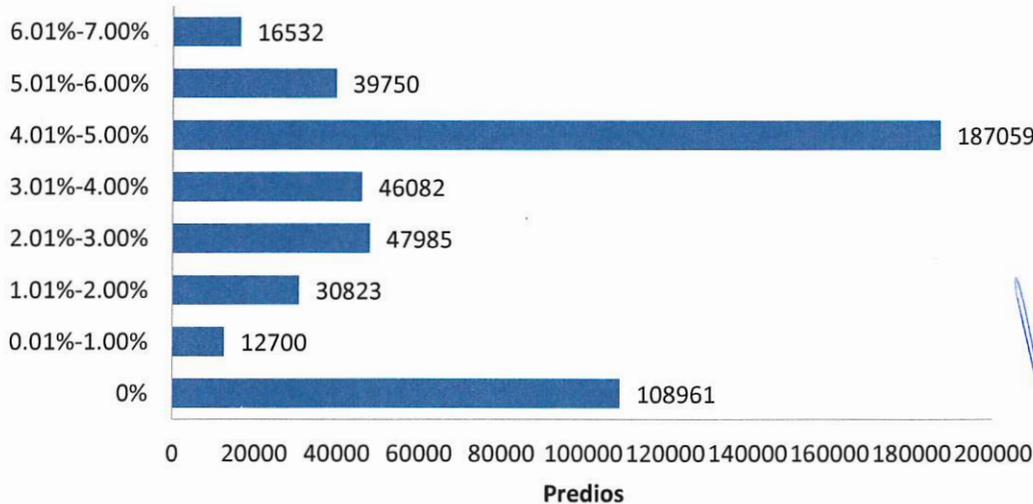


### Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Después de las 3 corridas ejecutadas a todo el padrón compuesto por **489,892** predios, combinando las diferentes variables que inciden en el valor fiscal incluida la construcción, la definitiva contempla nuevos lotes tipo recalculados en base al estudio de áreas en cada zona de valor, considerando relación 1-3.5 frente fondo y límites de 7 a 12 de frente tipo.

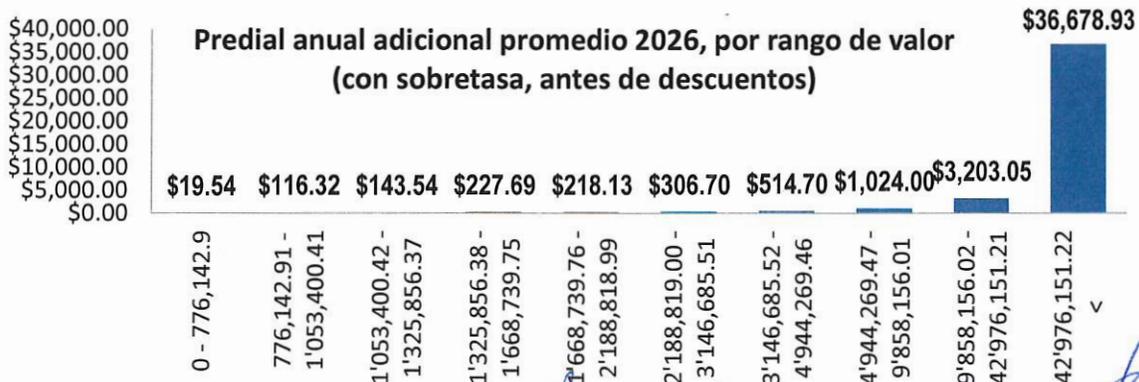
Como resultado, se obtuvieron:

#### Distribución, variación de valores propuesta tablas 2026



#### Diferencias agrupadas, valores tablas 2025 vs propuesta 2026 (porcentaje del padrón)

- 0%
- 0.01%-5.00%
- 5.01%-7.00%





### Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara |

Concluye mencionando que los datos principales de la propuesta fueron previamente compartidos en el grupo de WhatsApp del Consejo para observaciones.

El Presidente pregunta a las y los Consejeros presentes si existe alguna opinión o comentario respecto de la propuesta de valores de terreno 2026 presentada. Al no haber intervenciones, se somete a votación la aprobación los valores de terreno así como los factores de demérito e incremento para las tablas de valores unitarios del ejercicio fiscal 2026, quedando aprobados por unanimidad.

Para el desahogo del quinto punto, Análisis y en su caso aprobación de métodos de *valuación, valores unitarios de construcción, plazas y centros comerciales para 2026*; el Presidente solicitó nuevamente al equipo de Catastro la exposición del análisis.

La Mtra. Claudia Orozco presenta el escenario final propuesto para los valores de las 22 plazas y centros comerciales revisados en las anteriores sesiones. Comenta que derivado del análisis del estudio de mercado para valores de suelo, se aplicaría un **6.31%** de ajuste a la alza, concordando con el máximo aplicado en las calles y zonas de valor más alejadas de los precios de operación. Según los criterios ya antes establecidos por el Consejo, se exceptúan 4 plazas (resaltadas en la tabla), las cuales presentan este año menos del 80% de la ocupación de los locales respecto al 2023 o bien se mantienen en el mismo bajo nivel pero su actividad comercial es prácticamente nula:

CLAVE CATASTRAL	PLAZA	Porcentaje propuesto		% ocupación	VALOR 2026
		Valor actual	6.31%		
D65J1009002	PABELLON	\$ 16,160.00	\$ 1,019.70	1	\$ 16,160.00
D65I2529001	PLAZA BONITA	\$ 12,410.00	\$ 783.07	1.13	\$ 13,193.07
D65J1009002	AMERICAS	\$ 14,220.00	\$ 897.28	1	\$ 14,220.00
D65H4335098	EL SAUZ	\$ 4,800.00	\$ 302.88	1.16	\$ 5,102.88
D65I3045001	CENTRO MAGNO	\$ 25,160.00	\$ 1,587.60	1.14	\$ 26,747.60
D65I2128020	MEXICO	\$ 14,520.00	\$ 916.21	0.84	\$ 15,436.21
D66B3963001	TERRAZA OBLATOS	\$ 21,100.00	\$ 1,331.41	1.03	\$ 22,431.41
D65J0073013	ATEMAJAC	\$ 7,560.00	\$ 477.04	0.8	\$ 8,037.04
D65I4389001	FIESTA ARBOLEDAS	\$ 11,510.00	\$ 726.28	1	\$ 12,236.28
D65I1035002	PUNTO SAO PAULO	\$ 28,890.00	\$ 1,822.96	0.95	\$ 30,712.96
D65I2096001	GALERIAS DEL CALZADO	\$ 14,560.00	\$ 918.74	1	\$ 15,478.74
D66A3007001	REVOLUCION	\$ 7,730.00	\$ 487.76	1.13	\$ 8,217.76
D65I2088213	SANIA	\$ 24,150.00	\$ 1,523.87	1.09	\$ 25,673.87
D66A4366002	FORUM TLAQUEPAQUE	\$ 24,040.00	\$ 1,516.92	1.14	\$ 25,556.92
D65I3897052	LAS TORRES	\$ 11,400.00	\$ 719.34	0.62	\$ 11,400.00
D65H3018012	EXIMODA	\$ 10,150.00	\$ 640.47	1	\$ 10,790.47
D65I1236001	CENTRO COMERCIAL LA NORMAL	\$ 5,980.00	\$ 377.34	0.51	\$ 5,980.00
D65I4101001	DEL ANGEL	\$ 11,630.00	\$ 733.85	0.9	\$ 12,363.85
D66B2787001	PUNTO ORIENTE	\$ 4,790.00	\$ 302.25	0.95	\$ 5,092.25
D65I2552001	TERRANOVA	\$ 13,630.00	\$ 860.05	0.99	\$ 14,490.05
D66A1693009	INDEPENDENCIA	\$ 5,690.00	\$ 359.04	1.05	\$ 6,049.04
D65J1891001	CIRCUNVALACION	\$ 9,870.00	\$ 622.80	1.05	\$ 10,492.80



### Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara |

El Presidente otorga a continuación el uso de la voz al Mtro. Hernán Ochoa con el fin de presentar la propuesta final en valores unitarios de construcción.

Refiere el Jefe de Valuación y Estudios Técnicos de Catastro que los escenarios previamente discutidos en el Consejo contemplaron los valores nuevos de reposición según las fuentes de paramétricos más utilizadas, empleando los coeficientes de depreciación de Ross y Heidecke con una vida útil de 80 años, lo cual impacta principalmente a construcciones catalogadas como antiguas. Empero, en la comparativa con la tabla de valores 2025 vigente, resultaba en incrementos inviables en las clasificaciones de la tabla de valores de construcción. Por ello, se opta por tomar un valor de partida más moderado y tender gradualmente a la depreciación ajustada a 60 años de vida útil de las fincas.

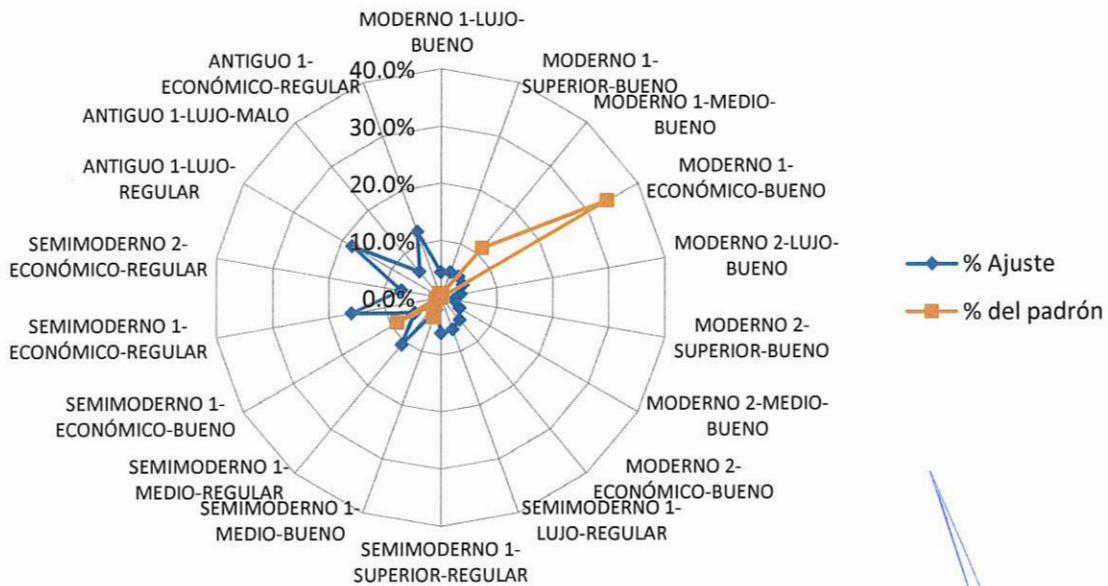
Según datos publicados por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, la variación anual en costos de la construcción en el Municipio de Guadalajara es de **5.2%**. Por una parte, se toma dicho porcentaje para aplicar en general a las 138 tipologías industriales y especiales (áreas de piso sin techar, estacionamientos, provisionales, instalaciones deportivas, albercas, palapas y lonarías), y por otra, al valor nuevo de reposición en los tipos de edificaciones permanentes habitacionales, comerciales y de servicios, con los índices de depreciación aportados por el Mtro. Rafael Aceves. Como resultado, del total de 72 dichas clasificaciones se propone incrementar 18, mientras que las 54 restantes quedarían para 2026 con el mismo valor. Ello promedia un **1.7%** de ajuste

EDAD	CALIDAD	EDO. CONS.	Valor 2025	Propuesta 2026	DIFERENCIA	% Ajuste	Bloques	% del padrón
MODERNO 1	LUJO	BUENO	\$18,870.00	\$19,700.00	\$830.00	4.4%	708	0.05%
MODERNO 1	SUPERIOR	BUENO	\$13,470.00	\$14,100.00	\$630.00	4.7%	10402	0.69%
MODERNO 1	MEDIO	BUENO	\$9,450.00	\$9,900.00	\$450.00	4.8%	169437	11.28%
MODERNO 1	ECONÓMICO	BUENO	\$7,030.00	\$7,340.00	\$310.00	4.4%	508114	33.81%
MODERNO 2	LUJO	BUENO	\$18,070.00	\$18,700.00	\$630.00	3.5%	40	0.00%
MODERNO 2	SUPERIOR	BUENO	\$13,000.00	\$13,300.00	\$300.00	2.3%	713	0.05%
MODERNO 2	MEDIO	BUENO	\$9,060.00	\$9,400.00	\$340.00	3.8%	2192	0.15%
MODERNO 2	ECONÓMICO	BUENO	\$6,660.00	\$7,000.00	\$340.00	5.1%	1751	0.12%
SEMIMODERNO 1	LUJO	REGULAR	\$13,430.00	\$14,230.00	\$800.00	6.0%	34	0.00%
SEMIMODERNO 1	SUPERIOR	REGULAR	\$9,600.00	\$10,200.00	\$600.00	6.3%	853	0.06%
SEMIMODERNO 1	MEDIO	BUENO	\$8,310.00	\$8,500.00	\$190.00	2.3%	55791	3.71%
SEMIMODERNO 1	MEDIO	REGULAR	\$6,410.00	\$7,100.00	\$690.00	10.8%	21677	1.44%
SEMIMODERNO 1	ECONÓMICO	BUENO	\$5,980.00	\$6,300.00	\$320.00	5.4%	131565	8.76%
SEMIMODERNO 1	ECONÓMICO	REGULAR	\$4,570.00	\$5,300.00	\$730.00	16.0%	12495	<b>0.83%</b>
SEMIMODERNO 2	ECONÓMICO	REGULAR	\$4,110.00	\$4,400.00	\$290.00	7.1%	1041	0.07%
ANTIGUO 1	LUJO	REGULAR	\$7,620.00	\$8,990.00	\$1,370.00	18.0%	11	<b>0.00%</b>
ANTIGUO 1	LUJO	MALO	\$4,910.00	\$5,200.00	\$290.00	5.9%	14	0.00%
ANTIGUO 1	ECONÓMICO	REGULAR	\$2,940.00	\$3,300.00	\$360.00	12.2%	11358	<b>0.76%</b>



### Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Es muy importante señalar que aparentemente se dan incrementos por encima de la media de la tabla, sin embargo se dan en clasificaciones que prácticamente no se aplican de parte de los valuadores catastrales o los peritos externos, según se constató con la cantidad de bloques de construcción registrados actualmente en el padrón (1,502,706), menciona como ejemplos el SEMIMODERNO 1-ECONÓMICO-REGULAR, ANTIGUO1-LUJO-REGULAR y ANTIGUO1-ECONÓMICO-REGULAR. El Ing. Rodolfo González destaca que la mayor concentración de tipos está en ajustes por debajo del 5%, mientras que los “picos” se dan en la más baja frecuencia:



Interviene la Lic. Adriana Mercado para solicitar el reporte de construcción presentado en síntesis, no habiendo intervención de ninguna otra persona integrante del Consejo.

El Presidente pregunta a las y los Consejeros presentes si existe alguna otra opinión respecto de la propuesta de valores unitarios de construcción, plazas y centros comerciales presentada, así como métodos de valuación revisados en sesiones previas. Al no haber intervenciones, se somete a votación la aprobación de los rubros enunciados para las tablas de valores unitarios del ejercicio fiscal 2026, quedando aprobados por unanimidad.

Acto seguido, da la Secretaria del Consejo el uso de la voz. La L.C. Irlanda Baumbach propone a las y los presentes se defina quien firmará validando el proyecto de tablas de valores 2026 de parte del Consejo. Sugieren a la representante del Colegio de Notarios, Lic. Adriana Mercado con su consentimiento, moción que es aprobada por unanimidad.

Handwritten signatures and scribbles in blue and green ink on the right side of the page.



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara |

No habiendo más asuntos generales, el Presidente dio por concluida la quinta sesión ordinaria del Consejo, siendo las 13:45 horas del día 29 de julio del 2025 y dio las gracias a las y los Consejeros por su asistencia y participación. Se levanta la presente acta para constancia que firman los asistentes.

Lista de Consejeros



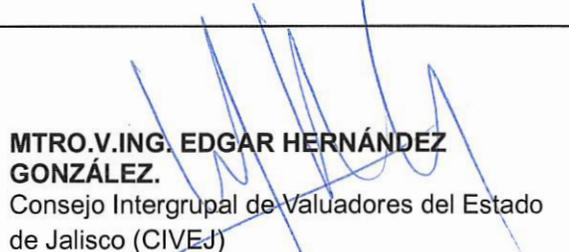
**DR. MARIO RAMÓN SILVA RODRÍGUEZ.**  
Representando al Presidente del Consejo.



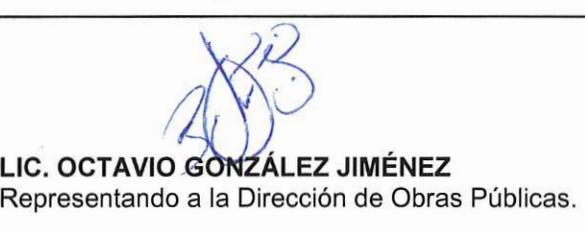
**L.C. IRLANDA LOERYTHE BAUMBACH VALENCIA.**  
Representando al Secretario del Consejo



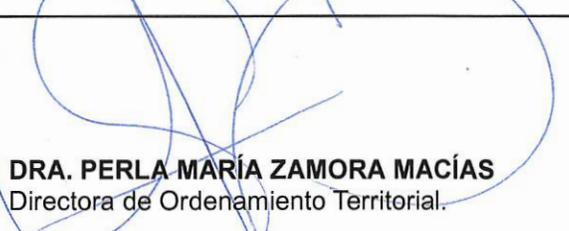
**ING. RODOLFO GONZÁLEZ SÁNCHEZ.**  
Representando a la Dirección de Catastro.



**MTRO.V.ING. EDGAR HERNÁNDEZ GONZÁLEZ.**  
Consejo Intergrupral de Valuadores del Estado de Jalisco (CIVEJ)



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



**DRA. PERLA MARÍA ZAMORA MACÍAS**  
Directora de Ordenamiento Territorial.

**REGIDORA ANA ISABEL ROBLES JIMÉNEZ.**  
Comisión Edilicia de Hacienda Pública del Municipio de Guadalajara



**L.A.E. ALBERTO VÁZQUEZ SAINZ**  
Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara.



Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara |

**ING. ENRIQUE FONT BECERRA.**  
Colegio e Instituto Mexicano de Valuación.

**ING. TONATIUH MENDEZ PIZANO.**  
Centro Empresarial Jalisco (Coparmex).

**ING. FERNANDO RUEDA LUJANO.**  
Cámara Mexicana de la industria de la Construcción  
(CMIC)

**LIC. ADRIANA MERCADO RUIZ**  
Colegio de Notarios del Estado de Jalisco.

Esta hoja forma parte del acta correspondiente a la quinta sesión ordinaria del Consejo Técnico Catastral del municipio de Guadalajara.