



## ACTA DE LA 9<sup>a</sup> SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO

En Guadalajara, Jalisco, siendo las 9:13 horas del día 05 de diciembre de 2025, en las instalaciones de la Dirección de Catastro, ubicada en Av. 5 de Febrero 249, Colonia Las Conchas, Guadalajara, 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 9<sup>a</sup> 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; saludó y dió la bienvenida a la última sesión del año a nombre de la Mtra. Verónica Delgadillo y el Dr. Mario Silva, a las y los consejeros presentes.

Para iniciar con el desahogo de la agenda, solicitó 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.

La Secretaría da cuenta de la presencia de los siguientes integrantes: en la Presidencia del Consejo Técnico de Catastro Municipal la Lic. Karina Aldrete Montes; en representación de la Dirección de Catastro, la L.A.E. Karla Janette Almeida Pérez; por parte de la Cámara Nacional de Comercio de Guadalajara, L.A.E. Alberto Vázquez Sainz; del Colegio e Instituto Mexicano de Valuación de Jalisco, el Mtro. V. Ing. Enrique Font Becerra; por parte del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco, la Mtra. Margarita Romero Peña; por el Consejo Intergrupal de Valuadores del Estado de Jalisco, el Mtro. V. Ing. Edgar Hernández González; del Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, la Lic. Adriana Mercado Ruiz; por parte del Centro Empresarial de Jalisco, COPARMEX, el Ing. Tonatiuh Méndez Pizano, en representación de la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guadalajara, la Dra. Perla María Zamora Macías y en representación de la Secretaría el Ing. Rodolfo González Sánchez; Asimismo, se registró la presencia de invitados especiales: el Ing. Alejandro Luján Gutiérrez, el Mtro. Enrique Rivera Rubio y el Mtro. Rafael Aceves Preciado; también se contó con la presencia del equipo de la Dirección de Catastro: la Mtra. Claudia Gabriela Orozco Reyes, el Mtro. Hernán Johe Ochoa Benítez, L.A.E. Angel Ismael Martinez Torres, Ing. José Ivan Muñoz De La Paz y el Mtro. Hugo Rodríguez Santiago.



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Por lo tanto, el Secretario informó a la presidencia que existía quórum necesario con 10 integrantes del Consejo y 8 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 6 de Asuntos Generales. La Dirección de Catastro solicitó se agregara un punto. Con las precisiones, la Presidenta 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 8<sup>a</sup> Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara 2025.
- 4.- Reformas al Reglamento del Consejo Técnico de Catastro para el Municipio de Guadalajara.
- 5.- Informe de actividades 2025 del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara.
- 6.- Asuntos generales.

#### 6.1. Dirección de Catastro

No habiendo temas adicionales, una vez sometido a votación, 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 8<sup>a</sup> Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara 2025*. Informó que el archivo fue enviado el día 03 de diciembre por correo electrónico a todas y todos los integrantes del Consejo y al momento no se han recibido observaciones. Por lo tanto, les preguntó si tienen alguna observación o comentario a dicha acta. No habiendo ninguno al respecto, sometió a votación la omisión de la lectura y aprobación del contenido, quedando aprobada por unanimidad.



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Continuando con el cuarto punto: *Reformas al Reglamento del Consejo Técnico de Catastro para el Municipio de Guadalajara*, la Presidenta comentó que el 30 de mayo de 2013 fue la última reforma que se le realizó a dicho reglamento y en el transcurso de este año se han detectado inconsistencias o vacíos legales que han obstaculizado algunos trabajos del Consejo. Por tal motivo, es muy importante realizar las reformas que permitan contar con un reglamento que responda adecuadamente a las necesidades de este Consejo. Cede la voz al Director de Catastro para que desarrolle el punto.

El Ing. Rodolfo González inició con la explicación de una serie de reformas al Reglamento del Consejo, puestas a consideración desde la Dirección de Catastro, con el fin de que sean analizadas y en próxima sesión se conozcan las apreciaciones las y los consejeros y en su caso se aprueben, para solicitar en seguida el apoyo de la Jefatura de Oficina de la Presidencia de Guadalajara, para que puedan continuar con su proceso legislativo.

**Artículo 1.** *El presente reglamento tiene por objeto normar la integración, las atribuciones y el funcionamiento del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara y se expide con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 77 fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, artículo 40 fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco y artículos 11 fracción I a la IV, 12 fracción VIII, 13 fracciones IX y X y 23 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.*

Se agregan otros artículos de la Ley de Catastro relacionados con los trabajos del Consejo Técnico de Catastro Municipal, así como todas las fracciones del 23, no solo la III.

**Artículo 4.** *El Consejo estará integrado por:*

- I. a IV.** [...];
- VI.** *Un representante del Consejo Intergrupal de Valuadores del Estado de Jalisco.- El representante a que se refiere este inciso deberá acreditar que está registrado en la Dirección de Catastro del Estado y acreditado ante la Dependencia de Catastro Municipal.*
- VII.** [...];
- VIII.** *Por las personas que el Consejo considere conveniente invitar a participar, por sus conocimientos y reconocida solvencia moral, como pueden ser, entre otros, Directores de las Coordinaciones Generales de: Gestión Integral de la Ciudad, Desarrollo Económico y Combate a la Desigualdad, así como titulares de asociaciones de agentes inmobiliarios y desarrolladores de vivienda.*



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

La Cámara de la Propiedad Urbana en Guadalajara en varios períodos no ha sido posible localizarla. En cambio el Intergrupal siempre ha participado a nombre de más de 12 agrupaciones de peritos valuadores. Por otra parte, algunas de las dependencias enlistadas no existen en la estructura de la administración municipal actual. Se propone mejor enunciar las coordinaciones generales, para que exista la posibilidad de invitar a participar de entre las direcciones que las integren. Se incorpora la posibilidad de integrar desarrolladores de vivienda, que no se contemplaba.

**Artículo 5.** *El cargo de consejero será honorífico y, por tanto, no remunerado.*

*Cuando menos la mitad más uno de los consejeros deben provenir de la sociedad civil organizada, en los términos del presente reglamento.*

*Los representantes de la sociedad civil duran en el cargo tres años, pudiendo ser reelectos, y deben renovarse el primer mes del segundo año de la administración municipal en curso, a fin de garantizar el aprovechamiento de la experiencia de los consejeros y la continuidad de los proyectos y acuerdos que les competan.*

Se plantea renovar al total de representantes de las instituciones de la sociedad civil. Ya que duran en el cargo 3 años y de todos modos pueden ser reelectos, no tendría sentido renovar solo al 50%. Además no se prevé cómo se decide cuáles deben cambiar de representante. Así mismo, se recorre la fecha para la renovación al primer mes del segundo año, sin especificar día. Con ello los representantes ya tuvieron continuidad.

**Artículo 6.** *Para la selección de los candidatos a integrarse como consejeros provenientes de la sociedad civil, dentro del último mes del primer año de la administración municipal, el Presidente del Consejo debe enviar una convocatoria a las instituciones enlistadas en el artículo 4 fracciones V, VI y VII del presente Reglamento, en la cual se señalen los requisitos de participación y el proceso de selección y ocupación del cargo.*

Se ajusta la fecha de convocatoria con la de renovación de representantes de la sociedad civil y se elimina la convocatoria pública, ya que contradice la previa definición de las instituciones que conforman el Consejo.

**Artículo 8.** *Los consejeros representantes de los sectores social y privado previo aviso ante el Consejo, podrán ser removidos por quienes los hubieren designado, remitiendo por escrito dicha decisión al Secretario del Consejo, pudiendo también ser destituidos por el propio Consejo en los siguientes casos:*

**I.** *Cuando falten sin causa justificada a 3 tres sesiones consecutivas.*

**II.** *[...]*

**III.** *En los casos anteriores, la designación del nuevo representante deberá hacerse en un término no mayor de un mes.*



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

**IV.** De volver a incurrir en tres inasistencias el nuevo consejero, se dará nuevamente de baja y el Sector quedará sin representante hasta nuevo período de sesiones.

En homologación a los lineamientos del Consejo Técnico Catastral del Estado, donde se toman medidas después de 3 inasistencias injustificadas. Se amplía el plazo para designación de un nuevo representante, ya que el Consejo sesionará bimestralmente de ordinario, no se requiere nombramiento en 8 días hábiles.

**Artículo 9.** Son facultades y obligaciones del Consejo las siguientes:

**I.** a **II.** [...];

**III.** Analizar, evaluar y proponer recomendaciones respecto de los procesos de trámite y registro, reglamentos, instructivos, normas técnicas y manuales que emita el Catastro;

**IV.** a **V.** [...];

**VI.** Remitir para fines de revisión al Consejo Técnico Catastral del Estado las propuestas de valores unitarios de terrenos y construcciones, así como los coeficientes de demérito e incremento que hubiese aprobado el Consejo, dentro de un plazo no mayor a quince días contados a partir de la aprobación total de las propuestas;

**VII.** [...];

**VIII.** Crear las comisiones o grupos de trabajo que estime necesarios e invitar a las sesiones especialistas técnicos a evaluar y emitir opiniones sobre el tema en estudio, solo con derecho a voz.

No solo temas técnicos de valuación, el Consejo puede apoyar a la autoridad catastral con criterios de aplicación en temas de trámite y registro. Por otro lado, desde la reforma a la Ley de Catastro en 2012, el Consejo Técnico Estatal no homologa proyectos de tablas, se remiten para efectos de revisión. Así mismo durante la pasada administración se implementó en Catastro del Estado la revisión en medios digitales, por ello no son necesarios tantos de las tablas. En ese mismo tenor, por el proceso legislativo posterior a la aprobación en el Consejo Municipal antes de la fecha límite, se propone recortar el lapso para su remisión. Finalmente, se especifica el derecho a voz a fin de distinguir el derecho a voto de los integrantes a diferencia de los invitados a las sesiones.

**Artículo 11.** El Secretario tendrá las siguientes funciones:

**I.** [...];

**II.** Proponer al Presidente el calendario de sesiones ordinarias, elaborando las convocatorias respectivas junto con la orden del día, en las cuales deberá de constar el lugar día y hora de la sesión;

**III.** [...]

**IV.** a **VII.** [...];



### Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

**VIII.** *Remitir por correo electrónico o red social acordada por el Consejo, el acta que se levante en cada sesión, a cada uno de los consejeros, antes de la siguiente sesión ordinaria;*

**IX. a XII. [...];**

En la fracción III del mismo artículo, el Secretario tiene la función de convocar a las sesiones por instrucciones del Presidente, además de que le puede encomendar firmar las convocatorias con base en la XII. Es a veces complicado conseguir la firma de la presidencia, por lo que se sugiere eliminar el requisito. Resulta obvio que el fax ya no se utiliza, se agrega algún otro medio en acuerdo del Consejo como puede ser Telegram o WhatsApp. Respecto al acta de cada sesión, en los trabajos con tablas de valores, las sesiones extraordinarias pueden llevarse a cabo hasta 2 por semana, por ello se amplía el plazo para el acta entre sesiones ordinarias.

**Artículo 13.** *Las convocatorias para las sesiones del Consejo, deberán hacerse llegar a sus integrantes a más tardar tres días naturales antes de la fecha de la reunión, pudiendo para ello, utilizar el oficio o correo electrónico o red social acordada por el Consejo, con la precaución de confirmar por el medio elegido o por vía telefónica la recepción del citatorio.*

**Artículo 15.** *Las y los integrantes del Consejo deberán confirmar su asistencia por vía telefónica o bien utilizando el correo electrónico o red social acordada por el Consejo; a más tardar veinticuatro horas antes de la fecha de la reunión.*

El fax obviamente ya no se utiliza, se agrega algún otro medio en acuerdo del Consejo como puede ser Telegram o WhatsApp. Se asume también que en la actualidad todos cuentan con correo electrónico.

**Artículo 16.** *El Consejo deberá sesionar ordinariamente por lo menos una vez cada dos meses, y extraordinaria cuando así lo solicite el Presidente o a petición de la mayoría de los Consejeros, para lo cual emitirá convocatoria con tres días de anticipación.*

En periodo no relacionado con el proyecto de Tablas de Valores, no se considera que existan asuntos a tratar cada mes y se debe justificar ante Transparencia siempre que no se lleva a cabo una sesión. Se propone bimestral en ordinario, ya que para cumplir el lineamiento se ha demandado mucho tiempo de las y los consejeros, de cualquier manera se podría convocar a extraordinaria si surgiera un tema urgente.

**Artículo 20.** *El Secretario someterá a la consideración de los asistentes de la sesión, el resumen de acuerdos tomados durante la reunión, para que forme parte del Acta de la misma, en caso de aprobación por la mayoría de los integrantes.*



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

No abusar del tiempo de las y los asistentes, solicitándoles que esperen a que se redacte e imprima el acta al término de la sesión. Normalmente se recaba firma en la siguiente, ya que tuvieron oportunidad de revisarla en digital.

Al respecto, agregó el Director de Catastro que los lineamientos de transparencia exigen el acta casi en cuanto se lleva a cabo la sesión aún cuando falta la revisión, aprobación y firma de las y los integrantes del Consejo. Señaló la Lic. Adriana Mercado que también existe el inconveniente de que en ocasiones no participan los mismos consejeros que en la anterior, con lo que se acumulan firmas faltantes. Para resolver la situación propuso que el acta sea firmada por Presidente y Secretario, recabando previamente la conformidad de los asistentes mediante una especificación en la lista de asistencia, a efectos de enviarla lo antes posible a publicar por Transparencia. Mencionó que en sesiones de titulación de derechos ejidales por ejemplo, se establece de esa manera por lo complicado que es volver a reunir a los asistentes a una sesión o que esperen los presentes para firmar al término de la sesión cuando ya se manifestaron a favor de los acuerdos tomados. Ante el acuerdo de todos, el Secretario tomó nota para vaciar el planteamiento en las propuestas de reforma.

También en moción de la representante del Colegio de Notarios, se acordó incluir en las reformas, la facilidad de sesionar remotamente cuando el tema pueda ser abordado de esa manera, para evitar traslados de personas. Principalmente en reuniones que son de carácter informativo y no requieren tanta interacción de opiniones de los asistentes.

Para concluir con el punto, el Secretario asumió el compromiso de que las modificaciones presentadas, incluyendo las sugerencias aportadas sean dispuestas en un documento compartido con acceso a las y los miembros del Consejo, con el fin de que se vaya analizando y recogiendo observaciones. Se revisará también en todo el reglamento el manejo de un lenguaje incluyente y no sexista.

Para el desahogo del punto cinco, *Informe de actividades 2025 del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara*. La Presidenta mencionó que se presentaría un informe de las sesiones celebradas y los trabajos que se habían realizado en el Consejo en el transcurso del año. Indicó que ese periodo había sido testigo de un intenso trabajo colaborativo y de importantes deliberaciones que buscaban mejorar la gestión catastral en nuestro municipio. Agradeció infinitamente la participación comprometida y aportaciones de cada consejera y consejero. Para resumirlas, cedió la palabra a la representante de la Dirección de Catastro.



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

La L.A.E. Karla Almeida Inició con la presentación, mencionó que el informe se entregó impreso a cada persona integrante del Consejo. Indicó que en 2025 se habían realizado:

- 9 sesiones ordinarias y una sesión de instalación del Consejo
- 3 mesas de trabajo:
  - ➔ "Determinación de la edad en inmuebles remodelados", celebrada el 27 de mayo de 2025.
  - ➔ Fusión de inmuebles con diferentes propietarios y Valuación de condominios nuevos 25-Sept y 17-oct.

Continuó con los puntos relevantes y acuerdos de cada sesión:

### 1ra Ordinaria

#### **Uso y destino del inmueble**

Se discutió la importancia de definir el uso y destino del inmueble, ya que esto impacta en los montos de la base del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

Acuerdo: Se establece que el uso del inmueble se basará en su utilización actual y el destino será el propósito para el cual fue construido y cualquier discrepancia se revisaría caso por caso con la documentación pertinente. Así también, propuso elaborar un proyecto para reformar la Ley de Catastro y el Reglamento de Catastro

#### **Valor unitario de terreno en predios especiales**

Presentó el análisis sobre el valor unitario de terreno en predios especiales, enfocándose en la valuación de condominios. La tabla vigente considera tres métodos para valuar un condominio:

1. Globales: Suma del valor total del condominio dividido entre el porcentaje de indiviso de cada cuenta predial.
2. Privativas: Multiplicación de la superficie de la unidad en la escritura pública por el valor unitario de las tablas.
3. Equiparar al mercado: Revisión del valor de venta de unidades en condominios nuevos, ajustado mediante un porcentaje.



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

En Catastro de Guadalajara, esta tabla se aplica mediante una fórmula que compara cada predio con un lote tipo de la zona, basada en principios como:

- Terreno con mayor frente tiene mayor valor que uno con menor frente.
- Terreno con menor superficie tiene mayor valor que uno con mayor superficie.
- Terreno con menor profundidad tiene mayor valor que uno con mayor profundidad.
- Terreno con menor perímetro tiene mayor valor que uno con mayor perímetro.

Sin embargo, se identificaron predios atípicos (como el Estadio Jalisco y el Country Club) que no se ajustan a esta fórmula, resultando en deméritos o incrementos no justificados.

Se acordó que en los predios atípicos, 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 y en predios especiales se revisará 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.

### Modernización de sistemas catastrales

En esta Administración, se informa que Catastro e Ingresos migraron a un nuevo sistema basado en PostgreSQL, más seguro y con licenciamiento de código abierto.

### 2da Ordinaria (31-marzo)

#### Apertura de cuentas catastrales (efectos fiscales)

Debido a que en Catastro de Guadalajara se registran un alto número de desarrollos inmobiliarios y la generación de todas las cuentas prediales que estos requieren, principalmente en desarrollos verticales.

Se planteó la pregunta: ¿Deben las cuentas "hijas" de una cuenta "madre" que pagó todo el año, nacer con adeudo?

El análisis se fundamentó en la Ley de Catastro Municipal y la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, que establecen los procedimientos y efectos de la reclasificación y revaluación de inmuebles.

Algunos de los desafíos que se enfrentan son:



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

- La Dirección de Ingresos enfrenta dificultades para emitir certificados de "No Adeudo" para cuentas que aún no causan efectos fiscales.
- La interpretación sugiere que al abrir una cuenta predial, esta debería comenzar a tener efectos fiscales inmediatamente, en consonancia con la práctica observada en el Catastro de Zapopan.

Se acordó que en los recibos y certificados de cuentas prediales se incluya la leyenda "proyectado sobre..." para aclarar el alcance del dato de área de construcción. Además, se recomendó a Catastro que se ajuste el certificado de no adeudo para reflejar adecuadamente la situación de las cuentas prediales en desarrollo, considerando las opiniones y prácticas discutidas.

### Proyecto de modernización catastral

Se presentaron los ejes sobre los cuales se desarrollaría la modernización en 2025:

- Extensión de la póliza de mantenimiento por un año a la empresa desarrolladora del SICAM (Sistema Integral de Catastro Municipal).
- Contratación de una póliza Integral para la Actualización de la Geo-base Catastral Multipropósito, del Municipio de Guadalajara
- Adquirir escáneres de alta velocidad para digitalización de los comprobantes catastrales y renovar equipos de escritorio en las áreas de cartografía y valuación para una mayor capacidad de manejo de recursos geográficos.

### 3ra Ordinaria (7-mayo)

#### Valores unitarios de construcción para las tablas de valores 2026

Se inició con el análisis de cifras de variaciones en el precio de la construcción residencial que publica el Centro Nacional de Ingeniería de Costos de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción y el índice de precios de la vivienda de la Sociedad Hipotecaria Federal y con un estudio detallado que realizó sobre nuestra tabla de construcción 2025 y sus porcentajes de depreciación del método Ross-Heidecke, el Mtro. Rafael Aceves, consejero representante de la Sociedad Civil.

#### Determinación de inmuebles remodelados

Se expuso ante el consejo que la tabla de valores vigente incluye un método paramétrico para clasificar inmuebles antiguos que han sido remodelados y que este proceso ha



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

generado discrepancias entre la autoridad y los valuadores sobre el grado de intervención necesario para considerar un cambio de edad.

Para abordar estas controversias Catastro propuso una revisión de la herramienta para simplificarla, por tal motivo se propuso realizar una mesa de trabajo, la cual se desarrolló el 27 de mayo y las conclusiones fueron:

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 google forms, en la que se preguntará básicamente lo siguiente:

-Rango de edad del perito

-Si los profesionistas 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.

### Sesión de Instalación (1-julio)

En cumplimiento con lo establecido por los artículos 5, 6 y 7 del Reglamento del Consejo el 01 de julio de 2025 se declaró oficialmente instalado el Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara.

### Valores unitarios de construcción para las tablas de valores 2026

El Depto. de Valuación de la Dirección de Catastro presentó un ejercicio en el que generaron tres escenarios de valores netos de reposición utilizando la metodología de depreciación Ross-Heidecke para proponer valores unitarios de construcción.

La base de datos se obtuvo de diversas fuentes, incluyendo los Manuales de BIMSA, VARELA, la Cámara de la Construcción y archivos de precios unitarios del Departamento.

Acuerdo: Las propuestas de valores unitarios de construcción se pusieron a consideración del Consejo para su análisis y estudio, con el objetivo de que sean aprobadas en próximas sesiones. Se llegó a un acuerdo sobre el método de cálculo; sin embargo, se identificó que



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

algunos escenarios resultaban muy altos o bajos. Se concluyó que Catastro trabajará en un valor definitivo considerando las observaciones realizadas.

### Valores de plazas y Centros Comerciales

Por parte del Departamento de Cartografía y Dictaminación de Catastro, se 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, se mostró los resultados de la ficha técnica como: porcentaje de ocupación comparando información del 2023 contra la del 2025 y mostró un ejercicio para valuarlas con la fórmula de plusvalía anualizada.

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.

### Factores de demérito e incrementos

Se presentó un análisis de los factores de demérito e incrementos relacionados con los lotes tipo en la valuación catastral y se hizo énfasis en que el cambio en los lotes tipo ha llevado a que los incrementos estén alejados de la unidad, afectando la equidad en la valoración.

Para atender esta problemática se propuso lo siguiente:

1. Recalcular los lotes tipo por colonia, ya que no se han recalculado desde 2018, lo que afectará los resultados de la fórmula.
2. Reconsiderar la relación frente-profundidad del lote tipo, alineándose con el Artículo 18 fracción VI del Reglamento de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco.

Se acordó que la Dirección de Catastro trabajaría en el recálculo estadístico de los lotes tipo y en la reconsideración de la relación frente-profundidad.

### 4ta Ordinaria (11-julio)

#### Propuesta de valores para plazas y centros comerciales (TV)

Se realizó un estudio de las operaciones de compra-venta de locales registradas en Catastro entre junio de 2024 y junio de 2025. Se detectó una diferencia promedio del 39% superior en el valor de operación respecto al valor catastral.



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Con base en este estudio se propuso prorratear el 23% de incremento en tres años de administración, distribuyendo un aumento de 7.66% por año para evitar un impacto abrupto en los valores de las plazas, buscando así equiparar los valores con los reflejados en la oferta inmobiliaria.

### **Estudio de mercado para valores de terreno 2026 (TV)**

Debido a que el Consejo Catastral del Estado no suele recomendar valores base de terreno al Municipio de Guadalajara, se realizó el estudio de mercado propio.

Por tal motivo, para asegurar que los valores unitarios de terreno propuestos para 2026 se basen en un estudio más completo y metodológico, se solicitó a la empresa meTric anaLYSIS que realizara una investigación sobre los valores comerciales y la brecha existente con los valores fiscales actuales. Esto permitió determinar el valor promedio del metro cuadrado comercialmente, y sobre esa base se haría la propuesta de valores de terreno diferenciados para alcanzar los valores comerciales.

### **5ta Ordinaria**

#### **Aprobación de los valores de terreno para el proyecto de tablas de valores 2026**

Con la intención de que los valores unitarios de terreno a proponer para 2026 obedecieran a un estudio más completo y sistemático, se aplicó la metodología ya explicada por la empresa meTric anaLYSIS, considerando el análisis geoespacial que realizó de los valores de mercado en comparación con los vigentes para el Municipio de Guadalajara

Sin embargo, antes de presentar la propuesta de valores, fue necesario medir su impacto, ya que los nuevos valores se verían afectados por los factores resultantes de un nuevo lote tipo para todos los predios. Tras realizar tres corridas al padrón completo, se compartió en el grupo del Consejo la propuesta final de la Dirección de Catastro.

En esta sesión fueron aprobados los valores de terreno así como los factores de demérito e incremento para las tablas de valores unitarios del ejercicio fiscal 2026.

#### **Análisis y aprobación del método de valuación de valores unitarios de construcción, plazas y centros comerciales para 2026.**

Se aprobó el ajuste del 6.31% para los valores de las plazas y centros comerciales, con la excepción de las 4 plazas que este año presentan menos del 80% de ocupación de los



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

locales en comparación con 2023, o que mantienen un bajo nivel de ocupación con actividad comercial prácticamente nula.

### 6ta Ordinaria

Se informa al Consejo que el 21 de agosto en sesión del Ayuntamiento fue aprobado por mayoría, el proyecto de Tablas de Valores para el ejercicio fiscal 2026.

#### **Fusión de inmuebles con diferentes propietarios**

Se presentó la problemática respecto a este tema y puso el tema para análisis del Consejo y se acordó realizar mesas de trabajo (se realizaron 2)

#### **Valuación de condominios nuevos**

Catastro presentó la problemática que existe actualmente en determinación del valor a un condominio, debido a que se tienen tres formas de determinar el valor dependiendo de la naturaleza de los condominios: Globales verticales, Globales horizontales o Privativas

Asimismo, presentó la metodología para obtener el valor de polígono especial de condominio que se encuentra en las Tablas de Valores vigentes de Guadalajara.

Se acordó realizar una mesa de trabajo.

### 7ma Ordinaria

#### **Informe de conclusiones de las mesas de trabajo.**

Se realizaron 2 mesas de trabajos para los temas: Fusión de inmuebles con diferentes propietarios y Valuación de condominios nuevos, los días 25-Sept y 17-oct.

### 8va Ordinaria

#### **Reagrupamiento parcelario (RPP)**

En esta sesión se invitó a la Directora del RPP en cumplimiento a lo acordado en las 2 mesas de trabajo: Fusión de inmuebles con diferentes propietarios.

Se le presentaron los acuerdos iniciales del Consejo:



## Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara

Catastro del Municipio de Guadalajara procederá con la fusión de inmuebles con diferentes propietarios, siempre que se cumpla con lo estipulado en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Se llegó a las siguientes conclusiones sobre la fusión de inmuebles:

1. Los notarios definirán los porcentajes de copropiedad en el nuevo régimen de fusión.
2. Para terrenos sin construcciones, se utilizará el valor fiscal.
3. Para terrenos con construcciones, se tomará como base el valor de avalúo.
4. El traslado de dominio se considerará una reconfiguración de la propiedad, no una enajenación, asignando la copropiedad proporcionalmente al valor de los bienes aportados.

El Consejo decidió no convertir estas conclusiones en acuerdos hasta escuchar la postura del Registro Público de la Propiedad (RPP).

Se acordó realizar una mesa de análisis técnico-jurídico conjunta entre Catastro Municipal y el Registro Estatal, con el fin de armonizar criterios y garantizar la viabilidad legal y registral de estas operaciones.

Exposición de 2 invitados:

- Cálculo y metodología de condominios utilizando el CUS. Expositor invitado: Mtro. Roberto Armando Orozco Rodríguez.
- Condominios, modelo de régimen. Expositor invitado: Mtro. Juan Manuel Bravo Armejo.

Concluye la LAE. Karla Almeida el informe de logros del Consejo durante los trabajos 2025. Agradece su participación comprometida y los invita a seguir aportando el próximo año.

En el tema de asuntos varios, el Director de Catastro informó a la presidencia y a todas y todos los Consejeros que en cumplimiento de un compromiso que asumió con los peritos valuadores, ese mismo día se liberó en la aplicación web que utilizan ellos para valuar, el acceso al e-Carto, para que pudieran consultar los mismos recursos geográficos que utilizan tanto Catastro como varias Dependencias.

Por lo tanto, no habiendo más asuntos que tratar, la Lic. Karina Aldrete Montes 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



**Consejo Técnico Catastral del Municipio de Guadalajara**

formalmente concluida la 9<sup>a</sup> Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Guadalajara, siendo las 10:43 horas del día 05 de diciembre de 2025.