



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO



MINUTA DE LA PRIMERA MESA DE TRABAJO
11 de abril de 2025, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)

En Zapopan, Jalisco, el viernes 11 once de abril de 2025 dos mil veinticinco, en la sala de juntas del mezanine del Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ), se llevó a cabo la Primera Mesa de Trabajo del Consejo Técnico Catastral de Zapopan, Jalisco.

Como inicio de la reunión Luis Enrique Mundo Flores, representante de la Dirección de Catastro de Zapopan, interviene mencionando lo siguiente: << Les agradezco mucho su participación y les doy la bienvenida a esta primera mesa de trabajo. Ya les hicieron llegar las propuestas del estudio de valores. Ahora quiero informarles que, en este momento, no hemos recibido ninguna observación sobre el estudio, por lo que en esta mesa de trabajo fue agendada para esto mismo.

Si me permiten, voy a abordar los temas que vamos a tener en esta reunión que son breves, uno es la presentación de propuesta de valores de Avenida; otro la homologación sobre fraccionamientos y condominios; y los asuntos generales.

(Presentación en el Visor de Tablas de Valores) Comienzo sobre los valores de avenida, el portal nos va a ayudar mucho, si nos ubicamos en el Centro de Zapopan, a las avenidas les corresponden un 10% diez por ciento, de incremento en relación al porcentaje propuesto por los valores unitarios de terreno urbano. Básicamente es el mismo inmueble del terreno urbano, o sea, es el mismo porcentaje, nada más que el 10% diez por ciento, lo traemos arrastrando para este año fiscal. Por consecuencia, aumentamos el mismo porcentaje en el terreno, que ya tiene el diez, el de Avenida va a ser el mismo 8% ocho por ciento, y en el de Avenida lo manejamos como el 10% diez por ciento, en relación al valor de zona. Tenemos un ejemplo ahí por Zapopan Centro de los valores que donde ya tengo un valor de zona que ocupa el centro, podemos ver que es la zona 39 treinta y nueve, manzana 20 veinte.

Este es el valor de zona de Centro Zapopan y en consecuencia, el 10% diez por ciento, de los que tienen uso comercial se le asigna el valor de corredor o de valor de avenida del 10% diez por ciento.

Por otro lado, también quiero presentarles un ejemplo sobre la homologación que estamos haciendo en condominios o fraccionamientos, aquí si se ve muy alto el incremento en porcentaje en estos casos, porque se hacen fraccionamientos por etapas. En este, es un ejemplo de San Carlos, en el centro de Tesisán.

Aquí tenemos un ejemplo, es un desarrollo de Grupo San Carlos, donde lo comienzan por etapas. Tengo esta primera etapa que en su momento se creo en el 2021 y se le asignó un valor de zona de \$2,000.00 dos mil pesos. Para el 2025 es de \$2,900.00 dos mil novecientos pesos, pero van creciendo las etapas y van haciendo sus condominios y nos van presentando el estudio, y nosotros vamos actualizando al momento; entonces hay un rezago del valor de ahorita 2025 al anterior y ya tenemos varios desfases; siendo el mismo el fraccionamiento, con la misma infraestructura y con el mismo equipamiento; ya tenemos diferencia en valor.

Todo lo que hacemos es, homologamos todos los valores al más alto, que es lo que en realidad vale y por eso se ve mucho de aumento de los \$2,900.00 dos mil novecientos pesos a los \$4,000.00 cuatro mil pesos que tenemos en el mismo condominio.



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO



MINUTA DE LA PRIMERA MESA DE TRABAJO
11 de abril de 2025, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)

Otro ejemplo que tengo, donde se ve más claro es por Mariano Otero; ahí aplicaría uno que equipara el valor de zona o equipara un valor de zona al valor actual.

En este tengo un rango de valor de \$2,900.00 dos mil novecientos pesos y observa como cinco manchitas, uno de \$3,000.00 tres mil pesos, otro de \$4,400.00 cuatro mil cuatrocientos pesos y otro de \$5,000.00 cinco mil pesos; viendo que todo es lo mismo, nada más que, como lo más nuevo se ha ido aperturando y el valor es al momento de la valuación, en este momento, se le pone el valor reciente y ya se va desfasando el anterior. Entonces lo que hacemos es, cuando tengo varios valores, homologo, le hago un solo rango de valor y le pongo el valor más alto. >>

El Ing. Oscar Andrés Alanís López, representante del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco, A.C. pregunta: << ¿Esto va a ser para el 2026? >>

El representante de la Dirección de Catastro, Luis Enrique Mundo Flores, responde: << Sí para el 2026. No son muchos casos, pero si suele pasar. >>

El Ing. Oscar Andrés Alanís López, representante del Colegio e Instituto de Valuadores de Jalisco, A.C., reitera: << Y es donde brinca mucho el aumento. Aquí, los que se van a quejar son los contribuyentes, probablemente. >>

El representante de la Dirección de Catastro, Luis Enrique Mundo menciona: << Si, donde ustedes van a ver es comportamiento es en el estudio, y preguntarse ¿por qué fue un casi 100% cien por ciento o 150% ciento cincuenta por ciento. Por Mariano Otero, tengo 3 tres valores de zona. >>

Rocío Cuellar Cervantes, representante del Presidente de la Comisión Colegiada y Permanente de Hacienda pregunta: << ¿Dónde es? >>

El representante de la Dirección de Catastro, Luis Enrique Mundo, responde y demuestra: << Es en Mariano Otero, donde tengo valor en ese condominio. Esta es en la primera etapa que se urbanizó con un valor de \$4,000.00 cuatro mil pesos; ahorita está en \$4,050.00 cuatro mil cincuenta pesos. Después hubo esta obra, después esta obra y después esta obra. Tengo este mismo condominio valores de \$5,000.00 cinco mil pesos, a \$6,000.00 seis mil pesos y otro de \$6,900.00 seis mil novecientos pesos, que es el último. En este punto es de \$6,900.00 seis mil novecientos pesos y en otra parte es otro valor, pero es el mismo fraccionamiento; todos en el mismo polígono, es el mismo con diferente valor. Entonces lo que vamos a hacer es homologar a \$6,900.00 a seis mil novecientos pesos, todo el fraccionamiento, por eso es el gran salto, o sea todo el polígono que se dará el valor mayor. Y eso es básicamente la homologación que estamos haciendo de lo que se va haciendo por etapas. Y con esto terminamos, al menos lo que es parte del estudio, no sé ¿si existen algunas dudas o comentarios? >>

El Lic. Eduardo Preciado Gallo, representantes del Presidente del Colegio de Notarios expresa una duda: << En el documento hay una observación en la colonia Chapalita. En el primer legajo que nos dieron, dice Chapalita Oriente, número de colonia 16 dieciséis y tiene un valor, y al reverso viene nuevamente la misma Colonia Chapalita Oriente, con otro número de colonia 31 treinta y uno con diverso valor. >>



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO



MINUTA DE LA PRIMERA MESA DE TRABAJO
11 de abril de 2025, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)

El representante de la Dirección de Catastro, Luis Enrique Mundo responde: << Ese es el mismo porcentaje, pues tengo dos colonias o al menos el mismo nombre de colonia, pero dentro de la misma colonia. Crean un condominio nuevo y le ponen el mismo número, nombre de fraccionamiento, o le ponen o hacen una segunda etapa o lo divide una avenida o una zona y ya tengo yo dos zonas. A fin de cuentas, es el mismo nombre de la colonia, pero sí hay diferencias en valor. Entonces lo que estamos tratando de hacer es si tiene la misma infraestructura, tiene el mismo tamaño y así con el mismo valor de mercadeo, homologamos y lo dejamos en un solo valor. >>

El Lic. Eduardo Preciado Gallo, representante del Colegio de Notarios, reitera: << Aquí en Chapalita no hay condominios. >>

El representante de la Dirección de Catastro, Luis Enrique Mundo reitera: << Pero ¿si está dividido por avenida, no? >>

Jorge Luis Herrera Ortega, comenta: << Ahí puede ser, el que está en la esquina, ¿hicieron una torre. no? Además, son verticales. >>

El Lic. Preciado Gallo, del Colegio de Notarios, reitera: << No, en Chapalita hay una sola Torrecita, Torre Dúo. >>

Jorge Luis Herrera Ortega, reitera: << Es muy pequeña, la que tienes identificada. >>

Luis Enrique Mundo Flores, representante de la Dirección de Catastro, señala: << En el visor esta por Vallarta y al Sur, es que le está en Chapalita Oriente de \$6,050.00 seis mil cincuenta pesos y tengo un condominio, al de avenida de \$7,500.00 siete mil quinientos pesos, y el condominio está en \$13,600.00 trece mil seiscientos pesos. >>

El Lic. Preciado Gallo, del Colegio de Notarios, pregunta: << ¿Y sigue estando en la misma colonia? >>

Luis Enrique Mundo Flores, representante de la Dirección de Catastro, confirma: << Si >>

El Lic. Preciado Gallo, del Colegio de Notarios, comenta: << No son valores de condominio. >>

Luis Enrique Mundo Flores, representante de la Dirección de Catastro, confirma: << Es vertical >>

Nuevamente, Jorge Luis Herrera Ortega, comenta: << Los condominios verticales han subido mucho su valor, al doble o al triple... \$50,000.00 cincuenta mil pesos por metro cuadrado, cuando en la colonia no >>

Luis Enrique Mundo Flores, representante de la Dirección de Catastro, pregunta: << ¿Qué número es de colores? >>

El Lic. Preciado Gallo, del Colegio de Notarios, responde: << 36 treinta y seis, bueno, 31 treinta y uno y 16 dieciséis. Si, Chapalita Sur, esta es Chapalita Oriente en las dos. ¿Y cuál es Chapalita Oriente? >>



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO



MINUTA DE LA PRIMERA MESA DE TRABAJO
11 de abril de 2025, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)

Luis Enrique Mundo Flores, representante de la Dirección de Catastro, señala: << Aquí está Chapalita. Oriente, está en Avenida Guadalupe y Niño Obrero. >>

Jorge Luis Herrera Ortega, señala: << Creo que es el que trae el precio. >>

Luis Enrique Mundo Flores, señala: << Más bien es ese ¿verdad?, de \$13,000.00 trece mil pesos, tengo otro acá de \$10,600.00 diez mil seiscientos pesos, perdón de \$10,000.00 diez mil pesos ¿Sí, ¿verdad?, ¿Es este el otro? Sí, este es condominio. Este es un régimen de condominio, pero si es, por ejemplo, es la colonia o el fraccionamiento, le van a crear un condominio que le pusieron como nombre Chapalita Oriente. >>

Jorge Luis Herrera Ortega, menciona: << De hecho, en las tablas que se van a publicar con el número 32 treinta y dos y el otro el 16 dieciséis. En las Tablas vienen por número >>

Luis Enrique Mundo Flores, reitera: << En Chapalita Oriente, el valor es de \$13,050.00 trece mil cincuenta pesos y el resto es de \$11,950.00 once mil novecientos cincuenta pesos >>

El Lic. Preciado Gallo, del Colegio de Notarios, puntualiza: << Está en Tepeyac, ¿verdad?... Niño obrero y Tepeyac, bien. >>

Luis Enrique Mundo Flores, comenta: << El polígono está marcado con negro y rojo; y los polígonos chiquitos, tiene un color diferente. No sé si haya más dudas o comentarios propuestas.>>

Juan Pablo Magaña, Director de Ordenamiento del Territorio, pregunta: << Una duda, en la parte de la propuesta de valores, en el primer entregable que nos hicieron había predios que, en el segundo ya se cuadraron los valores de la mayoría. Sin embargo, me llama la atención que hay predios que ya están avanzados, digo que están dentro del área urbana consolidada, y que mantiene un incremento real del 0% cero por ciento. ¿Cuál es la razón del 0% cero por ciento?>>

Luis Enrique Mundo Flores, comenta: << Es porque como son recientes, los acabamos de aperturar, y les dejamos el valor que va, por ejemplo, lo acabamos de aperturar hoy e hicimos la valuación >>

Juan Pablo Magaña, Director de Ordenamiento del Territorio, especifica: << Plaza Guadalupe.>>

Luis Enrique Mundo Flores, aclara: << Ah no, esas son plazas. Dejamos algunas plazas. >>

Nuevamente, Juan Pablo Magaña, Director de Ordenamiento del Territorio, reitera: << No, en condominio de fraccionamiento, hay condominio, un fraccionamiento que se llama Plaza Guadalupe, que está ubicada en Guadalupe y Tepeyac, en esa parte, pero en el incremento real aparece en cero por ciento. >>

Luis Enrique Mundo Flores, menciona: << Es parte también de la homologación, algunos quedaron en cero porque tomamos ese valor para homologar el resto y ya no lo incrementamos en esa parte. >>



**CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO**



MINUTA DE LA PRIMERA MESA DE TRABAJO
11 de abril de 2025, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)

Juan Pablo Magaña, Director de Ordenamiento del Territorio, comenta: << No...estoy revisando el análisis, pero sí, se me hizo raro, el ordenamiento del territorio. >>

Luis Enrique Mundo Flores, reitera: << Sí, pero plazas grandes que no se incrementaron, como la gran plaza. >>

Juan Pablo Magaña, Director de Ordenamiento del Territorio, puntualiza: << Sí, digo que no se incrementaron la Gran Plaza y Ciudadela. >>

Nuevamente, Luis Enrique Mundo Flores confirma: << Así es, alguna que otras chiquitas, como esas de Tepeyac. >>

Juan Pablo Magaña, Director de Ordenamiento del Territorio, cuestiona: << Pero en el caso de condominios, fraccionamientos, me llama la atención La Loma, Plaza Guadalupe y Tres Ríos y La Mesita. >>

Luis Enrique Mundo Flores, aclara: << La Mesita no ha habido ningún cambio. No ha habido mercadeo. >>

C. Jorge Luis Herrera Ortega, puntualiza: << Eso es lo que está por Lázaro, pero por la carretera a Nogales, el bajío y la Loma, es una nueva que todavía están desarrollando. Son tres o cuatro unidades que se le hace muy caro y los estamos analizando, todavía no se terminan, son terrenos como de 12,000 doce mil metros y a \$20,000.00 veinte mil pesos el metro que lo tenemos si les va bien. >>

Luis Enrique Mundo Flores, reitera: << Si, son superficies de un condominio, que son de más de 20,000 veinte mil. >>

Juan Pablo Magaña, Director de Ordenamiento del Territorio, pregunta nuevamente: << ¿El terreno de la Loma lo tienen seccionado?, ¿lo de IKEA? >>

El Ing. Francisco Javier Pérez González, representante del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco, A.C., menciona: << De hecho, había detectado lo mismo, era lo que iba a comentar, son tres colonias que solo incrementaron el 3% tres por ciento y tres colonias que fue el 0% cero por ciento. Y lo mismo, era el criterio que habían seguido, pero ya se lo explicaste. Ya cuando lo explicaron, me di cuenta, de la situación de esas colonias. >>

Luis Enrique Mundo Flores, representante de la Dirección de Catastro, señala: << Está dividido y hay dos condominios dentro de una zona. Por ejemplo, la próxima, para enero, ya cuando se publiquen, cuando ustedes observen eso, ya no van a ver sino la colonia y sus tres cuadritos aparte; va a ser un polígono con un solo valor. >>

De no haber observaciones y propuestas sobre la información presentada, daremos continuidad sobre elaboración de Tablas de Valores para el año 2026. Esperemos, para el próximo viernes 23 de mayo para su aprobación y firma de las Tablas de Valores en la siguiente sesión ordinaria, que se realizará regresando de vacaciones. Ya les informaremos y con esto terminamos. >>



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO



MINUTA DE LA PRIMERA MESA DE TRABAJO
11 de abril de 2025, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)

El Ing. Edgar Hernández, Presidente del Colegio Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, A.C, pregunta: << ¿Nos podría hacer llegar la información por correo?... no la mandaron. Ojalá, nos puedan hacer llegar todos los respaldos que nos presentaron aquí, en copia en digital. >>

Araceli Pérez, menciona: << En el último correo que les enviamos, les enviamos una carpetita en zip, donde vienen todos los documentos: la última versión de los valores de terrenos urbanos, los rústicos, los valores de construcción y la corrida de valores que nos hizo el área de Ingresos, y las actas que ya firmaron, que fue la primera. >>

Varios consejeros mencionan: << No me llegó el correo >>

El representante de la Dirección de Catastro, Luis Enrique Mundo Flores, menciona: << Sí, se lo hacemos llegar >>

Asimismo, el Ing. Edgar Hernández, Presidente del Colegio Intergrupala de Valuadores del Estado de Jalisco, A.C, propone: << Mundo, si se puede, propongan a Innovación que agreguen en el visor la tabla de valores de construcción, esto nos ayudaría muchísimo, para que pudiéramos tener un acceso en la parte de las tablas y a los criterios, no solo a las tablas de las zonas de valor, sino un acceso directo que, obviamente hablando de la calidad que tenemos en el periódico oficial que es donde descargamos las tablas, tienen muy mala calidad, que pudiéramos tener un acceso desde aquí, desde el portal del visor urbano, en ese apartado de las tablas de valor, que son los criterios, las notas, etc. Lo podríamos ver ahí, en un acceso directo, pero de buena calidad, que es la diferencia que podríamos tener a como lo tenemos hoy. >>

El representante de la Dirección de Catastro, Luis Enrique Mundo Flores, confirma: << Si claro, se subirían como PDF. Lo vamos trabajando >>

El representante de la Dirección de Catastro, Luis Enrique Mundo Flores, concluye: << Damos por concluida la mesa de trabajo y nos vemos la próxima sesión ordinaria, con la aprobación y firma, el 23 de mayo. Muchas gracias. >>

ATENTAMENTE
CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE
ZAPOPAN, JALISCO

Zapopan, Jalisco, a 11 de abril de 2025.

Luis Enrique Mundo Flores
Representante de la Directora de
Catastro Municipal de Zapopan

Marcela Rubi Gómez Juárez
Representante de la Secretario del
Consejo



**CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO**

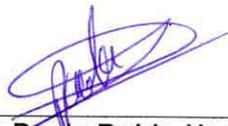


MINUTA DE LA PRIMERA MESA DE TRABAJO
11 de abril de 2025, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)



Rocío Cueffar Cervantes

Representante del Presidente de la
Comisión Colegiada y Permanente de
Hacienda, Patrimonio y Presupuestos



Elsa Paola Rubio Huerta

Representante del Presidente de la
Comisión Colegiada y Permanente de
Desarrollo Urbano



Rubén Darío Rojas Rivera

Representante de la Coordinadora
General de Gestión Integral de la
Ciudad de Zapopan



Lic. José de Jesús Sánchez Mariscal

Representante del Presidente del
Consejo Técnico Catastral del Estado
de Jalisco.



Ing. Edgar Hernández González

Presidente del Consejo Intergrupral de
Valuadores del Estado de Jalisco, A.C



Ing. Francisco Javier Pérez González

Representante de la Presidenta del
Colegio de Ingenieros Civiles del
Estado de Jalisco, A.C.



Juan Pablo Magaña Vázquez

Director de Ordenamiento Territorial
de Zapopan



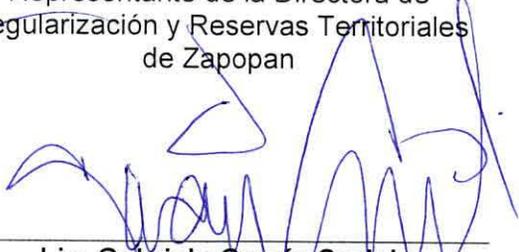
Mónica Monserrat Muñoz Valdez

Representante de la Directora de
Regularización y Reservas Territoriales
de Zapopan



Lic. Eduardo Preciado Gallo

Representante del Presidente del
Colegio de Notarios del Estado de
Jalisco



Lic. Gabriela García Curiel

Representante de la Presidenta de la
Asociación Mexicana de Profesionales
Inmobiliarios de Guadalajara, A.C



**CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO**



MINUTA DE LA PRIMERA MESA DE TRABAJO
11 de abril de 2025, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)

Ing. Oscar Andrés Alanís López
Representante del Presidente del
Colegio e Instituto de Valuadores de
Jalisco, A.C.

Ing. Ricardo Flores Bernal
Representante del Instituto Mexicano de
Valuación de Jalisco, A.C.

Ing. Alejandro Solís Tinoco
Representante de la Presidenta del
Colegio de Ingeniería Arquitectura
Pedro Castellanos Lambley del
Estado de Jalisco

Ing. Georgina García Figueroa
Representante del Presidente de la
Cámara Nacional de la Industria de
Desarrollo y Promoción de Vivienda