



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO



MINUTA DE LA PRIMERA MESA TÉCNICA

21 de abril de 2026, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)

En Zapopan, Jalisco, el martes 21 veintiuno de abril de 2026 dos mil veintiseis, en la sala de juntas del mezanine del Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ), se llevó a cabo la Primera Mesa de Técnica del Consejo Técnico Catastral del municipio de Zapopan, Jalisco.

Como inicio de la reunión Luis Enrique Mundo Flores, representante de la Dirección de Catastro de Zapopan, dio la bienvenida a los presentes, especificando que la reunión de trabajo es para conocer si existen observaciones sobre la información que se les proporcione vía correo electrónico; puntualizando que si las hubiera es importante que sean justificadas o sustentadas para que pueda ser revisada y en su caso, se solicite autorización en sesión por todos los integrantes de este Consejo Técnico.

En uso de la voz, Ing. Georgina García Figueroa, representante de CANADEVI, mencionó que las observaciones las presentara por correo electrónico en caso de que las tenga después de revisar la información.

Sobre el tema el Ing. Luis Enrique Mundo, reiteró que la reunión de trabajo es precisamente para aclarar dudas o exponer observaciones sobre los valores propuestos y que podrá realizarse otras mesas de trabajo en caso de que existan más dudas, hasta que sea aclarado todo y que solo requerirá más tiempo para hacer las correcciones o actualizaciones para que sean presentadas para su aprobación en la próxima sesión del Consejo Técnico, para que se aprueben por todos los integrantes.

El Arq. Francisco Díaz de León Romo, representante de AMPI, destacó que es importante puntualizar que fuente de información se utilizó como base para el estudio de mercado, como valores de promoción, o valores oferta; puntualiza que se debe de especificar las declaraciones y especificar las dos palabras como deben de ser, porque no es valor de la cartera, es el valor que buscaron. Solicitó la información con el precio de oferta.

Al respecto, el Ing. Luis Enrique Mundo, destacó que al valor de la zona se le disminuyo el 25% del valor por comercialización sobre el precio del mercado, para que todos los títulos sean más bajos. Reitero que puede ser una buena opción revisar las agencias de declaración real para conocer las declaraciones de los particulares. Destaca que varios municipios presentan la información del valor de operación de las transmisiones patrimoniales que presentan pero depende del tipo de operación si se hace por donación, si es comercial, por lo que tendría que hacerse otro tipo de tratamiento, pero que es complicado porque solo se tienen dos meses o menos para elaborar el estudio para revisar las operaciones que se presentan, además de que muchos expedientes no se encuentran digitalizados y es revisar en físico la información, para poder hacer este tipo de estudios con más facilidad.

También comento que, a principios del año, se conversó con la Lic. Gabriela García, de CIVA JAL, para que nos proporcionará una base de datos de mercadeo y de compra venta, que tiene el Colegio para hacer un cotejo, para que obtener información, destacando que mientras más digitalizada se tenga la información es más fácil obtener la información, más cercano serán los valores al mercadeo.



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO



MINUTA DE LA PRIMERA MESA TÉCNICA

21 de abril de 2026, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)

La Lic. Gabriela García de CIVAJAL, comentó que se puede colaborar para el próximo año, antes del período formal para que exista cooperación con el Colegio de Valuadores, con el único interés de los socios de compartir la información que tienen de manera ordenada y facilitar la consulta para que todos puedan acceder a ella de forma fácil.

Reiteró el Ing. Luis Enrique Mundo de Catastro de Zapopan, que la directora ha solicitado hacer participe a los Colegios de Valuadores en el estudio de mercado, con sus observaciones o si tienen herramientas que puedan ayudar a determinar el estudio de mercado, para el próximo año. así como, apoyarse de las consultorías

El Ing. Oscar Andrés Alanís del Colegio Intergrupar de Valuadores, menciono que pueden proporcionar información sobre los valores de las transmisiones patrimoniales que representan el valor de mercado, por lo que pueden colaborar con un estudio estadístico de casos que permita concluir con el valor de oferta realizado de CIVAJAL o de cualquier otro colegio especializado.

En uso de la voz, el Ing. Alejandro Solís Tinoco, del CIAPEC, mencionó que se habla de operaciones de compra-venta, de negociaciones de ofertas de ventas, pero que no se toma en cuenta al contribuyente que está cautivo, que tiene ya años o hasta décadas con su propiedad; que se le incrementa año con año el impuesto y que, el año pasado se le incremento el 8%, pero que no alcanza a pagar el predial o que ha estado pagando durante 30 años, pero con los incrementos, no tiene capacidad económica para pagar y que no tienen intención de vender su propiedad. Al respecto pregunto ¿si hay alguna manera de apoyar a esas personas jubiladas que no tienen capacidad de pagar?

El Ing. Luis Enrique Mundo, respondió señalando que hay incentivos y muchos apoyos para el pago del impuesto predial, como para el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, incluso que hay incentivos, incluso por tipos de compra venta.

Sobre el tema, el Lic. Eduardo Preciado Gallo, del Colegio de Notarios de Jalisco, complemento que, en la forma de adquisición, cuando son sucesiones, hasta ciertos montos inclusive queda en cero el pago de transmisiones patrimoniales para las personas de más de 65 años. Destaco que se hacen un registro, un trámite y tienen descuentos hasta del 50%, por lo que, si existen beneficios por un solo inmueble, para personas que solamente tienen un bien inmueble, son las que requieren ese apoyo. Puntualizó que siempre han existido apoyos.

El Ing. Luis Enrique Mundo, puntualizó que el problema es que los bienes inmuebles tienen un incremento, tiene un plus el comprar un terreno y con el tiempo su valor incrementa. Por lo que sus consecuencias son los pagos del impuesto, de material, el agua, luz, las demás cosas de mantenimiento de la casa. Puntualizó que la Ley de Ingresos esta bien elaborada por lo que, el que más tiene más paga, por lo que, los más beneficiados son los que menos tienen, los que más ayuda tienen son los que tienen casas de interés social, que las casas más pequeñas y ellos, como en el ejemplo que se les presento de pagar mil pesos, solo tienen un aumento de 30 pesos o 50 pesos; y los que tienen un valor de 89 mil pesos el aumento es de 7 mil pesos de impuesto predial, por lo que es equitativo.

La Lic. Gabriela García de CIVAJAL destacó que es importante como municipio y como ciudadanía reconocer el valor creciente de nuestro patrimonio, no solo de municipio y de ciudad



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO



MINUTA DE LA PRIMERA MESA TÉCNICA

21 de abril de 2026, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)

y familia, etc. También esas tasas o incentivos, pero reconocer el valor realmente como patrimonio, tanto municipal como de cada familia o de cada persona, que, es importante no perder esa referencia de valor, de los valores catastrales porque detrás eso, vienen las inversiones y el bienestar y el mejoramiento de todo el entorno, calles, infraestructuras y demás, que ese es realmente el fin del impuesto predial, de seguir creciendo y generándole valor a nuestro propio patrimonio.

El Ing. Luis Enrique Mundo, señaló que Catastro es el inventario de los bienes inmuebles, por lo que, se tiene todos los predios y el valor más actualizado, los cuales se encuentran debajo del valor comercial, que si fuese como lo establece la ley, de actualizar los valores al valor real, la gente ya no podría pagar o se inconformaría pues subiría a más de 800% el predial, por lo que la política del Gobierno es mantener los aumentos, para que no se vean tan afectados los propietarios o los contribuyentes.

En uso de la voz, el Ing. Oscar Andrés Alanís del Colegio Intergrupar de Valuadores, mencionó que muchos municipios aumentan el valor catastral, pero no aumentan el pago del predial hasta que hay una transmisión patrimonial.

El Ing. Luis Enrique Mundo, señaló que existen varias estrategias, pero *son* en los pagos por lo que es un tema de Ingresos. Mencionó que el tema se trato con la Tesorera sobre el valor del mercado y la propuesta de subir más el valor catastral, pero se requiere analizar el ingreso, el tema de las sobretasas, el tema de alguna metodología, o adecuaciones a la ley que permita equilibrar el valor para acercarnos al mercado, ya que, aumentar un 50% si afecta, por lo que se requiere que, el impuesto predial o de las transmisiones, que sea más equilibrado y que no sean las tasas. Menciono que hubo unos años donde se aumentaba el valor catastral, pero el predial no, hasta que, en una administración, se quitaron los topes a las cuentas, entonces se tuvo que a pagar el valor con ese incremento por lo que fue un incremento no del 9% sino del 30%.

El Ing. Edgar Hernández, de CIVA JAL, mencionó que, es importante actualizar los valores y ajustar las tasas para que el aumento sea no se proporcional a ese pago, ese valor que tengan los inmuebles sea el que le corresponde, pero trabajar en el ajuste de las tasas; que obviamente no se puede crear las tasa porque el aumento del predial sería muy alto, por lo que hay que ajustar las tasas, pero también que los valores de las propiedades tienen que disminuir en sus tasas.

El Arq. Francisco Díaz de León Romo, representante de AMPI, reiteró que los incrementos por esquina no se incrementan, que, si es un Coto o es habitacional, son los últimos terrenos que se venden, ya no se incrementan por esquina o si se poner un edificio habitacional, al menos que vayas a pagar un edificio OXXO, si aplica el incremento, pero en habitacional o donde hay poca densidad, no debe de aplicarse el incremento por esquina.

El Ing. Luis Enrique Mundo, reitero que, en las tablas se establece que cualquier condominal privada o cualquier cuenta que esté en un régimen de condominio, no tiene ningún incremento ni demerito por esquina.

Asimismo, el Arq. Francisco Díaz de León Romo, representante de AMPI, destaco los nuevos fenómenos de la verticalidad, que hay edificios al lado de una casa y que no hay iluminación, pero



CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO



MINUTA DE LA PRIMERA MESA TÉCNICA

21 de abril de 2026, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)

también hay inundación en las fuentes, no cabe el agua y que el cambio climático provoca problemas, por lo que recomendó proponer castigos, aunque sean pequeños.

Finalmente, el Ing. Luis Enrique Mundo, reiteró que, en el valor del estudio de mercado se refleja. Hay cuentas en colonias que se afectan o que se inundan muy seguido, por lo que, con el estudio de mercado de esas casas, el valor disminuye por esa franja, cuando se hizo el estudio de mercado de esa zona, el valor no es el mejor, no aumenta, sino que decrementa. Un ejemplo es Puerta de Hierro y la otra correspondía a personas donde no había mucha oferta en la Barranca. Todo se marca en el estudio de mercado y se refleja en el valor catastral.

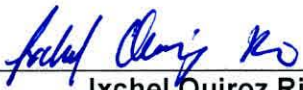
No habiendo más temas a tratar el Ing. Luis Enrique Mundo, declara concluido los trabajos de la mesa técnica del Consejo Técnico Catastral del municipio de Zapopan.

ATENTAMENTE CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN, JALISCO

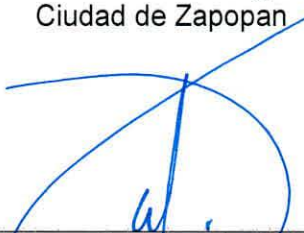
Zapopan, Jalisco, a 21 de abril de 2026.


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


Claudia Elena Álvarez Ortega
Representante del Presidente de la
Comisión Colegiada y Permanente de
Desarrollo Urbano


Ixchel Quiroz Rivera
Representante de la Coordinadora
General de Gestión Integral de la
Ciudad de Zapopan


Arq. José de Jesús Torres Vega
Representante de la Cámara Mexicana
de la Industria de la Construcción.
Delegación Jalisco.


Ing. Oscar Andrés Alanís López
Representante de la Presidenta del
Consejo Intergrupar de Valuadores
del Estado de Jalisco, A.C.


Jessica Andrea Cerda Vázquez
Representante del Director de Obras
Públicas e Infraestructura de Zapopan



**CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE ZAPOPAN,
JALISCO**



MINUTA DE LA PRIMERA MESA TÉCNICA

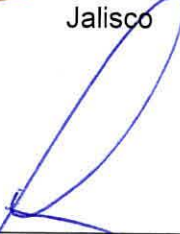
21 de abril de 2026, en la sala de juntas del mezanine del
Centro Integral de Servicios de Zapopan (CISZ)

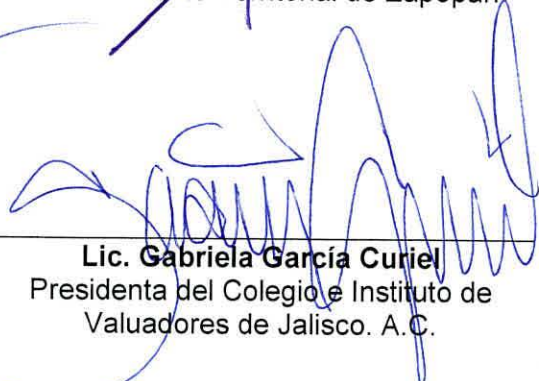

Mariana Montserrat Muñoz Valadez
Representante de la Directora de
Regularización y Reservas
Territoriales de Zapopan

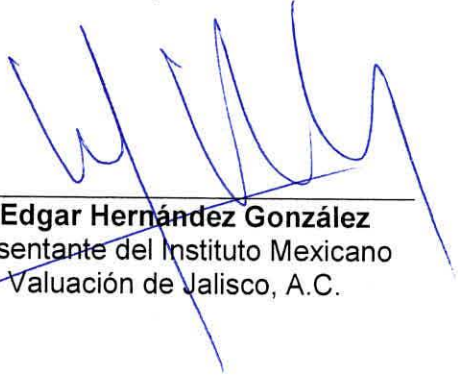

Ing. Georgina García Figueroa
Representante del Presidente de la
Cámara Nacional de la Industria de
Desarrollo y Promoción de Vivienda

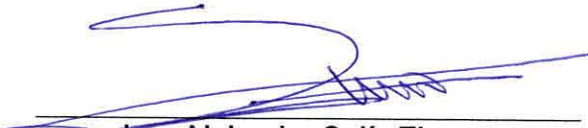

Lic. Eduardo Preciado Gallo
Representante del Presidente del
Colegio de Notarios del Estado de
Jalisco


Iván Fernando Mora Barajas
Representante del Director de
Ordenamiento Territorial de Zapopan


Arq. Francisco Díaz de León Romo
Representante de la Presidenta de la
Asociación Mexicana de
Profesionales Inmobiliarios de
Guadalajara, A.C.


Lic. Gabriela García Curiel
Presidenta del Colegio e Instituto de
Valuadores de Jalisco, A.C.


Ing. Edgar Hernández González
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

La presente hoja de firmas forma parte integral de la Minuta de Mesa Técnica del Consejo Técnico Catastral del municipio de Zapopan, celebrada el 21 de abril de 2026, la cual se integra por cinco hojas, incluida la presente.