

# Consejo Técnico Catastral

## ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN EXTRAORDINARIA 2025 "CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL DE PUERTO VALLARTA, JALISCO"

Siendo las 11:25 once horas con veinticinco minutos del día viernes 08 de agosto de 2025, y en cumplimiento con lo establecido en los artículos 1, 3, 4, 5,8 y demás aplicativos del reglamento para el funcionamiento interno del Consejo Técnico de Catastro Municipal del Municipio de Puerto Vallarta Jalisco, se celebró en las instalaciones de Sala de juntas de Presidencia de la UMA en el quinto piso la Primera Sesión Extraordinaria del Consejo Técnico Catastral. Preside la sesión el Mtro. Hugo Alberto Robles Cibrián en representación del Arq. Luis Ernesto Munguía González Presidente Municipal y Presidente del Consejo Técnico Catastral.

El **Mtro. Hugo Alberto Robles Cibrián** inicia esta sesión dando la bienvenida a las y los presentes, en la apertura de los trabajos.

### ASUNTOS Y ACUERDOS:

#### 1.- LISTA DE ASISTENCIA Y DECLARATORIA DE QUÓRUM.

En el desahogo de este punto, el Mtro. Hugo Alberto Robles Cibrián procedió a nombrar lista, e informó la asistencia de 10 de los 13 integrantes del Consejo; por lo tanto, se declaró que existe quórum legal y que los acuerdos que se tomen en el trascurso de esta sesión son válidos en los términos de la misma. Da fe de la presencia de los siguientes consejeros: Arq. Luis Ernesto Munguía González, Presidente Municipal y Presidente del Consejo Técnico de Catastro del Municipio; LC.P. kahlill Gibran Villaseñor Madrigal Representante del Tesorería de Hacienda Municipal; Mtro. Hugo Alberto Robles Cibrián, Director de Catastro Municipal y Secretario Técnico Catastral; Lic. Christian Omar Bravo Carbajal, Regidor; Dra. Irosema Dalila Castañeda Santana, Regidora; Ing. Carlos Reyes Novoa Nogales, Representante del Consejo Integral de Valuadores del Estado de Jalisco,A.C.; Lic. Jaime Amaral Nuño Representante de los Sectores Industriales, Comercial y Empresarial; Lic. Francisco José Ruiz Higuera, Representante del Colegio de Notarios; Arq. Enrique Alejandro Robles Cuevas, Representante de Ordenamiento y Desarrollo Urbano, Ing. Francisco Javier Pérez González, Representante del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco A.C

#### 2.- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

El **Mtro. Hugo Alberto Robles Cibrián** procedió a dar lectura al orden del día y se somete a votación de la asamblea, resultando aprobado por unanimidad de la siguiente manera:

## Orden del día:

- 1.- Lista de Asistencia y declaración de Quórum Legal.
- 2.-Lectura y Aprobación del Orden del Día
- 3.-Aprobación del Acta de la Primera Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Catastral.
- 4.-Análisis y en su caso Aprobación para Remitir el Proyecto de Tablas de Valores para el Ejercicio Fiscal 2026.
- 5.-Propuesta en su caso Aprobación para Remitir al Consejo Técnico de Catastro del Estado de Jalisco el Proyecto de Tablas de Valores del Ejercicio Fiscal 2026.
- 6.-Cierre Sesión.

### **3.-APROBACIÓN DEL ACTA DE LA PRIMERA SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO TÉCNICO CATASTRAL.**

Tercer punto es la aprobación del acta de la primera sesión ordinaria del Consejo Técnico Catastral, la cual ya les pasamos a ustedes para su firma. Hay algunos compañeros que no están presentes, quienes sí estuvieron en la sesión anterior, para lo cual nosotros como dirección vamos a recabar su correspondiente rúbrica. Por lo cual solicito a los presentes, quienes estén a favor de aprobar el acta de la primera sesión ordinaria que tuvimos, les pido por favor levanten la mano y lo manifiesten.

Quienes estén a favor con 10 votos, ¿en contra? 0 puntos ¿Abstenciones? 0 puntos, por unanimidad queda aprobado.

### **4.-ANÁLISIS Y EN SU CASO APROBACION PARA REMITIR EL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES PARA SU EJERCICIO FISCAL 2026.**

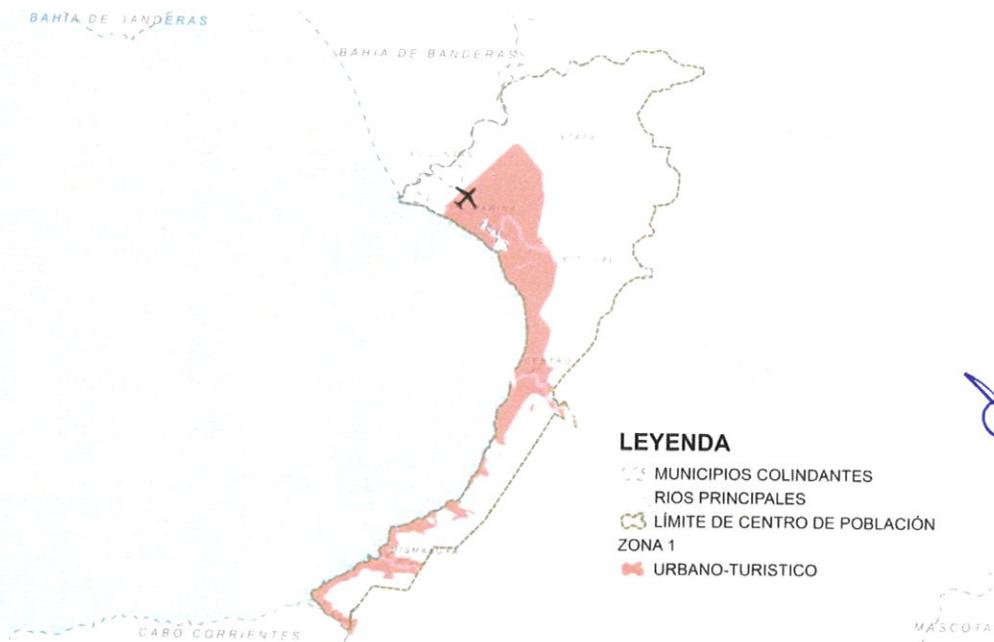
Como cuarto punto, y yo creo que el más esencial que tenemos para esta sesión extraordinaria, es el análisis y en su caso aprobación, discusión y aprobación por parte de los presentes, para el proyecto de tablas de valor. En la sesión, en la primera sesión, nosotros les informamos a ustedes sobre el estudio de mercado que se hizo, les informamos también sobre el estado que guardaba la dirección y en esta sesión lo que se pretende hacer es aprobar las tablas de valor para el ejercicio fiscal 2026, quien además esta tesorería la va a requerir para que pueda continuar con su proceso de ley, ley de ingresos.

Aquí lo que queremos nosotros explicarles es lo siguiente, tablas de valor 2025 hacia atrás se desarrollaban sobre un sistema, un sistema el cual quedaba limitado para, de manera específica, por el crecimiento que tiene Puerto Vallarta, había unas zonas que quedaban muy chicos dentro de tablas de valor, es decir, no se especificaba, no quedaba de manera muy clara los valores que se debían de estipular. ¿Qué fue lo que se hizo? Y en armonía con Catastro del Estado, se utiliza un sistema que se llama ECARTO. ECARTO es una plataforma en donde todos los municipios de manera gratuita pueden utilizarlo para efecto de elaborar las tablas de valor.

Aquí solamente queremos explicarles que este programa lo que señala de macro a micro son zonas de valor, tenemos nosotros cuatro zonas de valor que fueron las que vimos en la sesión pasada, ahorita las vamos a ver. Después de eso tienen unos cuadrantes en donde se identifican localidades. Ojo, estas localidades para efectos de tablas de valor no necesariamente son las localidades que tenemos ahorita, porque estas localidades abarcan un área específica para asignarles un valor, el cual no necesariamente tienen que ser las localidades que actualmente tenemos.

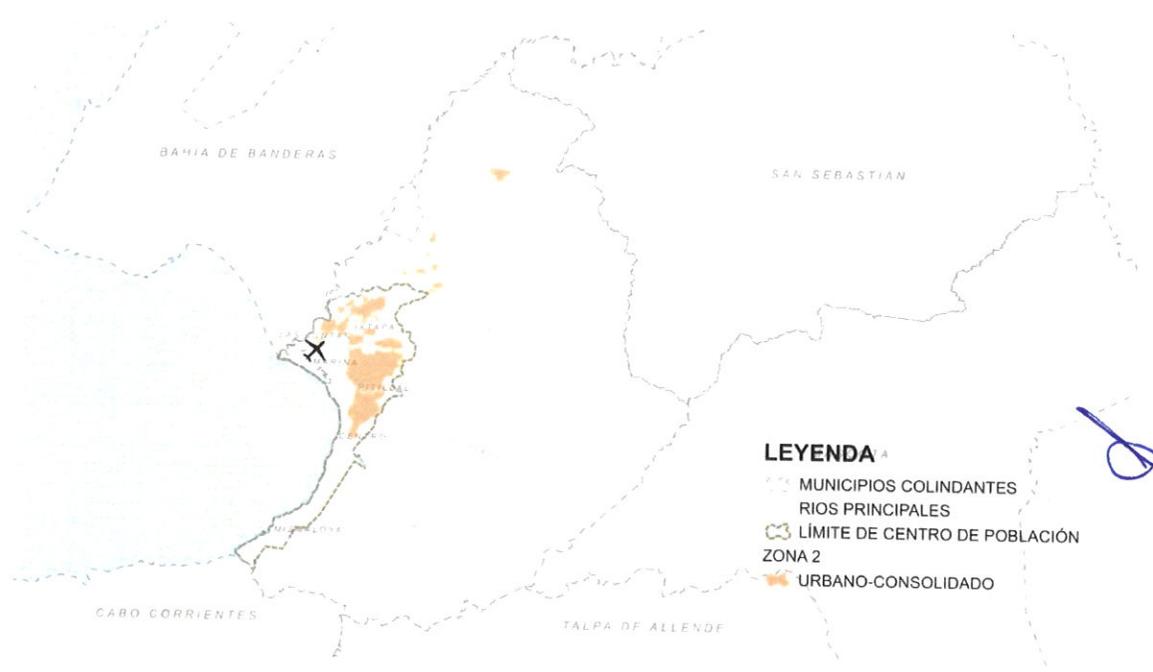
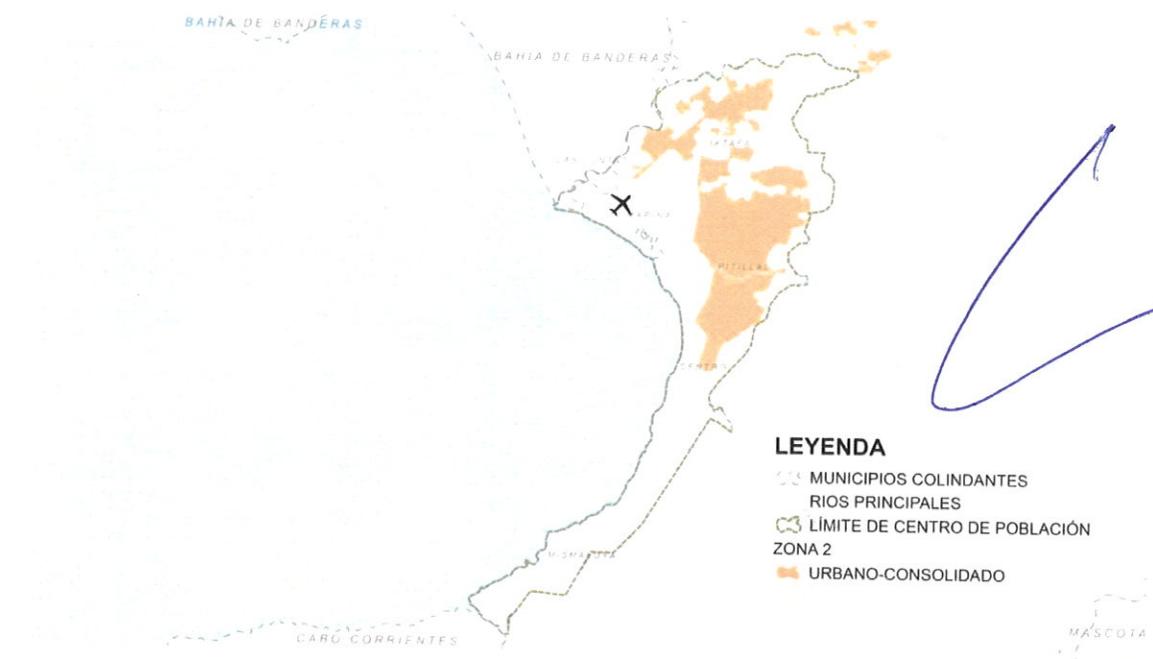
Ahorita en uno de los ejemplos van a comprender por qué. Todo lo que es zona urbana de Puerto Vallarta, ahí viene la mayoría de las colonias, pero hay localidades por ejemplo Las Palmas, Ixtapa, Las Juntas, que para efectos de tablas de valor se señalan como localidades. Después de eso tenemos aproximadamente 302 láminas que son los cuadrantes que vamos a ver y que van a integrar estas tablas de valor.

Dentro de cada lámina vamos a encontrar el valor de zona, un valor específico cuando se especifica sobre condominios o sobre plazas comerciales, y el valor de calle. Y al final de esta estructura vamos a ver unas incidencias que queremos compartir con ustedes que detectamos. Hablando específicamente de las zonas de valor, tenemos la zona 1. En la zona 1, tal y como se los comentamos, hubo un incremento de esta zona.



Pongo el ejemplo de Versailles. Versailles no estaba considerado como zona 1. Entonces nosotros aquí estamos ampliando Versailles, ampliamos Versailles y también por ejemplo ampliamos Fluvial. Para darles un ejemplo, en esas zonas actualmente ya el valor de suelo que tienen esas zonas es igual o mayor incluso que algunas propiedades que están frente al mar.

Entonces lo que hicimos fue hacer una reestructura de la zona 1, la ampliamos un poco más la zona 1, y la propuesta para el ejercicio fiscal 2026 específicamente para el suelo se está proponiendo un 10%. Cabe mencionar que Tablas de Valor 2025, que fue la última que se aprobó en la administración pasada, el incremento para esta zona fue del 15%. La zona 2, la cual nosotros llamamos el Urbano Consolidado, que es en naranja todo lo que ustedes están viendo aquí.

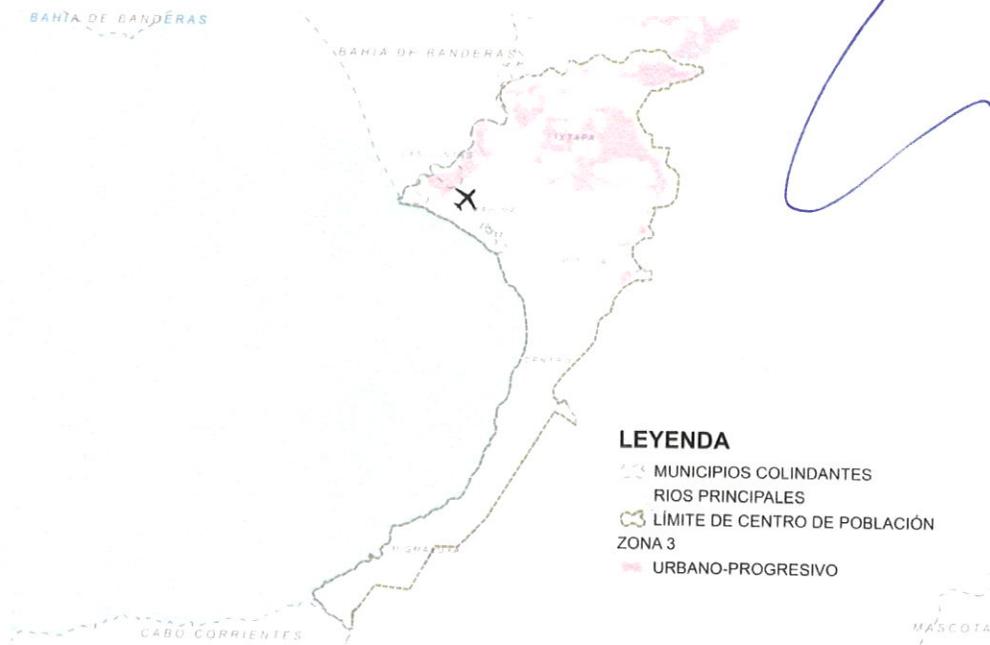


Para esta zona estamos proponiendo de igual manera un incremento sobre el suelo sobre del 8%. La zona 2, queremos también especificarles que llega incluso hasta Las Palmas, está Ecoterra. Son estas zonas en donde ya cuentan con los servicios básicos de agua, electricidad y vialidades.

Hay escuelas, hay mucho comercio. Entonces son zonas que a pesar que no están dentro de la mancha urbana, son zonas que específicamente ya cuentan con los servicios suficientes para considerarlos como un Urbano Consolidado. Entonces es esto en naranja y de igual manera yendo hacia Las Palmas ya hay algunos desarrollos por allá que se están incrementando.

La zona 3, la zona 3 que le llamamos Urbano Progresivo, son aquellas zonas donde les hace falta un servicio. De igual manera todo esto en color morado es lo que nosotros estamos proponiendo para la zona 3 y con un incremento del 6%. Es la misma nomás aquí que ven ustedes que es igual, toda esta zona se está ampliando, es hacia Las Palmas, todo este camino hacia Las Palmas y es toda esta zona donde están las localidades de la zona rural.

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten blue scribbles and a downward-pointing arrow]*

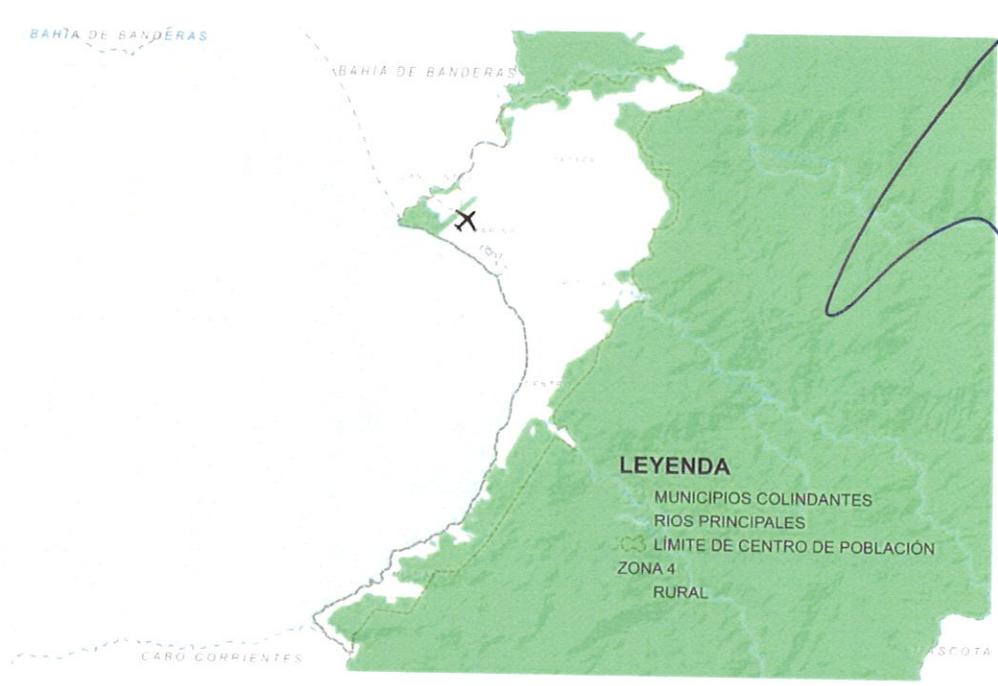
Y la zona 4 que es el tema que veíamos en la sesión pasada apoyar a toda la parte de los ejidos, pues bueno prácticamente es la que completa todo el municipio, el resto de nuestro municipio, en donde aquí para el tema de los ejidos se está proponiendo solamente un incremento del 4%, que incluso está un poquito abajo de la inflación. Aquí está todo el límite de nuestro municipio, en donde todo esto se va a considerar dentro de



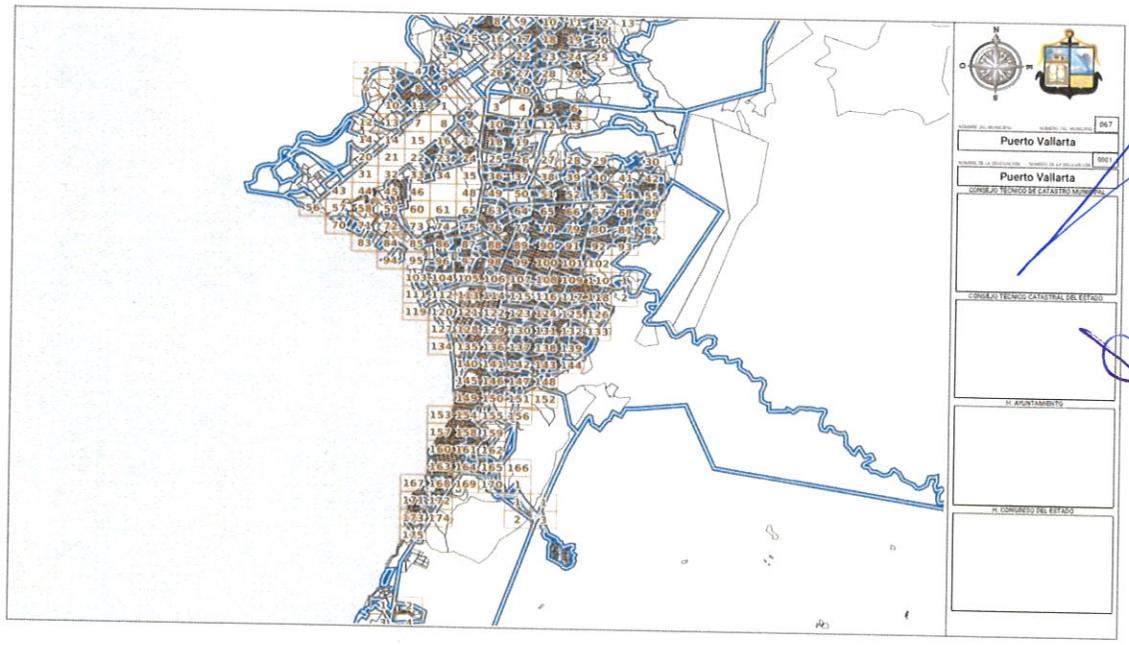
*[Handwritten blue scribbles and a signature]*

La zona 4 para el posible incremento que tengan los ejidos. Entendemos que hay zonas que no tienen valor actualmente, pero es importante dejarlo establecido en tablas de valor para que en su momento cuando decidan llevar alguna acción urbanística, pues nosotros asignarles un valor.

*[Handwritten blue signature]*



Y aquí está de manera general las cuatro zonas, nada más para que ustedes vean que sí hay un límite entre cada una de las zonas y que hay una diferenciación pues para manera de que nosotros podamos hacer una evaluación exacta sobre los inmuebles que tenemos dentro de nuestro municipio. Aquí de manera general está el plano para que ustedes aquí puedan ver de una manera muy clara cómo se identifican nuestras cuatro zonas. Es importante mencionar que para este proyecto estamos proponiendo ya una cuarta zona, en donde ya el incremento no sea tan drástico cuando brinca de una zona a otra



Bien, dentro de la estructura les comentaba que existen estas localidades, se tienen identificadas a manera del sistema, son 31 localidades. Si se fijan, una de esas localidades es Puerto Vallarta. Entendiéndose, ahorita vamos a ver ya de manera clara las láminas, que es la parte central de toda la mancha urbana que está en nuestro municipio.

Por ejemplo, aquí tenemos Ixtapa empieza con una lámina 1 o con un cuadrante 1 dentro del mapa llave que le llaman que es Ixtapa. Me regreso al de Puerto Vallarta, aquí también van a encontrar una lámina 1 y así sucesivamente con todas las localidades.

*[Handwritten signature]*

Esto con la intención de poder tener nosotros una evaluación más clara, más específica sobre todo el municipio que está en Puerto Vallarta. Este, por ejemplo, es el de Las Juntas, que de igual manera está en cuadrantes. Todos estos alineamientos son apegados a la norma técnica que emite Catastro del Estado. Este de aquí es el de Las Palmas. El Colorado, estos son algunos ejemplos de las láminas. Ahora, vamos a pasar para aclararles. De los últimos tres valores de la zona de valor, la zona específica y la zona de calle, estos tres valores deben de existir en las tablas de valor. Sí o sí deben de existir. Entonces, este es un ejemplo que es el pitillal.

El pitillal toma, ustedes ven en rojo, esto. Todo esto es el valor de calle. Cuando hay una colonia o hay varias colonias, tú puedes determinar un valor de zona. Este es un valor de zona, este es un valor de zona, este es un valor de zona. Los valores específicos. Los valores específicos van en relación a los condominios y las plazas comerciales principalmente, en donde ese condominio en particular tiene un valor específico.

Así que este valor específico, en algunas de las ocasiones, es mayor al valor de calle. Para efectos de la evaluación, se deben de tomar esas dos variables para poder evaluarlos. Esta es la zona de Emiliano Zapata, de una manera equitativa, el valor de calle, que lo tiene, su valor específico, y hay valores, este es Concha Chinas, donde también tenemos valores de zona, valores específicos, todos son condominios, son valores específicos, y su valor es de calle.

El Coapinole, de una manera, hay colonias en donde tienen un cierto valor, hay otras colonias que tienen otro valor, zonas específicas y zonas también de calle. Incidencias. Nosotros nos encontramos con que había muy poquitas, le llamamos incidencias, aquellos errores o aquellas actualizaciones que no se hicieron dentro de la evaluación del municipio.

Es cobrar lo justo y cobrar lo que las tablas de valor te arrojan. Otra de las incidencias fue en la calle Paraguay, en la calle 5 y 10. A manera histórica, después del huracán Quena, esta calle quedó muy destrozada.

Entonces, en su momento, se tomó la decisión de apoyar a todos los vecinos de esa calle, bajando ese valor, ¿para qué? Para que su calidad bajara. Pero ese valor que se bajó en su momento, después del huracán Quena y por todos estos años, nunca se actualizó. Entonces teníamos una parte que es esta, con un valor de calle, y la continuación de la calle Paraguay, de aquí hacia el centro, con otro valor muchísimo más alto.

Le aumentamos un porcentaje en este año, y nuestra intención para el siguiente año fiscal es volverle a aumentar otro porcentaje, hasta que pueda estar en el mismo valor esa calle de Paraguay. Y de igual manera, Pulpito, esto es Pulpito, esta es la calle Pulpito, de dos cuerdas tenía un valor, y en la siguiente cuadra se incrementaba en un 50-60% más el valor de esa calle. Cuando no había justificación para hacerlo.

Para Puerto Vallarta en cuestión de incremento de tablas de valor de las construcciones en general es el 3.5% del incremento en cuestión de las construcciones de manera general. Si ustedes fijan estos porcentajes del suelo que son del 10, del 8, del 6 y del 4 y le sumamos aquellos inmuebles que tengan construcciones va a haber un incremento del 3.5% y de manera nominal ese 10% que ustedes vieron va a ser en realidad entre un 8.5 y un 9% de incremento general del valor fiscal que tiene el inmueble. Entonces realmente nosotros hicimos un estudio muy consensuado sobre el tema de tablas de valor, nos apegamos a los lineamientos que tiene el Estado y más que nada es que ya esto de una manera muy clara se entregue a los valuadores para que ellos puedan ver por cuadrante el tema de tablas de valor, que no haya duda también hubo algunas plazas, pongo el ejemplo de Plaza de la Isla Plaza de la Isla su valor estaba por abajo del

valor de La Parota cuando la isla está casi en frente de playa y la isla al igual que el resto de las plazas comerciales de toda la franja turística es la que menos tenía casi se equiparaba a Plaza Iguana y Plaza Iguana tiene muchos años entonces lo que nosotros hicimos fue equiparar el valor de la isla al resto de las plazas que están en franja turística y el valor que le asignamos también al resto de las plazas se hizo solamente en un incremento con base en la zona que le pertenece entonces de manera general esto es lo que hicimos con tablas de valor no sé si el doctor tiene alguna duda Una pregunta, del valor que nos pasaste de construcción ¿Ese ya está aplicado al porcentaje que estás comentando con los valores que nos mandaste? Sí, correcto y si usted compara el valor base que tiene el estado ahí vamos a poder ubicar que en todas las seis clasificaciones las últimas tres, nosotros estamos abajo el valor base que propone el estado todo lo que es intermedio hacia arriba todos esos valores nosotros estamos arriba ¿Pero por ejemplo, porque es que es una única clasificación catalogada, el valor de suelo aumenta 10 más si hay construcción 3.5 que le daría 13.5 No, no Ya está el 3.5 en el 10 No, es que se aplica separado Nosotros tenemos un valor de suelo y tenemos un valor de construcción entonces el 10 va a ser en el suelo y el 3.5 en construcción dependiendo la clasificación que tenga pero si tú una vez que haces estos incrementos el valor total que te da lo comparas con su valor del año anterior te da la diferencia de incremento que se le dio que por ser 3.5 en construcción realmente el incremento nominal no es del 10 anda como el 9% ¿Qué es lo que hacían antes en Puerto Vallarta? Ellos agarraron para ellos el 10% 10% en valor de suelo y 10% en construcción para ahorrarse esta chamba Ellos decían, aplica el 10 cuando en realidad no debe de ser así Tú debes de ver de los valores bases que tienes con las tablas de valor del estado debes de ver qué incremento puedes tener con eso, Estos son los valores de la construcción Anteriormente nada más había 3 clasificaciones Moderno Tenemos el Moderno y el Ti Ahora ya hay Moderno 1 Moderno 2 Semi-Moderno 1 Semi-Moderno 2 Antiguo 1 y Antiguo 2 Hazle zoom por ejemplo aquí al Moderno 1 para que se vea mejor Este esquema ya lo tiene aprobado un poquito de Guadalajara desde hace 10 años Estábamos nosotros súper rezagados en ese tema Entonces todo lo que es de la edad Moderno y de todas las edades todo lo que es de superior de lujo y de superior todos estos valores Vallarta está por encima del valor base y lo que es medio y económico aquí nosotros estamos abajo del valor base que establece el estado ¡Ojo! El estado te emite una recomendación La intención es de que tú si llegues a ese valor base por temas de inflación por temas de presupuesto por temas de costes económicos Pero nada más comentar que nosotros en estas clasificaciones que si hay un puerto Vallarta y que representa un muy buen indicio para nosotros, nosotros estamos arriba ¿Estamos arriba? 500 pesos 1000 pesos, o sea no estamos arriba como que el doble o el triple, no Si estamos arriba en un porcentaje tal vez máximo del 10% Ahora ven por favor para ver los valores de las plazas y tal, para abajo A ver Lo de construcción la de construcciones especiales De igual manera aquí entra el tema de las plazas y el tema de las palapas entra el tema de las unidades deportivas Aquí estas clasificaciones al igual que la construcción dependiendo cual clasificación se requiere nosotros Puerto Vallarta en estas clasificaciones estamos igual o mayor a los valores base en el único donde estamos abajo es en la construcción del medio y del económico Estas son las plazas comerciales de manera Entonces, si ustedes se fijan la mayoría de las plazas este es su valor específico tenemos Plaza Santa María, genovesa, Plaza Caracol, Plaza Neptuno Plaza Marina, Plaza Galerías Macroplaza, Península Plaza La Isla Estas plazas que acabo de señalar ya tienen un valor, las únicas que tienen diferencia es Plaza La Iguana que es un valor menor por el tiempo que tiene el desgaste que tiene también tenemos en diferencia en Plaza Centro City, porque no tiene las mismas características que las otras y Plaza Parota que es la plaza más actual que se tiene registrada el día de hoy, que es la que tiene por sus acabados y por sus clasificaciones tiene un valor específico más alto es la única, antes había mucha variación en estas plazas muchísima y sin ninguna justificación ahorita ya la mayoría excepto en estas que les acabo de mencionar De manera general son estos son los ejemplos de todas las láminas que se están elaborando que se están elaborando para tablas de valor dale más despacio en una manera muy clara se especifican las avenidas se especifican las calles se especifican las manzanas se especifican las zonas de valor se especifican las zonas específicas anteriormente tablas de valor para Puerto Vallarta más o menos eran como unas 150 láminas, donde estaba toda esta información ahorita ya son

Los otros, de manera histórica, incluso yo les preguntaba, ¿cómo sacaron esos valores? Pues así están. Entonces, nosotros lo que hicimos para efectos, y porque no tenemos el tiempo para revisar cada uno de esos valores específicos, lo que nosotros hicimos por el momento fue, a ese valor, aplicarle su 10%, su 3.5%, y nuestro plan, después de que entreguemos esto, es irnos condominio por condominio, revisar esos valores y si llegaron a esa parte, para que sea más sencillo para ustedes. Guadalajara y Zapopan son los únicos que tienen valorización por condominio, como decía Esteban, en un condominio en un lado, hay una diferencia enorme.

Es el caso de los hoteles, ya tenemos dos juicios en tribunal administrativo por esta situación, que su valor no es el que les estaban aplicando. Tiene usted toda la razón, sí lo pusimos como observación y nuestra intención es ver con el alcalde qué nos dice, pero tiene usted toda la razón. ¿Alguien más? Si no tienen más observaciones de este análisis, pasamos a la votación. Una vez hecha la exposición solicito a los integrantes y de no tener más observaciones, pasemos a la votación levantando su mano quienes estén a favor de aprobar el proyecto de tablas de valor para el ejercicio fiscal 2026 para el municipio de Puerto Vallarta a favor de levantar su mano.

¿A favor? ¿En contra? Abstenciones. Con 10 votos a favor se aprueba.

#### **5.- PROPUESTA Y EN SU CASO APROBACIÓN PARA REMITIR AL CONSEJO TÉCNICO DE CATASTRO DEL ESTADO DE JALISCO EL PROYECTO DE TABLAS DE VALORES DEL EJERCICIO FISCAL 2026.**

El siguiente punto del orden del día es poner a su consideración el envío, remitir estas tablas de valor. Si ustedes recuerdan en la sesión pasada les puse un pequeño paso a paso de lo que tiene que ser una tabla de valor y el siguiente paso es mandarlo, remitirlo al Consejo Técnico del Estado de Jalisco para sus observaciones. Entonces, como punto número 5, solicito a los integrantes de ese consejo si tienen el bien aprobar la remisión al Consejo Técnico del Estado de Jalisco de Catastro al proyecto de tablas de valor 2026 para el municipio de Puerto Vallarta.

Quienes estén a favor, por favor de levanta su mano. ¿En contra? Abstenciones. Bien, con 10 votos a favor, 0 en contra y 3 abstenciones queda aprobado por unanimidad el punto.

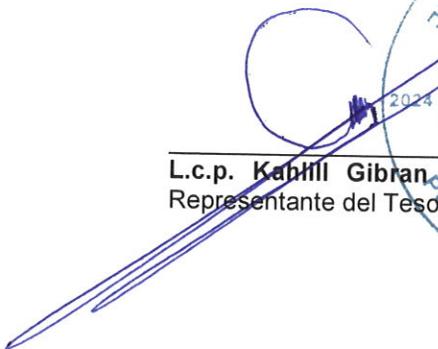
## 6.- CIERRE DE SESIÓN

pasamos a la clausura de esta primera sesión extraordinaria por la cual doy por concluida la sesión siendo las 12 horas con 15 minutos del día viernes 8 de agosto del presente año se da por clausurada la primera sesión extraordinaria del Consejo Técnico de Catastro Municipio de Puerto Vallarta agradeciendo su participación para reforzar estos trabajos, muchas gracias

Se cierra el acta correspondiente a la Sesión Ordinaria del 2025 del Consejo Técnico Catastral de Puerto Vallarta, Jalisco, con las firmas de quienes intervinieron.

Puerto Vallarta, Jalisco, a 08 de Agosto 2025

  
Arq. Luis Ernesto Munguía González  
Presidente Municipal y Presidente del Consejo Técnico Catastral

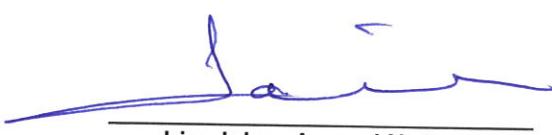
  
L.c.p. Karll Gilbrán Villaseñor Madrigal  
Representante del Tesorero de Hacienda Municipal

  
Lic. Christian Omar Bravo Carbajal  
Regidor

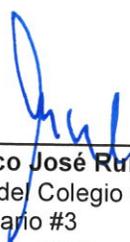
  
Dra. Irosema Dalila Castañeda Santana  
Regidora

  
Mtro. Hugo Alberto Robles Cibrián  
Director de Catastro Municipal y  
Secretario Técnico Catastral.

  
Lic. Esteban Arechiga García  
Representante de los Propietarios de  
Fincas Urbanas

  
Lic. Jaime Amaral Nuño  
Representante de los Sectores Industriales,  
Comercial y Empresarial



  
\_\_\_\_\_  
**Lic. Francisco José Ruiz Higuera**  
Representante del Colegio de Notarios  
Del Estado. Notario #3

\_\_\_\_\_  
**Mtro. Carlos Reyes Novoa Nogales**  
Representante del Consejo Integral de  
Valuadores del Estado de Jalisco A.C.

  
\_\_\_\_\_  
**Arq. Enrique Alejandro Robles Cuevas**  
Representante de Ordenamiento Territorial y  
Desarrollo Urbano

\_\_\_\_\_  
**Ing. Francisco Javier Pérez González**  
Representante del Colegio de Ingenieros  
Civiles del Estado de Jalisco, A.C.

  
LA PRESENTE HOJA DE FRIMAS CORRESPONDE A LA PRIMERA SESION ORDINARIA DEL  
CONSEJO DE CATASTRO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO LLEVADO A CABO EL DIA 08 DE  
AGOSTO 2025 CON UN TOTAL DE HOJAS.