

1.- Bienvenida -----

Presidente Municipal Arquitecto Luis Ernesto Munguía González: Buen día estimados Consejera y Consejeros; con fundamento en los artículos 23, 54 fracción I y II de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco, además de los artículos 5 y 11 del Reglamento para el Funcionamiento Interno del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco y siendo las 12:33 doce horas con treinta y tres minutos del día jueves 23 veintitrés de Julio del año 2026 dos mil veintiséis, damos inicio a la Cuarta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Puerto Vallarta. Agradeciendo su puntual asistencia para el fortalecimiento de los trabajos de este consejo. Como parte de la orden del día, se iniciará el pase de lista, por lo que se solicita a cada titular que integra el consejo confirme asistencia -----

2.- Lista de Asistencia y en su caso, declaración de quórum legal. -----

Presidente Municipal Arquitecto Luis Ernesto Munguía González: Arquitecto Luis Ernesto Munguía González, Presidente Municipal. Presente; Mtro. Hugo Alberto Robles Cibrián, Tesorero Municipal. Presente; L.A.E. Jorge Luis García Delgado, Director de Catastro. Presente; Lic. Cristian Omar Bravo Carvajal, Regidor Municipal. Ausente; Dra. Irosema Dalila Castañeda Santana, Regidora Municipal. Presente; Ing. Carlos Reyes Novoa Nogales, Representante del Consejo Integral de Valuadores del Estado de Jalisco A.C. Presente; Lic. Esteban Arechiga García, Representante de los Propietarios de Fincas Urbanas. Presente; Lic. Héctor Ortiz Godínez, Representante del Sector Agropecuario. Presente; Lic. Alejandro de León García, representante de los Sectores Industrial, Comercio y Empresarial. Presente; Lic. Francisco José Ruiz Higuera, Representante del Colegio de Notarios y Notario Público Número Tres de esta ciudad. Ausente; Arq. Patricio Ríos Rivera en representación del Arq. Edén Arturo Castillón Villaseñor., Director de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Presente; Ing. Francisco Javier Pérez González, Representante del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco A.C. Presente. De acuerdo con el conteo, tenemos un total de 10 diez asistentes de los 12 doce convocados. Por lo anterior, se declara la existencia de Quórum legal para llevar la celebración de la Cuarta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Puerto Vallarta, esto de conformidad con el artículo 12 doce del Reglamento para el Funcionamiento Interno del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, por lo que los trabajos y acuerdos de la presente sesión tendrán validez para todos los efectos legales a que haya lugar. Agradecemos la presencia del Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas, Regidor Municipal Presidente de la comisión permanente de Puntos Constitucionales y Reglamentos-----

3. Aprobación del Orden del Día. -----

Presidente Municipal Arquitecto Luis Ernesto Munguía González: En seguida para regir esta sesión, propongo a ustedes compañera y compañeros consejeros el siguiente orden del día, del cual ya tienen conocimiento en virtud de haberseles remitido con anterioridad, por lo que de no haber alguna observación la propuesta sería en los siguientes términos, número 1, Bienvenida. Punto número 2, lista de asistencia y declaración de quórum legal. Punto número 3, lectura y aprobación de la orden del día. Punto número 4, Designación del Secretario Técnico. Punto número 5, Aprobación del Acta de la Tercera Sesión Ordinaria. Punto número 6, Aprobación

del Proyecto de Reglamento Municipal de Catastro. Punto número 7, Presentación del Estudio de Mercado 2027. Punto número 8, Clausura de la sesión. Por lo anterior, pregunto si tienen algún comentario respecto a dicha propuesta. De no haberlo solicitado en votación económica, levanten la mano quienes estén de acuerdo en aprobar esta orden del día. A favor, 10 diez. En Contra, 0 cero. Abstención, 0 cero. **Por lo que se declara aprobada la orden del día-----**

4. DESIGNACIÓN DE SECRETARIO TÉCNICO-----

Presidente Municipal Arquitecto Luis Ernesto Munguía González: A continuación, pasamos al **punto número 4**, que consiste en la designación del secretario técnico, en virtud del nuevo nombramiento en la Dirección de Catastro que consta de la designación del L.A.E. Jorge Luís García Delgado como actual titular de la Dirección, quien propongo se nombre secretario de actas y acuerdos del consejo técnico, con fundamento en el Artículo 19 de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco. Pido a los miembros del consejo, manifestar su voto de la manera habitual, a favor de la designación del L.A.E. Jorge Luís García Delgado al cargo antes mencionado. A favor 10 diez en contra 0 cero y 0 cero abstenciones. Al haber mayoría simple de votos a favor, se formaliza el nombramiento del L.A.E. Jorge Luís García Delgado como el nuevo Secretario Técnico del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Puerto Vallarta, quien se encargará de dar texto a las actas y acuerdos que se formalicen en el consejo técnico, así como fungir de conducto del presidente para convocar sesiones ordinarias y extraordinarias. Con fundamento en el Artículo 11, del reglamento interno de este consejo. -----

5. APROBACIÓN DEL ACTA DE LA TERCERA SESIÓN ORDINARIA. -----

Presidente Municipal Arquitecto Luis Ernesto Munguía González: Respecto del presente punto del orden del día, se hace del conocimiento de este Honorable Consejo que el Acta correspondiente a la Tercera Sesión Ordinaria, celebrada el día **12 de febrero de 2026**, fue previamente revisada, aprobada y suscrita por los integrantes de este órgano colegiado, encontrándose un ejemplar en cada uno de sus lugares para su consulta. Por lo que solicito a los consejeros la omisión de la lectura de la mencionada acta. Por lo que pido levanten su mano de forma habitual. A favor 10 diez, en contra 0 cero y 0 cero abstenciones. Al haber mayoría simple de votos a favor queda aprobada la orden del día. -----

6. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE REGLAMENTO DE CATASTRO MUNICIPAL-----

Presidente Municipal Arquitecto Luis Ernesto Munguía González: A continuación, pasamos al **punto número 6**, trayendo a nueva cuenta ante este consejo, la propuesta de reglamento de catastro del municipio de Puerto Vallarta, documento que ha sido revisado en múltiples ocasiones en este consejo y remitido en medios electrónicos a cada uno de los integrantes. Por lo anterior, pido a los miembros del consejo que deseen emitir recomendaciones respecto al documento citado lo manifieste, y de igual forma en atención de la presencia del presidente de la comisión permanente de Puntos Constitucionales y Reglamentos nos pudiera compartir su punto de vista.-----

Regidor Mtro. Víctor Manuel Vargas Bernal.- Consideren la comisión que presido para que se haga el trabajo Legislativo que corresponde y como proyección tener publicado el Reglamento y su funcionamiento para inicios del año 2027, se realicen las mesas de trabajo y de comisión que

corresponde, para que el pleno del H. Ayuntamiento lo apruebe como corresponde.-----

Presidente Municipal Arquitecto Luis Ernesto Munguía González: someteré a votación su aprobación con el objetivo de remitirlo al Pleno del Ayuntamiento para el proceso Legislativo correspondiente. Por lo que solicito a los consejeros, manifestar su voto para la aprobación del proyecto de reglamento y su derivación ante el Pleno del Ayuntamiento de Puerto Vallarta. A favor 10 diez, en contra 0 cero y 0 cero abstenciones. **Aprobado por mayoría simple.** -----

7. PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO 2027-----

Presidente Municipal Arquitecto Luis Ernesto Munguía González: Pasando al apartado siguiente, referente al punto **número 7**, donde se presentan los avances referentes al proyecto de tablas de valor para el ejercicio fiscal 2027, momento en el que me permito ceder la voz al secretario técnico para que nos informe sobre dichos avances y sus resultados.-----

Secretario Técnico L.A.E. Jorge Luis García Delgado: Agradeciendo al presidente municipal el uso de la voz, me gustaría dar el uso de la voz al Ing. Jonatan Rivera para que exponga el presente punto, por lo que solicito a los consejeros la aprobación para dar el uso de la voz al ingeniero; Con un total de 10 diez votos a favor 0 cero en Contra y 0 cero Abstenciones; **se aprueba por mayoría simple**-----

Auxiliar de la Dirección de Catastro Ingeniero Jonatan Ernesto Rivera García: Agradezco al presidente el uso de la voz, y me permito a su vez presentarles los avances que se tienen al momento, en relación con el proyecto de tablas de valores, como parte de los trabajos necesarios en apego a los artículos 54 y 55 de la Ley de Catastro del Estado de Jalisco y sus Municipios; que establece la elaboración de un estudio de mercado como elemento técnico para realizar propuestas de incrementos en los valores unitarios del suelo y las construcciones en relación al valor del mercado. El estudio de mercado realizado en la Dirección de Catastro durante los meses de enero a mayo del presente año, consta de un total de 844 registros cuyo proceso de registro. Mediante el uso de páginas de internet y seleccionando la página Boarwalk Reality, seleccionada debido al gran catálogo de inmuebles que presenta en la zona, donde además de las características físicas del inmueble, muestra su posición geográfica. Coordenada que fue utilizada para vincular dicho registro al padrón catastral, y realizar la captura de las variables descriptivas. Como variables resultado tenemos el valor catastral, valor de operación y valor de mercado, mientras que como variables objetivas se tienen la edad del inmueble, presencia de estacionamiento y alberca, tipo de inmueble, calidad de la construcción, número de habitaciones, número de baños y medios baños, superficie y valor del terreno y superficie y valor de la construcción. A fin de conocer la relación de estas variables entre si se realizó un análisis de correlación lineal donde la correlación positiva (tonos verdes) a medida que se acerca a 1, indica que las variables se relacionan entre sí, mientras que la correlación negativa (tonos naranjas) indica que las variables no se relacionan entre sí. Como parte de los hallazgos se tiene que, dentro del registro, 71 corresponden a predios baldíos mismos que se distribuyen de forma homogénea por el territorio como se observa en el mapa, cuyo valor catastral por metro cuadrado mínimo, medio y máximo, corresponden a 804 m², 3,178 m² y 12,848 m² respectivamente. Siendo la superficie de construcción y terreno las variables más representativas en este tipo de inmueble. Para el caso de los inmuebles unifamiliares que consta de 194 registros, cuyo valor catastral por

metro cuadrado mínimo, medio y máximo, corresponden a 1,248 m², 14,530 m², 43,861 m², respectivamente. Mostrando también los valores medios por concepto (terreno y construcción), siendo la superficie de construcción, el número de baños y medios baños. Para el caso del registro de los inmuebles plurifamiliar vertical, que consta de 564 registros, el registro más abundante representando el 66% del total de los registros, siendo su valor mínimo catastral por metro cuadrado, 5,891 m², medio 22,991 m² y máximo 77,188 m², mostrándose también los valores medios por concepto, siendo la superficie de construcción y el número de baños y medios baños las variables más representativas. En este registro resalta a parte del número de inmuebles registrados, es que, si se compara con las métricas obtenidas en los registros anteriores, los inmuebles verticales cuestan 1.7 veces más, que la propiedad unifamiliar, además de presentar una dominancia en las zonas cercanas a las costas. Para el caso de los inmuebles plurifamiliar horizontal y comercial los registros con menos significancia en el registro al presentar solamente 6 y 9 inmuebles respectivamente, siendo necesario la captura de más registros para obtener valores por metro cuadrado más representativos. Como conclusiones generales podemos obtener que el valor catastral como variable respuesta depende principalmente de la superficie de la construcción y de la superficie de terreno, mientras que el valor de mercado depende principalmente del número de baños y el número de habitaciones. Por su parte el valor de operación obtenido mediante el cruce de la información con el padrón catastral, observándose que esta variable se relaciona directamente con el valor catastral, sin embargo, se observan variaciones en los datos que se considera se asocian con la dinámica del mercado, la ubicación del inmueble, la percepción del valor y la capacidad de negociación, variables no capturadas en el presente estudio, debido a su dificultad de medición. A fin de conocer como los valores e inmuebles se distribuyen en el territorio, se realizó en análisis por colonias más representativas según el registro; conde la colonia 5 de Diciembre se posiciona como una de las colonias con mayor número de registros (109), cuyos valores mínimos, medios y máximos por tipo de inmueble se ilustran en la presente diapositiva, así como la ubicación espacial de cada registro, además de sus valores medios, en el valor catastral, de operación y mercado. Por su parte la colonia Emiliano Zapata, muestra una representatividad de 77 registros, cuyos mínimos y máximos de ilustran en pantalla, así como los valores medios en los valores catastrales, de operación y mercado, destacándose como una de las zonas con mayor precio por metro cuadrado según el registro. Para el caso de la colonia Díaz Ordaz (37) las variaciones en los valores catastrales, de operación y de mercado resultan más estables, acercándose el valor catastral y de operación, por lo que se estima que los cobros por impuesto predial son equiparados, según el valor de operación comparado con las dos colonias anteriores; sin embargo, es necesario el explorar más muestras para obtener resultados más sólidos. Por parte de la colonia Marina Vallarta (36), se observan variaciones significativas en los valores de catastrales, de operación y de mercado, donde se observa un valor catastral superior al de operación indicando una sobrevaluación, pero al ser comparado con los valores de mercado se observan variaciones aun superiores, por lo que es necesario explorar más muestras para obtener resultados más sólidos. La colonia Del Cerro (26), por su parte al igual que Marina Vallarta, muestra resultados muy alejados entre sí en el precio por metro cuadrado del valor catastral, de

operación y de mercado, por lo que es necesario explorar más muestras para obtener resultados más sólidos. Destacando que es una colonia que se encuentra en proceso de consolidación y no cuenta con servicios básicos en su totalidad. De manera general, se observó que la mayoría de los inmuebles se distribuyen en las cercanías a las costas, en zonas de consolidación urbana, alta plusvalía y zonas de alta demanda, cuyas densidades máximas se ilustran el presente mapa, donde a medida que se intensifica el tono también lo hacen las densidades de los inmuebles. Ahora bien y ya para terminar, ¿qué falta por hacer?; nos hace falta establecer un valor específico para los centros comerciales identificados (40 registros) en el territorio municipal, cuya distribución espacial se ilustra en el siguiente mapa. Además de lo anterior, es necesario establecer un valor específico a un total de 354 registros mediante costos paramétricos asignados en función de la calidad del inmueble, el número de niveles y la calidad de sus cimientos y acabados, cuya distribución espacial se asocia directamente con las zonas de crecimiento y aptitud turística, al concentrarse la mayoría de los registros en la zona costera y centro. Estos fueron los avances de la dirección de catastro en materia del proyecto de tablas de valores 2027 y sus respectivos incrementos y es aquí con la venia del señor Presidente que someto la consideración del uso de la voz a los miembros del consejo en caso de que decidan emitir recomendaciones y/o observaciones, en materia de tablas de valores, incrementos y futuros trabajos.-----

Secretario Técnico L.A.E. Jorge Luis García Delgado: compañeros y compañera, como podrán observar el trabajo y profesionalismo de quienes realizaron el estudio de mercado tiene el propósito de que hagamos una actualización e incorporación de variables que nos permitan un incremento correcto en relación al valor catastral y las operaciones de compra-venta de la región. -----

Consejero Lic. Héctor Ortiz Godínez: A mi si me gustaría pedirles que sean sensibles con los incrementos en los valores para el 2027, ya que en Vallarta la economía no es muy buena en estos momentos y si se sube mucho la gente no va a querer pagar. -----

Secretario Técnico L.A.E. Jorge Luis García Delgado: Como se menciono estos valores que se presentaron corresponden a lo encontrado en el estudio de mercado, no representan incrementos, en base a lo analizado con el estudio de mercado se van a proponer los nuevos incrementos; incrementos que estaríamos revisando en este consejo en una sesión extraordinaria, previo a que enviemos al Consejo de Catastro del Estado de Jalisco. -----

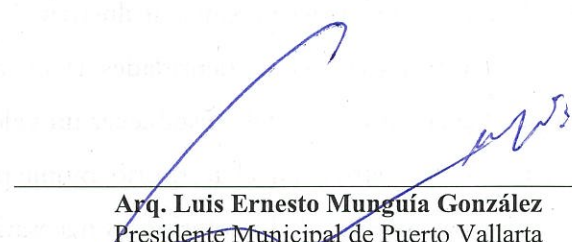
Consejero Lic. Héctor Ortiz Godínez: De ser así, no tengo más comentarios al respecto y espero la convocatoria para la próxima sesión y analizar los incrementos propuestos. -----

Presidente Municipal Arquitecto Luis Ernesto Munguía González: Agradezco las intervenciones de los consejeros, y al no haber mas comentarios con respecto al punto 7 tratado, procedo a pasar al siguiente y ultimo punto de la orden del día. -----

8. Punto Número Ocho - Clausura de la Sesión. -----

Presidente Municipal Arquitecto Luis Ernesto Munguía González Agradeciendo a todos su valiosa asistencia, siendo las 13:46 trece horas con cuarenta y seis minutos del día Jueves 23

veintitrés de Julio del presente año doy por concluida la Cuarta Sesión Extraordinaria del Consejo Técnico de Catastro del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.



Arq. Luis Ernesto Munguía González
Presidente Municipal de Puerto Vallarta
Presidente del Consejo Técnico de Catastro del Municipio



L.A.E. Jorge Luis García Delgado
Director de Catastro
Secretario Técnico del Consejo



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



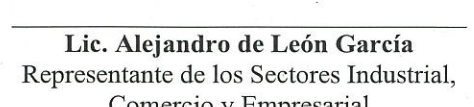
Mtro. Hugo Alberto Robles Cibrián
Tesorero Municipal



Lic. Héctor Ortiz Godínez
Representante del Sector Agropecuario

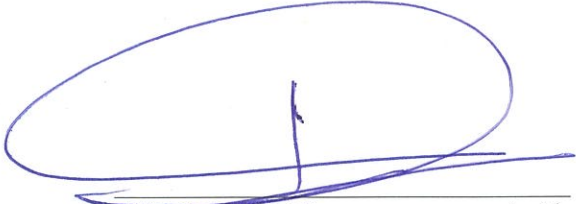


Dra. Irosema Dalila Castañeda Santana
Regidora Municipal



Lic. Alejandro de León García
Representante de los Sectores Industrial, Comercio y Empresarial

Ing. Carlos Reyes Novoa Nogales
Representante del Consejo Integral de Valuadores del Estado de Jalisco A.C.



Arq. Patricio Ríos Rivera en representación de
Ing. Edén Arturo Castellón Villaseñor
Director de Ordenamiento Territorial y Desarrollo
Urbano

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

